



**P U T U S A N**  
**No. 399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PT DESAIN TEKNOLOGI INDONESIA**, beralamat di Jl. Raden Saleh No. 10, Karang Mulia, Cileduk, Tangerang, dalam hal ini memilih domisili hukum ditempat Kuasanya M. ALEXANDER WEENAS, SH, Advokat, beralamat di Canadian Broadway Blok CBA No. 26, KOTA WISATA, Cibubur, Bogor, 16968, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Mei 2011, selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGAT ;**

**M E L A W A N**

Ny. **LINDA TULUNG**, swasta, beralamat di Jl. Ciomas III No. 7, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai -----  
**TERGUGAT ;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak di dalam persidangan ;

Telah memperhatikan bukti surat-surat dan saksi dari kedua belah pihak di dalam persidangan ;

Hal 1 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 18 Juli 2011 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 18 Juli 2011 dengan Register No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, yang bergerak dibidang Kontraktor pembangunan dan renovasi rumah tinggal (Bukti P - 1).
2. Bahwa pada sekitar awal bulan Januari 2008, TERGUGAT telah menghubungi PENGGUGAT meminta bertemu guna membicarakan rencana TERGUGAT untuk membangun rumah miliknya yang terletak di Jl. Ciomas III No. 7, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.
3. Bahwa setelah ada kesepakatan untuk pembangunan rumah tersebut, pada tanggal 23 Februari 2008, TERGUGAT menandatangani Kesepakatan dengan PENGGUGAT sebagaimana ternyata dalam Purchase Order (P.O.), tertanggal 23 Februari 2008 (Bukti P - 2), untuk melaksanakan pekerjaan-pekerjaan dengan tahapan sebagai berikut :

TAHAP I	Pekerjaan	Jumlah	Lama Pekerjaan
	<b>PERSIAPAN, BONGKARAN</b>	<b>Rp. 60.000.000,-</b>	<b>4 Minggu</b>
			25 Feb - 25
	Bongkar bangunan lama		Maret 2008
	Pembangunan bedeng sementara		(32 Hari)
	Penggambaran gambar kerja dan perhitungan struktur		
	<b>Pembayaran Term 1</b>	<b>Rp. 30.000.000,-</b>	
	(2 Februari 2008)		
	<b>Pembayaran Term 2</b>	<b>Rp. 9.000.000,-</b>	
	(28 Februari 2008)		
	<b>Pembayaran Term 3</b>	<b>Rp. 9.000.000,-</b>	
	(6 Maret 2008)		
	<b>Pembayaran Term 4</b>	<b>Rp. 6.000.000,-</b>	



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(13 Maret 2008)

**Pembayaran Term 5**

**Rp. 6.000.000,-**

(17 Maret 2008)

## Detail pelaksanaan

Persiapan	2 hari
Bongkaran bangunan lama	25 hari
Penangunan bedeng sementara	5 hari
Penggambaran gambar kerja sd detail dan perhitungan struktur	30 hari kerja (start bersamaan dengan bongkaran)
Including presentasi	
Evaluasi tahap I dan persiapan tahap II	25 Maret sd 31 Maret 2008

4. Bahwa dalam melaksanakan kesepakatan tersebut, TERGUGAT telah melaksanakan kewajibannya kepada PENGUGAT yaitu pembayaran sebagai berikut :

- Sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) pada tanggal 25 Februari 2008.
- Sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) pada tanggal 28 Februari 2008.
- Sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) pada tanggal 6 Maret 2008.
- Sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) pada tanggal 12 Maret 2008.
- Sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) pada tanggal 17 April 2008.

Dan PENGUGAT telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan tersebut diatas. Dengan demikian pelaksanaan kewajiban dari masing-masing pihak, baik TERGUGAT maupun PENGUGAT berdasarkan Purchase Order tersebut telah dengan sebaik-baiknya tanpa masalah.

