



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**P U T U S A N**

Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

N a m a : SLAMET WIDODO;  
NIK : 5171012503690005;  
Jenis Kelamin : Laki-laki;  
Tempat/tgl lahir : Magelang/25 Maret 1969;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Alamat : Jl. Tukad Citarum C/8 Denpasar;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. MOHAMMAD AHMADI, SH,  
2. BUDIONO, SH.MH, keduanya advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada “  
BALI INTERNATIONAL LAW OFFICE” yang beralamat di Jl. Tunjungsari, Perumahan  
Persadasari D Nomor 32 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1  
Desember 2015. Dan memilih domisili hukum di kantor kuasanya tersebut di atas;

Selanjutnya disebut sebagai ..... PENGGUGAT;

**M E L A W A N:**

N a m a : CHRISTOPHER SPYROPOULOS;  
Warganegara : Australia;  
No. Passport : M5685650;  
Alamat : Di Abi Villa, Jl. Abimanyu Gang Kubu Pesisir No. 2  
Seminyak, Kuta, Badung;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

**Menimbang**, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 14 Desember 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register No. 952 / Pdt.G / 2015 / PN.Dps. tanggal 18 Desember 2015 telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa gugatan ini didasarkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat pada awalnya dengan adanya perjanjian secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat, untuk pembangunan Tahap 1 untuk Villa yang kemudian dikenal dengan nama Abi Villa yang berlokasi di jl. Abimanyu Gang Kubu Pesisir No. 2 Seminyak Kuta Badung, yang terletak di atas tanah sewa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Nomor : 03 tanggal 02 April 2013 yang dibuat didepan Notaris Ketut Neli Asih, S.H. dengan sistem Cost & Fee (sistem komisi) dimana semua biaya pembelian bahan bangunan, ongkos kerja dan biaya-biaya operasional lainnya yang berkaitan dengan proyek tersebut dibayar langsung oleh Tergugat;
- 2 Bahwa nilai keseluruhan pekerjaan pembangunan Tahap 1 tersebut yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebagai berikut :
  - a Nilai belanja Penggugat (bahan bangunan, upah, overhead yaitu biaya tidak langsung seperti gaji, transport, telepon, bahan bakar minyak, dan alat-alat bantu kerja, adalah sebesar Rp. 376.110.685,00 (tiga ratus tujuh puluh enam juta seratus sepuluh ribu enam ratus delapan puluh lima rupiah);
  - b Penggugat mendapatkan fee sebesar 7% (tujuh prosen) dari Rp. 376.110.685,00 (tiga ratus tujuh puluh enam juta seratus sepuluh ribu enam ratus delapan puluh lima rupiah) sama dengan Rp. 26.327.747,95 (dua puluh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus empat puluh tujuh koma sembilan puluh lima rupiah);

c Sehingga jumlah yang harus dibayar oleh Tergugat pada proyek Tahap 1 adalah sebesar Rp. 402.438.432,95 (empat ratus dua juta empat ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah);

d Namun Tergugat baru membayar Rp. 313.000.000,00 (tiga ratus tiga belas juta rupiah) dengan alasan yang tidak jelas, sehingga Tergugat dalam hal ini kurang bayar Rp. 89.438.432,95 (delapan puluh Sembilan juta empat ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus tiga puluh dua koma Sembilan puluh lima);

3 Bahwa kemudian barulah pada tanggal 29 Nopember 2013, Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian secara tertulis untuk pembangunan villa tersebut untuk Tahap 2 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Penggugat dan Tergugat (selanjutnya disebut "Perjanjian"), Perjanjian mana telah menempatkan Penggugat sebagai Pelaksana Kerja dan Tergugat sebagai Pemberi Kerja, dengan nilai proyek sebesar Rp. 994.000.000,00 (Sembilan ratus Sembilan puluh empat juta rupiah);

4 Bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut, yaitu tentang Pembangunan Villa yang dikenal dengan nama Abi Villa yang berlokasi di Jl. Abimanyu Gang Kubu Pesisir No. 2 Seminyak Kuta Badung, yang terletak di atas tanah sewa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Nomor : 03 tanggal 02 April 2013 yang dibuat didepan Notaris Ketut Neli Asih, S.H.;

5 Bahwa selanjutnya Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut diubah pada tanggal 17 Desember 2013, oleh karena adanya perubahan item pekerjaan sehingga nilai proyek menjadi berubah pula, yang semula sebesar Rp. 994.000.000,- (Sembilan

Halaman 3 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus Sembilan puluh empat juta rupiah) menjadi sebesar Rp. 1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) sebagaimana disebutkan pada Pasal 3.1. Perjanjian;

- 6 Bahwa dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa penyelesaian pekerjaan proyek paling lambat tanggal 31 Maret 2014, namun didalam perjalanannya proyek mengalami beberapa kali perubahan atas permintaan Tergugat, yang mengakibatkan terjadinya pekerjaan proyek tersebut tidak selesai tepat waktu tanggal 31 Maret 2014, sebagaimana email dari Tergugat tentang Kerja Tambah Mekanikal dan Elektrikal, ME;
- 7 Bahwa keterlambatan penyelesaian proyek juga karena diakibatkan oleh pembayaran oleh Tergugat yang sering kali mundur;
- 8 Bahwa ternyata penyelesaian proyek terjadi pada tanggal 19 Juni 2014 sesuai dengan berita acara serah terima pertama yang berarti bahwa, pekerjaan proyek telah selesai 100 % (seratus prosen) dikerjakan oleh Penggugat;
- 9 Bahwa oleh karena itu, berdasarkan perjanjian, Tergugat harus membayar sebesar Rp. 1.808.536.432,95 (satu milyar delapan ratus delapan juta lima ratus tiga puluh enam ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
  - a Tahap 1 senilai Rp. 402.438.432,95 (empat ratus dua juta empat ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah);
  - b Tahap 2 senilai Rp. 1.406.098.000 (satu milyar empat ratus enam juta sembilan puluh delapan ribu rupiah);
  - c Bahwa selain tahap 1 dan tahap 2 tersebut, atas permintaan Tergugat Penggugat juga mengerjakan pekerjaan diluar kontrak, yaitu untuk mengurus penyambungan PLN/PDAM/Telkom senilai Rp. 19.841.000 (sembilan belas juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d Bahwa Tergugat harus membayar jumlah keseluruhan yaitu poin a), b) dan c) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.828.377.432,95 (satu milyar delapan ratus dua puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah);
- e Bahwa dari jumlah keseluruhan tersebut ternyata Tergugat baru membayar sebesar Rp. 1.351.460.000 ( satu milyar tiga ratus lima puluh satu juta empat ratus enam puluh ribu rupiah, sehingga Tergugat masih harus membayar kekurangan pembayaran sebesar Rp. 476.917.432,95 (empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah);