5. Bahwa pada tanggal 31 Maret 2008, TERGUGAT menandatangani Purchase Order (P.O.) tertanggal 31 Maret 2008 (Bukti P - 3) untuk melaksanakan pekerjaan-pekerjaan dengan tahapan sebagai berikut :

TAHAP II	Pekerjaan	Jumlah	Lama
Pekerjaan			
	SUB STRUKTUR	Rp. 350.000.000,-	8 Minggu

Hal 3 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



2008

Pondasi Bor Pile  
Sheet Pile  
Sloof  
Pile Cap  
Dinding Basement Luar  
Pembayaran Term 1 Rp. 35.000.000,  
Sebesar 10 %  
Down Payment  
(3 April 2008)  
Pembayaran Term 2 Rp. 140.000.000,  
sebesar 30 %  
setelah mesin masuk  
9 April 2008  
Pembayaran Term 3 Rp. 140.000.000,  
sebesar 40 %  
setelah 50 % pekerjaan  
berdasarkan evaluasi dilapangan  
semua material complete  
(3 hari setelah evaluasi 1 kurang  
lebih tanggal 7 Mei 2008)  
Pembayaran Term 4 sebesar Rp. 35.000.000,  
20%  
setelah evaluasi akhir  
(3 hari setelah evaluasi II)

6. Bahwa dalam melaksanakan kesepakatan tersebut, PENGUGAT telah melaksanakan kewajibannya hingga selesai akan tetapi TERGUGAT baru melaksanakan kewajibannya kepada PENGUGAT yaitu pembayaran sebagai berikut :

- Sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) pada tanggal 3 April 2008.
- Sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) pada tanggal 14 April 2008.
- Sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) pada tanggal 7 Mei 2008.

Adapun pembayaran untuk Term 4 atau sisa pembayaran sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) belum dibayarkan oleh TERGUGAT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 Bahwa setelah pelaksanaan pekerjaan-pekerjaan tersebut pada angka (5) diatas, terjadi pembicaraan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT mengenai perubahan rencana pembangunan, yang mengakibatkan terjadinya perubahan Rencana Anggaran Biaya, sehingga pada tanggal 15 Mei 2008 TERGUGAT menandatangani Rencana Anggaran Biaya (RAB) Final atas pembangunan rumah TERGUGAT diatas, dengan nilai keseluruhan termasuk pekerjaan-pekerjaan yang telah dilaksanakan berdasarkan Purchase Order diatas (*Vide Bukti P – 2 dan P – 3*), sebesar Rp. 1.354.792.500,- (satu milyar tiga ratus lima puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) - (*Bukti P– 4*).
- 8 Bahwa atas dasar RAB Final tersebut pada angka (7) diatas, TERGUGAT menandatangani Purchase Order (P.O.) tertanggal 26 Mei 2008 (*Bukti P–5*) untuk melaksanakan pekerjaan-pekerjaan dengan tahapan sebagai berikut :

Uraian / Pekerjaan	Jumlah	Lama Pekerjaan
<b>SEMI BASEMENT :</b>		
		<b>5 Bulan</b>
1.a. Bangunan dengan kedalaman 2 M plat lantai dan kolam beton bertulang belum termasuk finishing. Finishing dimasukkan ke PO selanjutnya.	<b>Rp. 302.396.250,-</b>	<b>Terhitung sejak tanggal 7 Juni 2008</b> (atau selesai 7 December 2008)
b. Bangunan dengan kedalaman max. 0,7 M ketinggian floor to floor 2,5 M. Plat lantai dan kolam beton bertulang belum termasuk finishing. Finishing dimasukkan ke PO selanjutnya.		
2. Carport menurun		
<b>LANTAI 1</b>		
Ketinggian floor to floor 2,5 M		
1. Swimming Pool Naik (ketinggian permukaan kolam naik 1,2 M dari plat lantai)		
Note :		
Si Spec up menjadi kolam gantung dengan ketinggian kolam 80 sd 100 cm diluar pompa dan system drainage. Plat lantai dan kolam beton bertulang belum termasuk finishing. Finishing dimasukkan ke PO selanjutnya.		

2. Bangunan

Hal 5 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Diluar pompa dan system drainage. Plat lantai dan kolam beton bertulang belum termasuk finishing.  
Finishing dimasukkan ke PO selanjutnya.

3. Kolam Ikan, perataan tanah dan tangga outdoor.

Diluar pompa dan system drainage. Plat lantai dan kolam beton bertulang belum termasuk finishing.  
Finishing dimasukkan ke PO selanjutnya.

Note :

Diluar biaya pengurusan IMB, keamanan, kebersihan lingkungan dan biaya2 yang menyangkut perijinan dan lingkungan.

9. Bahwa terhadap Purchase Order tersebut diatas, TERGUGAT telah melakukan pembayaran kepada PENGUGAT sebesar Rp. 302.396.250,- (tiga ratus dua juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) dibayarkan pada tanggal 26 Mei 2008 akan tetapi untuk pembayaran Term 4 atau sisa pembayaran sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) berdasarkan Purchase Order (P.O.) tertanggal 31 Maret 2008 sebagaimana disebutkan pada angka (5) dan (6) diatas, tidak juga dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT.
10. Bahwa sementara pekerjaan sebagaimana pada angka (8) diatas sedang berjalan, TERGUGAT meminta agar PENGUGAT melakukan pekerjaan pemasangan Sistem Kolam, sehingga pada tanggal 25 Agustus 2008, TERGUGAT menandatangani Purchase Order (P.O.) tertanggal 25 Agustus 2008 (Bukti P -1), untuk pekerjaan-pekerjaan Sistem Kolam Renang, yaitu

Pekerjaan	Jumlah	Lama
Pekerjaan		
PENGADAAN DAN PEMASANGAN	Rp. 65.000.000,-	3 Bulan
SISTEM KOLAM RENANG :		Terhitung sejak
tanggal 1		September 2008
1. Pengadaan dan pemasangan		diluar Libur
Lebaran kurang		
Equipment dan system kolam renang		lebih 2 minggu
2. Panel instalasi listrik khusus untuk		
kolam renang		(atau diperkirakan
selesai 15		Desember 2008)
3. Vacuum Cleaning		

6



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 4. Testing Commissioning

<b>Pembayaran Term 1</b>	<b>Rp. 15.000.000,-</b>
<b>(29 Agustus 2008)</b>	
<b>Pembayaran Term 2</b>	<b>Rp. 15.000.000,-</b>
<b>(24 Oktober 2008)</b>	
<b>Pembayaran Term 3</b>	<b>Rp. 20.000.000,-</b>
<b>(10 November 2008)</b>	
<b>Pembayaran Term 4 (sisa)</b>	<b>Rp. 15.000.000,-</b>
<b>(Bulan Desember 2008)</b>	

11. Bahwa terhadap pelaksanaan kesepakatan berdasarkan Purchase Order tersebut diatas, TERGUGAT baru melakukan pembayaran :

- Term 1 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pada bulan September 2008.
- Term 3 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan February 2009.

Sedangkan pembayaran untuk Term 2 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan Term 4 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), keduanya berjumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), belum dibayarkan oleh TERGUGAT.

12. Bahwa dengan demikian sisa pembayaran yang belum dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGuGAT berdasarkan Purchase Order (P.O.) tertanggal 31 Maret 2008 sebagaimana disebutkan pada angka (5) dan (6) diatas sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan sisa pembayaran sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang telah jatuh tempo berdasarkan Purchase Order (P.O.) tertanggal 25 Agustus 2008 sebagaimana disebutkan pada angka (10) dan (11) diatas, sehingga total seluruhnya adalah sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah).

13. Bahwa adapun total pembayaran yang telah diterima oleh PENGGuGAT yaitu seharusnya diterima sebesar Rp. 777.766.250,- (tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus enam puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) dikurangi Rp.

Hal 7 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) = Rp. 712.766.250,- (tujuh ratus dua belas juta tujuh ratus enam puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah).

14. Bahwa pada tanggal 4 Februari 2009, TERGUGAT menandatangani Purchase Order tertanggal 4 Februari 2009 (Bukti P - 7) untuk pekerjaan penyelesaian pembangunan rumah sesuai dengan Perjanjian / Kontrak Awal sebagaimana ternyata dalam Rencana Anggaran Biaya (RAB) Final tertanggal 15 Mei 2008 (Vide Bukti P - 4) sebesar Rp. 1.354.792.500,- (satu milyar tiga ratus lima puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ditambah dengan Biaya pembangunan Kolam Renang, Biaya Penangguhan dll serta Biaya Kenaikan untuk sisa 9 % setelah tanggal 12 Januari 2009, sehingga total Anggaran Biaya seluruhnya Rp. 1.505.628.163,(satu milyar lima ratus lima juta enam ratus dua puluh delapan ribu seratus enam puluh tiga rupiah), dengan perincian perhitungan sebagai berikut :

- REKAP TOTAL BIAYA BANGUNAN AWAL ...Rp. 1.354.792.500,-
- Biaya Kolam Renang ..... Rp..... 65.000.000,
- Biaya Penangguhan dll .....Rp..... 20.370.000,
- Biaya Kenaikan Untuk Sisa 9 %  
setelah Tgl 12 Januari 2009 ..... Rp..... 65.465.663,-

Total Anggaran Biaya 1 Nilai Kontrak seluruhnya Rp. 1.505.628.163,-  
(satu milyar lima ratus lima juta enam ratus dua puluh delapan ribu seratus enam puluh tiga rupiah).