10 Bahwa kekurangan pembayaran oleh Tergugat sebesar Rp. 476.917.432,95 (empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah) tersebut pernah dibahas bersama bertempat di kantor Tergugat di Jl. Baik-baik Seminyak Kuta Badung, hari Kamis, tanggal 5 Februari 2015, antara Penggugat dengan Tergugat, dan Tergugat mengatakan hanya bersedia membayar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) yang direncanakan akan dibayar secara tunai Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) dan via transfer Rp.. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah), namun Penggugat menolak tawaran tersebut karena nilainya terlalu kecil dari nilai yang seharusnya;

11 Bahwa, sampai dengan jangka waktu terakhir pembayaran tersebut diatas, yaitu tanggal 3 Juli 2015 Tergugat ternyata tidak juga melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran kepada Penggugat;

12 Bahwa, karena belum dilaksanakannya kewajiban Tergugat tersebut, maka Penggugat telah melakukan peneguran kepada Tergugat untuk segera melaksanakan seluruh kewajibannya tersebut yang antara lain berupa beberapa kali teguran lisan secara langsung maupun melalui telepon;

Halaman 5 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13 Bahwa, karena teguran-teguran Penggugat tersebut tidak juga diindahkan oleh Tergugat, maka pada tanggal 9, 14, 19 Mei 2015 dan terakhir tanggal 13 Agustus 2015, Penggugat telah melayangkan Somasi kepada Tergugat untuk melunasi kewajibannya melaksanakan Pembayaran;
- 14 Bahwa, ternyata Somasi yang dilayangkan Penggugat tersebut juga tidak diindahkan oleh Tergugat, sehingga dengan demikian maka Tergugat dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya untuk melakukan pembayaran yang menjadi hak Pengugat berdasarkan Perjanjian;
- 15 Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat tersebut, maka Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak dilaksanakannya pembayaran kekurangan sebesar Rp. 476.917.432,95 (empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah) yang harus sudah dibayarkan paling lambat tanggal 3 Juli 2014 (sesuai tanggal penagihan) sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
- 16 Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- 17 Bahwa Pasal 1338 KUH Perdata selengkapnya berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;
- 18 Bahwa oleh karena itu, cukup beralasan jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk menyatakan sah dan mengikat Perjanjian yang

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat pada tanggal 29 Nopember 2013 dan Perjanjian yang dibuat pada tanggal 17 Desember 2013, antara Penggugat dan Tergugat;

19 Bahwa Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk yang timbul dari adanya perjanjian yang dibuat oleh satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya (obligatoire overeenkomst);

Bahwa seseorang dikatakan Wanprestasi jika seseorang itu "Tidak mampu memenuhi Prestasi (kewajiban/janji) sebagaimana yang diperjanjikan" atau telah memenuhi syarat-syarat Wanprestasi sebagai berikut :

- a Tidak memenuhi kewajiban, atau;
- b Terlambat memenuhi kewajiban, atau;
- c Memenuhi kewajibannya, tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;

Prestasi adalah sesuatu yang dapat dituntut. Jadi dalam suatu perjanjian suatu pihak menuntut prestasi pada pihak lainnya;

Penggugat dalam hal ini telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan prestasi yaitu mengerjakan pekerjaan proyek sesuai Perjanjian yang telah dibuat dengan Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya yaitu melakukan pembayaran total sebesar Rp. 1.828.377.432,95 (satu milyar delapan ratus dua puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah);

Bahwa ternyata Tergugat baru membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 1.351.460.000 ( satu milyar tiga ratus lima puluh satu juta empat ratus enam puluh ribu rupiah), sehingga Tergugat harus membayar kekurangan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 476.917.432,95 (empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima);

20 Bahwa apabila seseorang telah ditetapkan prestasi sesuai dengan perjanjian itu, maka kewajiban pihak tersebut untuk melaksanakan atau mentaatinya. Apabila seseorang

Halaman 7 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah ditetapkan prestasi sesuai dengan perjanjian tersebut tidak melaksanakan atau tidak memenuhi prestasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka disebut orang tersebut melakukan wanprestasi. Penggugat telah dengan beritikad baik, melakukan sesuai isi perjanjian tersebut kepada Tergugat .akan tetapi tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk membayar pekerjaan proyek tersebut;

21 Bahwa akibat perbuatan dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian yang amat besar yang terdiri dari :

a Kerugian materiil :

1 Kerugian karena Tergugat belum membayar kekurangan kewajibannya sebesar Rp. 476.917.432,95 (empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah);

2 Bahwa disamping itu, berdasarkan Pasal 5.2 Perjanjian, yang berbunyi: "The Owner must pay the contractor if there is delay on payment to contractor at the rate 3% per receipt per month", yang dapat diterjemahkan dalam bahasa Indonesia: "Pemilik proyek (dalam hal ini Tergugat) harus membayar kepada kontraktor (dalam hal ini Penggugat) 3% denda setiap bulan keterlambatan pembayaran atas tagihan Penggugat, maka Tergugat harus bayar denda 3% per bulan dari jumlah tagihan yang harus dibayar oleh Tergugat, dengan rincian sebagai berikut :

a Progress 63% (26 Februari 2014 - 19 juni 2014) Jumlah tagihan sebesar Rp. 267.372.000,00 (dua ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) Tergugat hanya bayar Rp. 159.072.000,00 (seratus lima puluh Sembilan juta tujuh puluh dua ribu rupiah) sehingga Tergugat kurang bayar Rp. 108.300.00,00 (seratus delapan juta tiga ratus ribu

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





rupiah), denda 3% per bulan/tagihan sama dengan Rp. 12.237.900,00

(dua belas juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu Sembilan ratus rupiah;

b Progress 100% (19 Juni 2014 - 16 Juli 2014) tagihan dari Penggugat

sebesar Rp. 599.103.000,00 (lima ratus Sembilan puluh Sembilan juta

seratus tiga ribu rupiah), Tergugat baru bayar Rp. 100.000.000,00

(seratus juta rupiah) sehingga Tergugat kurang bayar sebesar Rp.

497.638.000,00 (empat ratus Sembilan puluh tujuh juta enam ratus tiga

puluh delapan ribu rupiah), denda 3% per bulan/tagihan sama dengan

Rp. 13.436.226,00 (tiga belas juta empat ratus tiga puluh enam ribu dua

ratus dua puluh enam rupiah);

c Tanggal 16 Juli 2014, sd 13 Oktober 2014, tagihan Rp.

497.638.000.000,00 (empat ratus Sembilan puluh tujuh juta enam ratus

tiga puluh delapan ribu rupiah), Tergugat baru bayar 70.000.000,00

(tujuh puluh juta rupiah), denda 3% per bulan/tagihan sama dengan Rp.

37.204.506,00 (tiga puluh tujuh juta dua ratus empat ribu lima ratus enam rupiah);

d Tanggal 13 Oktober 2014 sd 12 Desember 2014 Tagihan sebesar Rp.

427.638.000,00 (empat ratus dua puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh

delapan ribu rupiah), Tergugat bayar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh

juta rupiah) sehingga Tergugat kurang bayar Rp. 367.638.000,00 (tiga

ratus enam puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh delapan ribu rupiah),

denda 3% per bulan/tagihan sama dengan Rp. 21.690.642,00 (dua puluh

satu juta enam ratus Sembilan puluh ribu enam ratus empat puluh dua rupiah);

e Tanggal 12 Desember 2014 – 30 Nopember 2015, tagihan sebesar Rp.

367.638.000,00 (tiga ratus enam puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh

Halaman 9 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ribu rupiah), Tergugat tidak bayar sama sekali, sehingga kurang bayar Rp. 367.638.000,00 (tiga ratus enam puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh delapan ribu rupiah), denda 3% per bulan/tagihan sama dengan Rp. 127.938.024.00 (seratus dua puluh tujuh juta Sembilan ratus tiga puluh delapan ribu dua puluh empat rupiah);

f. Sehingga total denda a), b), c), d) dan e) sama dengan Rp. 212.507.298,-

(dua ratus dua belas juta lima ratus tujuh ribu dua ratus Sembilan puluh delapan rupiah);

## b Kerugian Materiil :

Bahwa disamping itu akibat perbuatan Tergugat tidak membayar tepat pada waktunya, maka Penggugat tidak bisa membayar kewajiban atau hutang kepada rekanan bisnis Penggugat yang telah dijadwalkan oleh Penggugat sehingga merusak nama baik Penggugat dan Penggugat rugi yang tidak terhingga akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. Oleh karena itu wajar apabila Penggugat dalam hal ini menuntut ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

22 Bahwa, terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;

23 Bahwa, berdasarkan pasal 1239 KUHPdata, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaan milik Tergugat kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap sebuah bangunan Villa yang dikenal dengan nama Abi Villa yang berlokasi di Jl. Abimanyu Gang Kubu Pesisir No.

2 Seminyak Kuta Badung, yang terletak di atas tanah sewa berdasarkan Akta Sewa

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyewa Nomor : 03 tanggal 02 April 2013 yang dibuat didepan Notaris Ketut Neli

Asih, S.H.;

24 Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu

(iut voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

25 Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon

kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk menetapkan uang paksa (dwangsom)

sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) per hari yang harus dibayar Tergugat

bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua

Pengadilan Negeri Denpasar agar berkenan untuk memutuskan:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
- 3 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas sebuah bangunan Villa yang dikenal dengan nama Abi Villa milik Tergugat yang terletak di atas tanah sewa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Nomor : 03 tanggal 02 April 2013 yang dibuat didepan Notaris Ketut Neli Asih, S.H.;
- 4 Menyatakan sah dan mengikat, Perjanjian yang telah dibuat pada tanggal 29 Nopember 2013 dan Perjanjian yang dibuat pada tanggal 17 Desember 2013 antara Penggugat dan Tergugat;
- 5 Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang tidak membayar kekurangan pembayaran atas pekerjaan penggugat merupakan perbuatan Wanprestasi.
- 6 Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan pembayaran kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp. 476.917.432,95 (empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah) secara tunai;

Halaman 11 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 Menghukum Tergugat membayar denda sebesar Rp. 212.507.298,- (dua ratus dua belas juta lima ratus tujuh ribu dua ratus sembilan puluh delapan rupiah);
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat;
- 9 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
- 10 Membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat;
- 11 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

**Menimbang**, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan:

- Penggugat datang kuasanya di persidangan;
- Tergugat tidak datang dan tidak menyuruh wakilnya untuk datang dipersidangan walaupun telah dipanggil secara patut dan sah oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar bernama: N I Luh Sudiarni, berdasarkan relas panggilan untuk menghadiri sidang tanggal 6 Januari 2016, 13 Januari 2016 dan 20 Januari 2016;

**Menimbang**, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula menunjuk orang lain untuk mewakilinya hadir menghadap di persidangan sehingga dalam perkara a quo tidak bisa dilakukan upaya mediasi sesuai Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 02 Tahun 2003 sebagaimana telah diperbarui dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 01 Tahun 2008 dan terakhir diperbarui dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 01 Tahun 2016;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir meski sudah dipanggil secara patut dan sah, maka pemeriksaan dilanjutkan;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat tersebut diatas, dimana pada tanggal 20 Januari 2016 Penggugat memperbaiki gugatannya sebagai berikut:

- Pada halaman 10 angka 25 Posita, tertulis,

>>untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)<<

Seharusnya,

>> untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)<<

Demikian halnya dalam terjemahan bahasa Inggris, tertulis pada halaman 9 angka 25,

>>to determine forced money (dwangsom) of Rp. 1.000.000,- (one million rupiah)<<

Seharusnya,

>>to determine forced money (dwangsom) of Rp. 10.000.000,- (ten million rupiah)<<

- Pada halaman 10 angka 3 Petitum, tertulis,

>> Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas sebuah bangunan Villa yang dikenal dengan nama Abi Villa milik Tergugat yang terletak di atas tanah sewa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Nomor : 03 tanggal 02 April 2013 yang dibuat didepan Notaris Ketut Neli Asih, S.H.<<

Seharusnya,

>>Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas Hak atas Tanah Sewa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Nomor : 03 tanggal 02 April 2013 yang dibuat didepan Notaris Ketut Neli Asih, S.H., beserta sebuah bangunan Villa yang ada di atasnya, yang dikenal dengan nama Abi Villa milik Tergugat, yang terletak di Jl. Abimanyu Gang Kubu Pesisir No. 2 Seminyak Kuta Badung <<

Halaman 13 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa:

A Surat yang diberi tanda:

- 1 P-1 : Fotocopy Salinan Akta Sewa Menyewa Nomor : 03 tanggal 02 April 2013 yang dibuat didepan Notaris Ketut Neli Asih, S.H., tentang sewa menyewa Tanah seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) yang berlokasi di jl. Abimanyu Gang Kubu Pesisir No. 2 Seminyak Kuta Badung, yang dibuat antara Tergugat dengan I KETUT SARDA (pemilik tanah);
- 2 P-2 : Fotocopy Rekap beserta lampirannya, tentang belanja barang dan jasa ditambah fee 7% dan pembayaran oleh Tergugat; --
- 3 P-3 : Fotocopy Surat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tanggal 29 Nopember 2013, tentang Pembangunan Villa yang dikenal dengan nama Abi Villa yang berlokasi di Jl. Abimanyu Gang Kubu Pesisir No. 2 Seminyak Kuta Badung, yang terletak di atas tanah sewa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Nomor : 03 tanggal 02 April 2013 yang dibuat didepan Notaris Ketut Neli Asih, S.H., dengan nilai proyeknya sebesar Rp. 994.000.000,-(Sembilan ratus Sembilan puluh empat juta rupiah);
- 4 P-4 : Fotocopy Surat Perjanjian Perubahan antara Penggugat dan Tergugat tanggal 17 Desember 2013, oleh karena adanya perubahan item pekerjaan sehingga nilai proyek menjadi berubah pula, yang semula sebesar Rp. 994.000.000,-(Sembilan ratus Sembilan puluh empat juta rupiah) menjadi sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- 5 P-5 : Fotocopy Email tentang kerja tambah;
- 6 P-6 : Fotocopy data tentang sering mundurnya Tergugat membayar tagihan Penggugat;
- 7 P-7 : Fotocopy Berita Acara Serah Terima Pekerjaan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 P-8 : Fotocopy daftar Ceck List;
- 9 P-9 : Fotocopy Tagihan yang belum dibayar oleh Tergugat;
- 10 P-10 : Fotocopy email Teguran dari Penggugat kepada Tergugat
- 11 P-11 : Fotocopy Somasi dari Penggugat kepada Tergugat
- 12 P-12 : Fotocopy Denda Keterlambatan Bayar dari Owner (Tergugat) Proyek

Abi Villa;

Bahwa alat bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3 dan P-5 sampai dengan P-12 tersebut di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, sedangkan surat bukti tertanda P-4 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup;

B Saksi-saksi, sebagai berikut:

- 1 ANITA, ST, di persidangan dibawah sumpah telah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat pernah membuat perjanjian secara lisan pada tahun 2013 tentang pembangunan Villa di Jl. Abimanyu Seminyak, Kuta, Badung;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian tersebut karena saksi bersama Penggugat yang mengerjakan pembangunan tersebut, dengan pembagian tugas saksi sebagai tenaga operasional di lapangan sedangkan Penggugat sebagai pengawas pekerjaan proyek dan keuntungannya dibagi;
- Bahwa sesuai dengan perjanjian lisan tersebut nilai pembangunan Villa sebesar Rp. 376.110.685,- (tiga ratus tujuh puluh enam juta seratus sepuluh ribu enam ratus delapan puluh lima rupiah) ditambah fee 7 % (tujuh persen) dari nilai pembangunan Villa yaitu sebesar Rp. 26.372.747,95 (dua puluh enam juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu tujuh ratus empat puluh tujuh koma sembilan puluh lima rupiah), sehingga jumlah total biaya pembangunan Villa

Halaman 15 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 402.438.432,95 (empat ratus dua juta empat ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah);

- Bahwa jumlah tersebut telah dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 313.000.000,- (tiga ratus tiga belas juta rupiah), sehingga masih kurang Rp. 89.438.432,95 (delapan puluh sembilan juta empat ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah);
- Bahwa kemudian untuk kelanjutan pembangunan proyek Villa tersebut antara Penggugat dengan Tergugat membuat perjanjian tertulis yang semula dengan nilai pembangunan sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dan kemudian direvisi menjadi sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa selain pekerjaan pembangunan proyek Villa yang dibuat secara tertulis, di sela-sela berlangsungnya pekerjaan proyek ada pekerjaan tambahan yang disetujui oleh Tergugat senilai Rp. 125.573.000,- (seratus dua puluh lima juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) dan senilai Rp. 71.786.000,- (tujuh puluh satu juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah) serta tambahan pekerjaan pintu utama senilai Rp. 8.739.000,- (delapan juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah), sehingga total biaya pembangunan lanjutan proyek Villa sebesar Rp. 1.406.098.000,- (satu milyar empat ratus enam juta sembilan puluh delapan ribu rupiah);
- Bahwa dari biaya pembangunan lanjutan proyek Villa sebesar Rp. 1.406.098.000,- (satu milyar empat ratus enam juta sembilan puluh delapan ribu rupiah) tersebut, Tergugat telah membayar sebesar Rp. 1.038.460.000,- (satu milyar tiga puluh delapan juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) sehingga sisa kekurangan yang belum dibayar oleh Tergugat sebesar Rp.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

367.638.000,- (tiga ratus enam puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

- Bahwa kekurangan yang belum dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 367.638.000,- (tiga ratus enam puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) tersebut belum termasuk biaya pekerjaan tambahan berupa:

- Menambah daya listrik PLN menjadi 13.200 watt sebesar Rp.

13.100.000,- (tiga belas juta seratus ribu rupiah);

- Penyambungan PDAM sebesar Rp. 3.041.000,- (tiga juta empat puluh satu ribu rupiah);

- Penyambungan Telkom sebesar Rp. 3.700.000,- (tiga juta tujuh ratus ribu rupiah);

Sehingga jumlah kekurangan biaya pembangunan lanjutan (tahap kedua) proyek Villa yang belum dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 476.917.432,95 (empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah);

- Bahwa proyek pembangunan Villa tersebut juga dibuatkan RAB dan telah disetujui oleh Tergugat;
- Bahwa pembangunan Villa tersebut dikerjakan mulai tahun 2012 setesai bulan Juni 2014;
- Bahwa setelah pembangunan proyek Villa selesai ada penagihan kekurangan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp. 559.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tidak termasuk denda keterlambatan pelunasan pembayaran;
- Bahwa denda keterlambatan penulasan pembayaran yang harus dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 212.000.000,- (dua ratus dua belas juta rupiah) dari perhitungan per 31 Nopember 2015;

Halaman 17 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kekurangan pembayaran tersebut belum dibayar oleh Tergugat sehingga Penggugat pernah mengirim surat somasi kepada Tergugat;
- Bahwa proyek pembangunan Villa sudah selesai 100 % (seratus persen) dan sudah diserahkan terimakan kepada Tergugat dan sekarang sudah dikuasai oleh Tergugat;

Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2 KARYONO, ST, di persidangan dibawah sumpah telah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu antara Penggugat dan Tergugat pernah membuat kesepakatan perjanjian secara lisan pekerjaan pembangunan Villa di Jl. Abimanyu Seminyak Kuta Badung pada tahun 2013;
- Bahwa saksi tahu alamat Villa tersebut karena saksi ikut mengerjakan proyek Villa tersebut;
- Bahwa perjanjian secara lisan tersebut dibuat pada saat pekerjaan proyek Villa sudah selesai tahap pertama;
- Bahwa pekerjaan proyek pembangunan Villa dimulai tahun 2012 dan selesai bulan Juni 2014;
- Bahwa nilai pembangunan tahap pertama proyek Villa adalah sebesar kurang lebih Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan telah dibayar oleh Tergugat kurang lebih Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sehingga Tergugat masih hutang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa selain membuat perjanjian secara lisan dalam pembangunan tahap pertama antara Penggugat dengan Tergugat juga membuat perjanjian secara tertulis pekerjaan lanjutan pembangunan proyek Villa tersebut, yaitu pertama

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nilai Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dan kemudian direvisi menjadi senilai Rp. 1,2 (satu koma dua) milyar;

- Bahwa selain pekerjaan pembangunan lanjutan yang dibuat secara tertulis senilai Rp. 1,2 (satu koma dua) milyar tersebut juga ada pekerjaan tambahan senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) lebih dan senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), sehingga total keseluruhan biaya pekerjaan lanjutan (tahap kedua) pembangunan proyek Villa sebesar kira-kira Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah proyek selesai ada penagihan kepada Tergugat sebesar Rp. 559.000.000,- (lima ratus lima puluh sembilan juta rupiah) tidak termasuk denda;
- Bahwa saksi mengenali bukti surat tertanda P-3 dan P-4 yaitu mengenai denda sebesar Rp. 212.000.000,- lebih dari perhitungan per 31 Nopember 2015;
- Bahwa pembangunan proyek Villa sudah selesai 100 % (seratus persen) dan sudah dioperasikan;

Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

**Menimbang**, bahwa dalam perkara a quo telah dilakukan pemeriksaan setempat (PS) terhadap bangunan Villa “Abi Villa” yang berdiri diatas tanah sewa yang terletak di Jl. Abimanyu Gang Kubu Pesisir No. 2 Seminyak Kuta Badung pada tanggal 23 Pebruari 2016, yang hasilnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan sebagai bagian tidak terpisahkan dari uraian putusan ini;

**Menimbang**, bahwa pada akhirnya Penggugat menyatakan tidak mengajukan hal apapun lagi dan Penggugat melalui kuasanya mengajukan kesimpulan tertanggal 24 Maret 2016 serta mohon putusan atas perkaranya;

Halaman 19 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka dengan menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari uraian putusan ini;

## TENTANG HUKUMNYA:

**Menimbang**, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

**Menimbang**, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar bernama: N I Luh Sudiarni, berdasarkan relas panggilan untuk menghadiri sidang tanggal 6 Januari 2016, 13 Januari 2016 dan 20 Januari 2016, namun tidak datang ke persidangan dan tidak menyuruh wakilnya yang sah ke persidangan, sehingga Tergugat harus dinyatakan tidak hadir di persidangan dan ketidakhadiran Tergugat tersebut, Tergugat dianggap tidak pernah menggunakan haknya untuk menjawab gugatan Penggugat, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat sampai selesai dan diputus tanpa kehadiran Tergugat;

**Menimbang**, bahwa dalam gugatannya Pengugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian secara lisan pembangunan tahap I Villa yang dikenal dengan nama "Abi Villa" berlokasi di Jl. Abimanyu Gang Kubu Pesisir No. 2 Seminyak Kuta Badung, yang terletak di atas tanah sewa berdasarkan Akta Sewa Menyewa nomor: 03 tanggal 02 April 2013;

Bahwa nilai keseluruhan pekerjaan pembangunan tahap 1 yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah:

- a Nilai belanja sebesar Rp. 376.110.685,- (tiga ratus tujuh puluh enam juta seratus sepuluh ribu enam ratus delapan puluh lima rupiah);
- b Fee yang harus didapat Penggugat sebesar 7 % (tujuh persen) dari Rp. 376.110.685,- (tiga ratus tujuh puluh enam juta seratus sepuluh ribu enam ratus delapan puluh lima rupiah), yaitu sebesar Rp. 26.327.747,95 (dua puluh enam juta

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiga ratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus empat puluh tujuh koma sembilan puluh lima rupiah);

Sehingga jumlah keseluruhan yang harus dibayar oleh Tergugat pada pembangunan tahap 1 adalah sebesar Rp. 402.438.432,95 (empat ratus dua juta empat ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah);

Bahwa dari total biaya pembangunan tahap 1 Abi Villa tersebut Tergugat baru membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 313.000.000,- (tiga ratus tiga belas juta rupiah) sehingga ada kekurangan yang belum dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 89.438.432,95 (delapan puluh sembilan juta empat ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah);

**Menimbang**, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa pada tanggal 29 Nopember 2013 antara Penggugat dengan Tergugat membuat perjanjian tertulis untuk pembangunan tahap 2 proyek pembangunan Abi Villa dengan nilai proyek sebesar Rp. 994.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh empat juta rupiah);

Bahwa pada tanggal 17 Desember 2013 perjanjian tersebut direvisi karena adanya perubahan item pekerjaan sehingga proyeknya berubah menjadi sebesar Rp. 1.200.000.000,- satu milyar dua ratus juta rupiah);

**Menimbang**, bahwa sesuai dengan perhitungan Penggugat yang didasarkan atas perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana didalilkan dalam gugatannya, Tergugat harus membayar kepada Penggugat biaya pembangunan proyek Abi Villa sebesar Rp. 1.808.536.432,95 (satu milyar delapan ratus delapan juta lima ratus tiga puluh enam ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah), namun Tergugat baru membayar Rp. 1.351.460.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh satu juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) sehingga ada kekurangan yang harus dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 476.917.432,95 (empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah);

Halaman 21 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa walaupun Tergugat tidak pernah hadir selama pemeriksaan perkara dan dianggap tidak pernah menggunakan haknya untuk menjawab gugatan Penggugat, namun Majelis Hakim tetap mempertimbangkan lebih jauh dalil gugatan Penggugat apakah dengan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di persidangan Pengugat mampu membuktikan dalil gugatannya tersebut;