Dan seluruh Total Anggaran Biaya 1 Nilai Kontrak tersebut yaitu sebesar Rp. 1.505.628.163,- (satu milyar lima ratus lima juta enam ratus dua puluh delapan ribu seratus enam puluh tiga rupiah) tersebut TERGUGAT baru melakukan pembayaran kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.429.766.250,- (satu milyar empat ratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) termasuk sisa pembayaran sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam angka (12) diatas, sehingga terdapat sisa pembayaran sebagai RETENSI sebesar Rp. 75.861.913 (tujuh puluh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima juta delapan ratus enam puluh satu ribu sembilan ratus tiga belas rupiah), yang belum dibayarkan oleh TERGUGAT.

15. Bahwa masih dalam tahap pelaksanaan penyelesaian pembangunan rumah TERGUGAT, pada bulan Juni 2009, TERGUGAT meminta agar PENGGUGAT melakukan beberapa pekerjaan tambahan, berupa pekerjaan Finishing dan Interior Fitout senilai Rp. 161.182.866,- (seratus enam puluh satu juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus enam puluh enam rupiah). dan pengadaan serta pemasangan Interior / Furniture sebagaimana ternyata dalam dan Purchase Order tertanggal 6 Agustus 2009 senilai Rp. 78.250.000,- (tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
16. Bahwa adapun pekerjaan Finishing dan interior fitout yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT sebagai berikut :

## A. Pekerjaan sipil :

- a. Pemasangan plafond gypsum semi basement dan cat.
- b. Area lift ditiadakan dan ditutup dinding gypsum.
- c. Pemasangan batu alam di seluruh dinding.
- d. Pembuatan pos satpam
- e. Kolam ikan dibuat menjadi 3 kali lipat lebih besar, diseluru area bawah tangga depan.
- f. Akibat ada penambahan kolam ikan, sehingga kandang anjing hrs dibuat dengan desain berbeda dan penambahan stepping/injakan penurunan lantai dan cor lantai.
- g. Penambahan dinding facade atas satpam..
- h. Penambahan kolam water fall dan instalasinya di atas kolam renang.
- i. Kamar mandi tamu dipindah di sebelah ruang fitness, pemindahan instalasi dan pembuatan dinding pembuatan pintu lipat tambahan untuk menutup area yang tadinya kamar mandi tamu.
- j. Pembuatan drop plafond dan kop lampu sebagai bagian dari pekerjaan interior tambahan.

## B. Pekerjaan Pemasangan Pompa, Plumbing dan Sanitair :

Hal 9 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

### 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)



- Pekerjaan pompa dan instalasi, kolam water fall dan kolam ikan, pembelian kran urinoir, pembelian toilet km pembantu dan floor drain untuk semua kamar mandi dan wc.

C. Pekerjaan Dinding Kaca dan Cermin :

- Pekerjaan pemasangan dinding cermin dan kaca.

D. Pekerjaan Mekanikal Elektrikal :

Penambahan fixture lampu dll, penambahan panel distribusi dan induk, kabel tufur dan penambahan tarikan listrik lebih dari 50 titik.

Dengan nilai sebesar Rp. 161.182.866,- (seratus enam puluh satu juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus enam puluh enam rupiah), tetapi belum dibayarkan oleh TERGUGAT.

17. Bahwa adapun pekerjaan pengadaan dan pemasangan interior dan furniture yang telah dilaksanakan oleh PENGUGAT, antara lain pemasangan meja granite, wardrobe set - master bedroom, wardrobe dan working. table lantai 2 dan lantai 3, senilai Rp. 78.250.000,- (tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), baru dibayarkan oleh TERGUGAT sebesar Rp. 57.800.000,- (lima puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah), sehingga terdapat sisa yang belum dibayarkan sebesar Rp. 20.450.000,- (dua puluh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah).
18. Bahwa setelah pekerjaan-pekerjaan tersebut selesai, pada sekitar bulan September 2009 (Lebaran tahun 2009) PENGUGAT menyerahkan kunci rumah kepada TERGUGAT dan kemudian melakukan penagihan atas pekerjaan-pekerjaan yang telah dilakukan oleh PENGUGAT yaitu :
  - a. Pembayaran atas pekerjaan tambahan yang telah dilakukan oleh PENGUGAT sebagaimana tersebut diatas adalah sebesar Rp. 161.182.866,- (seratus enam puluh satu juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus enam puluh enam rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sisa Pembayaran atas pekerjaan interior dan furniture, senilai Rp. 20.450.000,- (dua puluh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah).

c. Pembayaran retensi kepada PENGUGAT sebesar Rp. 75.861.913,- (tujuh puluh lima juta delapan ratus enam puluh satu ribu sembilan ratus tiga belas rupiah).