**Menimbang**, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Pengugat telah mengajukan alat bukti di persidangan berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-12 dan 2 (dua) orang saksi;

**Menimbang**, bahwa dari uraian dalil gugatan Penggugat tersebut, maka yang menjadi pokok persoalan yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar antara Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian pembangunan Vila milik Tergugat dan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian tersebut, sehingga Tergugat wajib memenuhi kewajibannya kepada Penggugat terkait dengan perjanjian tersebut;

**Menimbang**, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat perjanjian secara lisan pembangunan Vila milik Tergugat;

**Menimbang**, bahwa dengan demikian yang harus dibuktikan adalah apakah benar ada perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat;

**Menimbang**, bahwa saksi yang diajukan oleh Penggugat bernama Anita, ST dan Karyono, ST di persidangan telah menerangkan bahwa Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian secara lisan pada tahun 2013 tentang pembangunan Villa yang diberi nama "Adi Villa" di Jl. Abimanyu Seminyak, Kuta, Badung;

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam perjanjian tersebut Penggugat sebagai pihak yang memborong atau melaksanakan pembangunan Villa tersebut sedangkan Tergugat adalah sebagai pihak yang memberikan pekerjaan atau pemilik Villa;

**Menimbang**, bahwa sesuai dengan keterangan saksi Anita, ST dan Karyono, ST tersebut, mereka berdua adalah pihak yang bekerja sama dengan Penggugat dalam melaksanakan pembangunan Villa dengan pembagian tugas saksi sebagai tenaga operasional di lapangan sedangkan Penggugat sebagai pengawas pekerjaan proyek dan keuntungannya dibagi antara saksi dengan Penggugat;

**Menimbang**, bahwa masih menurut keterangan saksi Anita, ST dan saksi Karyono, ST, bahwa pembangunan Abi Villa untuk tahap pertama Tergugat harus membayar kepada Penggugat berupa:

- Nilai pembangunan Villa sebesar Rp. 376.110.685,- (tiga ratus tujuh puluh enam juta seratus sepuluh ribu enam ratus delapan puluh lima rupiah);
- Fee yang diterima Penggugat sebesar 7 % (tujuh persen) dari nilai pembangunan Villa yaitu sebesar Rp. 26.372.747,95 (dua puluh enam juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu tujuh ratus empat puluh tujuh koma sembilan puluh lima rupiah);

Sehingga jumlah total biaya pembangunan Villa tahap pertama yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 402.438.432,95 (empat ratus dua juta empat ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah);

**Menimbang**, bahwa keterangan saksi Anita, ST dan saksi Karyono, ST tersebut bersesuaian dengan bukti surat Penggugat yang diberi tanda P-2 berupa Distribution Payment (perincian pembayaran) pembangunan Abi Villa tahap pertama beserta lampirannya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa dari bukti surat tertanda P-2 beserta lampirannya (lampiran 2 dari P-2 (sama dengan bukti surat tertanda P-6) berupa Rekap Nota-Nota Laporan Kas Proyek Abi Villa dan Lampiran 3 sampai dengan Lampiran 19 dari P-2 berupa laporan Keuangan Proyek Abi Villa dari bulan Januari 2013 sampai dengan bulan Juli 2013) dapat diketahui bahwa biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat dalam melaksanakan pembangunan Abi Villa tahap pertama milik Tergugat sejumlah Rp. 376.110.685,00 (tiga ratus tujuh puluh enam juta seratus sepuluh ribu enam ratus delapan puluh lima rupiah);

**Menimbang**, bahwa dari bukti surat tertanda P-2 juga dapat diketahui bahwa Penggugat berhak mendapatkan fee (upah) dalam melaksanakan pembangunan proyek Abi Villa tahap pertama dari Tergugat sebesar 7 % (tujuh persen) dari nilai proyek pembangunan Abi Villa tahap pertama, sehingga jumlah fee (upah) yang berhak diterima oleh Penggugat adalah 7 % (tujuh persen) dari Rp. 376.110.685,00 (tiga ratus tujuh puluh enam juta seratus sepuluh ribu enam ratus delapan puluh lima rupiah), yaitu sebesar Rp. 26.372.747,95 (dua puluh enam juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu tujuh ratus empat puluh tujuh koma sembilan puluh lima rupiah);

**Menimbang**, bahwa dari uraian tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam pembangunan proyek Abi Villa tahap pertama Tergugat harus memenuhi kewajibannya membayar kepada Penggugat selaku pihak yang melaksanakan pembangunan Villa milik Tergugat sebesar Rp. 402.438.432,95 (empat ratus dua juta empat ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah), yang terdiri dari nilai proyek ditambah fee yang diterima Penggugat;

**Menimbang**, bahwa sesuai dengan lampiran 1 dari surat bukti tertanda P-2, Tergugat telah memenuhi sebagian kewajibannya membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 313.000.000,- (tiga ratus tiga belas juta rupiah) yang dilakukan dengan cara transfer lewat bank CIMB maupun tunai secara bertahap dari Januari 2013 sampai dengan Juli 2013;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa dengan demikian kewajiban Tergugat kepada Penggugat masih ada kekurangan sebesar Rp. 89.438.432,95 (delapan puluh sembilan jta empat ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah);

**Menimbang**, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas telah nyata bahwa telah terjadi pemenuhan prestasi dari perjanjian secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu Penggugat telah memenuhi kewajibannya membangun Vila milik Tergugat dan Tergugat telah memenuhi kewajibannya membayar Penggugat walaupun belum sepenuhnya prestasi tersebut dilaksanakan oleh Tergugat;

**Menimbang**, bahwa dengan pemenuhan prestasi oleh para pihak baik Penggugat maupun Tergugat, maka **patut disangka** memang benar ada perjanjian yang dilakukan secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat tentang pembangunan Abi Villa milik Tergugat;

**Menimbang**, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas, Tergugat baru memenuhi kewajibannya membayar kepada Penggugat sebesar sebesar Rp. 313.000.000,- (tiga ratus tiga belas juta rupiah) dari kewajibannya sebesar Rp. 402.438.432,95 (empat ratus dua juta empat ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah), sehingga masih ada kekurangan kewajiban yang harus dipenuhi oleh Tergugat sebesar Rp. 89.438.432,95 (delapan puluh sembilan jta empat ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah) dalam pembangunan tahap pertama Abi Villa milik Tergugat;