Total seluruhnya adalah sebesar Rp. 257.494.779,- (dua ratus lima puluh tujuh juta empat ratus sembilan puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan rupiah), tetapi hingga saat ini TERGUGAT tidak pernah melakukan pembayaran, meskipun PENGUGAT telah berkali-kali menagihnya.

19. Bahwa adapun alasan TERGUGAT untuk tidak membayar dikarenakan adanya pekerjaan-pekerjaan tambahan tersebut tidak dikehendakinya.

20. Bahwa seandainya benar - Quod Non - TERGUGAT tidak menghendakinya, mengapa TERGUGAT tidak mengakukan keberatan pada saat pekerjaan-pekerjaan tersebut dilaksanakan ???

21. Bahwa adapun pelaksanaan pekerjaan tambahan ini sangat jelas dalam perbedaan antara pekerjaan pokok berdasarkan Purchase Order - Purchase Order tersebut ditas dengan pekerjaan tambahan, yang telah dilaksanakan oleh PENGUGAT, dapat dilihat dalam tabel dibawah ini :

No.	Pekerjaan Sesuai P.O. dan gambar	Pekerjaan Diluar P.O.dan gambar (Tambahan)	Fakta
A.	Pembuatan Rumah		
1.	Pekejaan sipil untuk semi basement	Lihat lampiran No A1 sd 24:	Semua pekerjaan sesuai
a.	Plafond plat lantai expose.	a. Pemasangan plafond gypsum semi basement dan cat.	lampiran No. A1 sd 24. Sudah

Hal 11 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- |  |  |
|--|--|
| b. Ada area lift.  | b. Area lift ditiadakan dan selesai<br>ditutup dinding gypsum. dikerjakan.   |
| c. Dinding batu<br>berbatasan<br>dengan tetangga<br>tanpa batu alam.         | c. Pemasangan batu alam<br>di seluruh dinding.   |
| d. Tanpa pos<br>satpam.  | d. Pembuatan pos satpam  |
| e. Kolam ikan hanya<br>disebelah kanan<br>pagar pintu masuk.                 | e. Kolam ikan dibuat<br>menjadi 3 kali lipat lebih<br>besar, diseluruh area<br>bawah tangga depan.   |
| f. Kandang anjing<br>tanpa stepping<br>/injakan penurunan<br>lantai.         | f. Akibat ada<br>penambahan kolam<br>ikan, sehingga kandang<br>anjing harus dibuat<br>dengan desain berbeda<br>dan penambahan<br>stepping/injakan<br>penurunan lantai dan<br>cor lantai. |
| g. Tidak ada dinding<br>facade atas<br>satpam.                               | g. Penambahan dinding<br>facade atas satpam.   |
| h. Tidak ada kolam<br>water fall dan<br>instalasinya.                        | h. Penambahan kolam<br>water fall dan<br>instalasinya di 'atas<br>kolam renang.  |
| i. Kamar mandi tamu<br>berada di sisi<br>belakang rumah<br>depan area lift.' | i. Kamar mandi tamu<br>dipindah di sebelah<br>ruang fitness,<br>pemindahan instalasi<br>dan pembuatan<br>dinding.pembuatan<br>pintu lipat tambahan                                       |