**Menimbang**, bahwa sesuai dengan keterangan saksi Anita, ST dan saksi Karyono, ST dan dihubungkan dengan surat bukti tertanda P-3 dapat diketahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat selain membuat perjanjian secara lisan pembangunan Abi Vilaa tahap pertama juga membuat perjanjian tertulis pada tanggal 29 Nopember 2013 tentang

Halaman 25 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan tahap kedua Abi Villa milik Tergugat dengan nilai proyek sebesar Rp. 994.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh empat juta rupiah);

**Menimbang**, bahwa perjanjian tertulis tertanggal 29 Nopember 2013 tersebut telah diperbarui pada tanggal 17 Desember 2013 dengan nilai proyek sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);

**Menimbang**, bahwa sesuai dengan keterangan saksi Anita, ST pada pembangunan proyek Abi Villa tahap dua ada pekerjaan tambahan diluar yang diperjanjikan dan disetujui oleh Tergugat senilai Rp. 125.573.000,- (seratus dua puluh lima juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) dan senilai Rp. 71.786.000,- (tujuh puluh satu juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah) serta tambahan pekerjaan pintu utama senilai Rp. 8.739.000,- (delapan juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah), sehingga total biaya pembangunan lanjutan (tahap dua) proyek Abi Villa sebesar Rp. 1.406.098.000,- (satu milyar empat ratus enam juta sembilan puluh delapan ribu rupiah);

**Menimbang**, bahwa walaupun bukti tertanda P-9 beserta lampirannya berupa fotocopy dari fotocopy namun data yang ada pada surat bukti tertanda P-9 beserta lampirannya tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Anita, ST terkait dengan total dengan biaya pembangunan tahap dua Abi Villa tersebut, maka patut disangka bahwa benar total biaya pembangunan lanjutan (tahap dua) proyek Abi Villa adalah sebesar Rp. 1.406.098.000,- (satu milyar empat ratus enam juta sembilan puluh delapan ribu rupiah);

**Menimbang**, bahwa sesuai dengan lampiran 1 dan lampiran 11 surat bukti tertanda P-6, Tergugat telah membayar biaya pembangunan tahap kedua proyek Abi Villa sebesar Rp. 1.038.460.000,- (satu milyar tiga puluh delapan juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) yang dilakukan dengan cara transfer melalui bank CIMB secara bertahap dari tanggal 4 Nopember 2013 sampai dengan tanggal 13 Oktober 2013 dan sekali tunai pada tanggal 12 Desember 2013, sehingga masih ada kekurangan pembayaran biaya pembangunan tahap kedua proyek Abi Villa sebesar Rp. 367.638.000,- (tiga ratus enam

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) dan hal tersebut sesuai dengan keterangan saksi Anita, ST;

**Menimbang**, bahwa sesuai dengan keterangan saksi Anita, ST dan dihubungkan dengan surat bukti tertanda P-9 berupa fotocopy dari fotocopy rincian pembayaran, diketahui bahwa Penggugat juga mengerjakan pekerjaan tambahan berupa:

- Penambahan daya PLN menjadi 13.200 watt senilai Rp. 13.100.000,- (tiga belas juta seratus ribu rupiah);
- Penyambungan baru PDAM senilai Rp. 3.041.000,- (tiga juta empat puluh satu ribu rupiah);
- Penyambungan baru TELKOM senilai Rp. 3.700.000,- (tiga juta tujuh ratus ribu rupiah);

Jumlah total nilai pekerjaan tambahan sebesar Rp. 19.841.000,- (sembilab belas juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

**Menimbang**, bahwa sesuai dengan bukti surat tertanda P-7 berupa Berita Acara Serah Terima I, telah nyata bahwa tugas Penggugat mengerjakan proyek Abi Villa milik Tergugat telah selesai 100 % (seratus persen) dan telah diserahkan terimakan kepada Tergugat, sehingga beralasan hukum apabila Penggugat meminta kekurangan pembayaran yang belum dipenuhi oleh Tergugat;

**Menimbang**, bahwa dari rangkaian uraian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mampu membuktikan dalilnya bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat perjanjian secara tertulis pada tanggal 29 Nopember 2013 dan diperbarui pada tanggal 17 Desember 2013 terkait dengan pembangunan proyek Villa milik Tergugat yang dilakukan oleh Penggugat, sehingga petitum nomor 4 gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Halaman 27 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas juga telah nyata bahwa Tergugat masih belum memenuhi kewajibannya membayar kekurangan biaya pembangunan Villa milik Tergugat tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi). Dengan demikian petitum nomor 5 gugatan Penggugat dikabulkan;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka diperoleh jumlah total kekurangan biaya pembangunan proyek Villa milik Tergugat yang masih harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat, adalah sebesar Rp. 476.917.432,95 (empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

1.	Kekurangan pembayaran pembangunan tahap pertama proyek Abi Villa.	Rp. 89.438.432,95
2.	Kekurangan pembayaran pembangunan tahap kedua proyek Abi Villa.	Rp. 367.638.000,00
3.	Biaya pekerjaan tambahan yang belum dibayar.	Rp. 19.841.000,00
Jumlah		Rp. 476.917.432,95

Bahwa dengan demikian Tergugat patut dihukum untuk membayar kekurangan pembayaran kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp. 476.917.432,95 (empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah) dan oleh karenanya petitum nomor 6 menurut Majelis Hakim patut dikabulkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa bahwa sesuai dengan bukti surat tertanda P-3 berupa perjanjian kontrak antara Tergugat dengan Penggugat tertanggal 29 Nopember 2013 Pasal 5 ayat (2) menyebutkan bahwa pemilik (Tergugat) harus membayar denda kepada kontraktor (Penggugat) jika ada keterlambatan pembayaran sebesar 3 % (tiga persen) per bulan;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-12 berupa perincian jumlah denda yang harus dibayar oleh Tergugat karena terlambat memenuhi kewajibannya terhitung mulai bulan Juni 2014 sampai dengan bulan Nopember 2015 adalah sebesar Rp. 212.507.298,00 (dua ratus dua belas juta lima ratus tujuh ribu dua ratus sembilan puluh delapan rupiah);

**Menimbang**, bahwa berdasarkan hal tersebut menurut Majelis Hakim petitum nomor 7 gugatan Penggugat yang meminta agar Tergugat dihukum untuk membayar denda sebesar Rp. 212.507.298,00 (dua ratus dua belas juta lima ratus tujuh ribu dua ratus sembilan puluh delapan rupiah) tersebut dapat dikabulkan;