- untuk menutup area  
yang tadinya kamar  
mandi tamu.
- j. Diluar pekerjaan interior untuk drop plafond dan kop lampu.
- j. Pembuatan drop plafond dan kop lampu sebagai bagian dari pekerjaan interior tambahan.
2. Tidak ada pompa dan instalasi kolam waterfall, diluar pompa kolam ikan dan diluar pompa untuk saluran pembuangan air bersih dan kotor wc, diluar saniter untuk km (hanya pasang)
- Lihat lampiran No. B1 sd 6 :
- Pekerjaan pompa dan instalasi , kolam water fall dan kolam ikan, pembelian kran urinoir , pembelian toilet km pembantu dan floor drain untuk semua kamar mandi dan wc.
- Sudah terpasang sesuai lampiran No. B1 sd 6.
3. Tidak ada pekerjaan interior seperti dinding cermin dan dinding kaca.
- Lihat lampiran No. C 1 sd 2
- Ada pekerjaan pemasangan dinding cermin dan kaca.
- Sudah terpasang sesuai lampiran No. C1 sd 2.
4. Listrik, tarikan kabel ex Eterna maximal 50 titik, diluar fixture lampu termasuk panel listrik standrad clan MCB, diluar biaya penambahan. daya bila diperlukan.Kabel ex eterna atau setara.
- Lihat lampiran D.1:
- Penambahan fixture lampu dll, penambahan panel distribusi dan induk, kabel tufur dan penambahan tarikan listrik lebih dari 50 titik.
- Sudah terpasang sesuai lampiran No. D1.



B. Pemesanan furniture

1. Pemesanan furniture  
untuk lemari pakaian  
kamar utama, lemari  
pakaian dan meja  
kerja kamar anak dan  
ruang kerja serta  
pantry.

Sudah  
terpasang  
semua di  
lokasi.

22. Bahwa fakta hukum, hingga saat ini TERGUGAT sangat menikmati hasil pekerjaan yang dilakukan oleh PENGGUGAT dan alasan yang dari TERGUGAT tersebut hanyalah alasan yang dibuat-buat dan menunjukkan adanya itikad tidak baik dari TERGUGAT agar tidak melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT. Hal ini menunjukkan TERGUGAT telah Wanprestasi (Ingkar Janji).

23. Bahwa akibat TERGUGAT Wanprestasi, PENGGUGAT menjadi sangat dirugikan, baik materil maupun immateril, yaitu :

a. Kerugian Materil yang dialami PENGGUGAT yaitu :

a.1. Kehilangan apa yang menjadi haknya PENGGUGAT :

a. 1. 1. Pembayaran atas pekerjaan tambahan yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas adalah sebesar Rp. 161.182.866,- (seratus enam puluh satu juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus enam puluh enam rupiah)

a. 1. 2. Sisa Pembayaran atas pekerjaan interior dan furniture senilai Rp. 20.450.000,- (dua puluh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah).

a. 1. 3. Pembayaran retensi kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 75.861.913,- (tujuh puluh lima juta delapan ratus enam puluh satu ribu sembilan ratus tiga belas rupiah).



Total seluruhnya adalah sebesar Rp. 257.494.779,- (dua ratus lima puluh tujuh juta empat ratus sembilan puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan)

- a. 2. Kehilangan prediksi keuntungan, apabila PENGUGAT menandatangani uang tersebut, maka akan diberikan bunga bank sebesar 1 % per bulan, dengan perhitungan Rp. 257.494.779,- x 1 % = Rp. 2.574.047,- (dua juta lima ratus tujuh puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh tujuh rupiah) per bulan, selama 19 (sembilan belas) bulan terhitung sejak tanggal 15 November 2009 (delapan minggu setelah serah terima kunci hingga didaftarkan gugatan ini dan kerugian tersebut terus bertambah hingga TERGUGAT membayar lunas.
- b. Kerugian Immateril yang dialami PENGUGAT adalah kehilangan waktu, tenaga dan pikiran serta nama baik, yang tentunya tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi dalam perkara ini, PENGUGAT menetapkan nilainya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
24. Bahwa untuk menjamin agar gugatan PENGUGAT tidak hampa (Illusoir), mengingat adanya kecenderungan TERGUGAT mengalihkan atau menjamin harta kekayaannya, maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, untuk meletakkan Sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan TERGUGAT, yang untuk saat ini berupa :
- Sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jl. Ciomas III No. 7, Kebayoran baru, Jakarta Selatan.

Hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (inkracht Van Gewisjude). Pengugat juga mencadangkan (mereservir haknya) untuk mengajukan permohonan Sita Jaminan atas harta kekayaan lain milik Tergugat, baik bergerak maupun tidak bergerak.