**Menimbang**, bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan pula tuntutan tentang kerugian Immateriil yaitu sebesar : Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, menurut pendapat Majelis Hakim terhadap tuntutan tersebut dengan bersandar pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 78 K / Sip / 1973, tanggal 22 Agustus 1974 yang kaedah hukumnya berbunyi “dalam tuntutan pembayaran ganti rugi dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya secara terperinci dengan alat-alat bukti yang sah, bila tidak dibuktikan gugatan / tuntutan harus ditolak, bahwa fakta dipersidangan Penggugat tidak ada mengajukan bukti-bukti baik berupa bukti surat maupun saksi, mengenai tuntutan secara terperinci tentang adanya dan besarnya kerugian immateriil yang dideritanya, oleh karenanya tuntutan Penggugat dalam hal kerugian immateriil ini haruslah ditolak;

Halaman 29 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa dalam gugatannya Penggugat memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim dengan menyandarkan pada Yurisprudensi Mahkamah agung RI Nomor: 1346 K / Pdt / 1991 yang kaedah hukumnya mengatakan bahwa uang paksa (dwangsom) dalam tuntutan pembayaran sejumlah uang haruslah ditiadakan, sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat nomor 9 tentang uang paksa haruslah dinyatakan ditolak;

**Menimbang**, bahwa dalam gugatannya Penggugat juga mengajukan untuk menyatakan putusan serta merta dijalankan, walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat, bahwa Majelis Hakim dengan memperhatikan ketentuan pasal 191 R.Bg juncto pasal 54 Rv sebagai syarat suatu putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu yaitu adanya surat yang sah yang menurut peraturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti, ada putusan hukum terlebih dahulu, dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, jika dikabulkan gugatan terlebih dahulu, dan dalam perselisihan tentang hak milik, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan normatif yang telah diatur tersebut, oleh karenanya petitum gugatan Penggugat nomor 11 juga haruslah ditolak;

**Menimbang**, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Pengadilan menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas Hak atas Tanah Sewa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Nomor : 03 tanggal 02 April 2013 yang dibuat didepan Notaris Ketut Neli Asih, S.H., beserta sebuah bangunan Villa yang ada di atasnya, yang dikenal dengan nama Abi Villa milik Tergugat, yang terletak di Jl. Abimanyu Gang Kubu Pesisir No. 2 Seminyak Kuta Badung, Majelis berpendapat bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan dan dalam perkara a quo telah dilakukan peletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap hak atas tanah sewa beserta sebuah bangunan villa yang

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada di atasnya, yang dikenal dengan nama Abi Villa milik Tergugat, yang terletak di Jl. Abimanyu Gang Kubu Pesisir No. 2 Seminyak Kuta Badung tersebut sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps tertanggal 24 Maret 2016, maka untuk menjamin terpenuhinya kewajiban Tergugat kepada Penggugat petitum nomor 3 gugatan Penggugat dikabulkan;

**Menimbang**, bahwa oleh karena Penggugat berada pada pihak yang menang dan Tergugat berada pada pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat (1) R.Bg. mewajibkan bagi pihak yang kalah dalam suatu perkara membayar ongkos perkara, maka petitum nomor 10 dapat dikabulkan, yaitu menghukum kepada Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya ditentukan sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat patut dikabulkan untuk sebagian dan menolak yang selebihnya;

**Menimbang**, bahwa Putusan Majelis Hakim tersebut telah diambil melalui musyawarah dan setelah mendengar pendapat hukum dari masing-masing Hakim Anggota Majelis yang pada pokoknya antara anggota satu dengan lainnya tidak ada perbedaan pendapat dan pendapatnya telah dirangkum dan disusun sebagaimana bunyi putusan ini;

Mengingat ketentuan pasal-pasal dalam RB.g, Rv, dan KUH. Perdata serta ketentuan hukum lain yang berkaitan;

## MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah menurut hukum untuk datang menghadap dipersidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas Hak atas Tanah Sewa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Nomor : 03 tanggal 02 April 2013 yang dibuat didepan Notaris Ketut Neli Asih, S.H., beserta sebuah

Halaman 31 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan Villa yang ada di atasnya, yang dikenal dengan nama Abi Villa milik Tergugat, yang terletak di Jl. Abimanyu Gang Kubu Pesisir No. 2 Seminyak Kuta Badung;

4. Menyatakan sah dan mengikat, Perjanjian yang telah dibuat pada tanggal 29 Nopember 2013 dan Perjanjian yang dibuat pada tanggal 17 Desember 2013 antara Penggugat dan Tergugat;
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang tidak membayar kekurangan pembayaran atas pekerjaan penggugat merupakan perbuatan Wanprestasi.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan pembayaran kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp. 476.917.432,95 (empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu empat ratus tiga puluh dua koma sembilan puluh lima rupiah) secara tunai;
7. Menghukum Tergugat membayar denda sebesar Rp. 212.507.298,- (dua ratus dua belas juta lima ratus tujuh ribu dua ratus sembilan puluh delapan rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sejumlah Rp. 2.451.000,- (Dua juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Rabu tanggal 06 April 2016, oleh kami Sutrisno, SH.,MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, Ni Made Purnami, SH.MH dan I Ketut Suarta, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 07 April 2016 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Ni Putu Sukeni, S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim Anggota,

	Hakim Ketua,
--	--------------

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Ni Made Purnami, SH.MH

I Ketut Suarta, SH.MH

Sutrisno, SH.MH

Panitera Pengganti,

Ni Putu Sukeni, S.H

**Perincian biaya :**

- Biaya pendaftaran : Rp 30.000,-
- Biaya proses : Rp 50.000,-
- Biaya PNPB : Rp 10.000,-
- Biaya PS : Rp 400.000,-
- Biaya CB : Rp 1.500.000,-
- Biaya panggilan : Rp 450.000,-
- Meterai : Rp 6.000,-
- Redaksi : Rp 5.000,-

j u m l a h ..... : Rp. 2.451.000,- (Dua juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah).

**Catatan :**

Dicatat disini bahwa pada hari : Jumat, tanggal 22 April 2016, putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 7 April 2016, Nomor 952/Pdt.G/2015/PN Dps telah diberitahukan kepada Tergugat.

Panitera Pengganti,

I Made Sayoga, S.H

**Catatan :**

Halaman 33 dari 33 halaman Putusan Nomor 952/Pdt.G/2015/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dicatat disini bahwa waktu untuk mengajukan perlawanan telah lampau, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 7 April 2016, Nomor 952/Pdt.G/2015/PN Dps telah memperoleh kekuatan hukum tetap sejak tanggal 7 Mei 2016.

Panitera Pengganti,

I Made Sayoga, S.H

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)