25. Bahwa oleh karena gugatan PENGUGAT telah sesuai dengan bukti-bukti yang ada, maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya dan menyatakan

Hal 15 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Banding, Verzet dan Kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini, adalah sah dan berharga.
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji).
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian yang dialami PENGGUGAT, yaitu...

a. Kerugian Materil yang dialami PENGGUGAT yaitu :

a. 1. Kehilangan apa yang menjadi haknya PENGGUGAT :

a. 1. 1. Pembayaran atas pekerjaan tambahan yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas adalah sebesar Rp. 161.182.866,- (seratus enam puluh satu juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus enam puluh enam rupiah),

a. 1. 2. Sisa Pembayaran atas pekerjaan interior dan furniture senilai Rp. 20.450.000,- (dua puluh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah).

a. 1. 3. Pembayaran retensi kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 75.861.913,- (tujuh puluh lima juta delapan ratus enam puluh satu ribu sembilan ratus tiga belas rupiah).

Total seluruhnya adalah sebesar Rp. 257.494.779,- (dua ratus lima puluh tujuh juta empat ratus sembilan puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan)



- a.2. Kehilangan prediksi keuntungan, apabila PENGGUGAT mendepositokan uang tersebut, maka akan diberikan bunga bank sebesar 1 % per bulan, dengan perhitungan Rp. 256.675.000,- x 1 % = Rp. 2.566.750,- (dua juta lima ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) per bulan, 19 (sembilan belas) bulan terhitung sejak tanggal 15 November 2009 (delapan minggu setelah serah terima kunci hingga didaftarkan gugatan ini dan kerugian tersebut terus bertambah hingga TERGUGAT membayar lunas.
- b. Kerugian Immaterill yang dialami PENGGUGAT adalah kehilangan waktu, tenaga dan pikiran serta nama baik, yang tentunya tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi dalam perkara ini, PENGGUGAT menetapkan nilainya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
5. Menyatakan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Banding, Verzet dan Kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad).
6. Menghukurn TERGUGAT membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

A t a u apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adiinya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya seperti tersebut diatas akan tetapi Kuasanya tersebut memberikan Kuasa Substitusi kepada V. ROGAHANG P., SH. Advokat / Konsultan Hukum, beralamat di Canadian Broadway Blok CB-A No.26 Kota Wisata, Cibubur, Bogor, 16968, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 20 Desember 2011 dan untuk Tergugat datang menghadap Kuasanya yaitu Budi Widarto, SH., Pieter Ferdinandus, SH.LL.M., Jona Lely Isabella Robot, SH., Charles Honoris, B.A. SH., Serafina Dyah Septisari, SH.LL.M, Vicky Ardiansyah, SH. dan Viny Mestika Angelia, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada BJMHP Lawyers, beralamat di Wisma Nugra Santana Lantai 7 Suite 707, Jl. Jendral Sudirman Kav. 7-8, Jakarta 10220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Agustus 2011 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak hadir dipersidangan, maka untuk memenuhi ketentuan PERMA No.1 tahun 2008, Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian dengan menunjuk ACHMAD DIMYATI RS, SH.MH. sebagai Mediator untuk memediasi perkara ini ;

Menimbang, bahwa sesuai Berita Acara dari Mediator bahwa upaya perdamaian tidak berhasil, maka selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Penggugat dan setelah gugatan dibacakan Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk menanggapi gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat mengajukan jawabannya tertanggal 8 Desember 2011, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

#### **1 GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak, karena surat pemesanan (Purchase Order), selalu ditandatangani oleh Tergugat dan suaminya yang bernama Randy Pangalila, tidak ada satupun yang ditandatangani oleh Tergugat seorang diri. Bahwa selain itu setiap komunikasi, baik itu berupa laporan pekerjaan, keluhan, complain dan segala bentuk komunikasi lainnya selalu ditujukan kepada Tergugat dan suaminya, yang seringkali dilakukan melalui email, dimana kata-kata pembukan yang disampaikan oleh Penggugat adalah : “dear Linda dan Randy.”

Bahwa dengan demikian seharusnya suami Tergugat yang bernama Randy Pangalila, harus juga ditarik sebagai pihak yakni sebagai Tergugat II atau setidak-tidaknya selaku Turut Tergugat dalam perkara *aquo*. Bahwa dengan tidak mengikutsertakan suami Tergugat, maka gugatan Penggugat telah tidak



memenuhi syarat formalitas suatu gugatan karena gugatan Penggugat adalah gugatan kurang pihak, dan karena syarat formil sebuah gugatan tidak dipenuhi oleh Penggugat maka sangat patut dan adil apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## 2 GUGATAN KABUR DAN MENGADA-ADA (*OBSCUUR LIBELS*)

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan adanya kerugian imateriil sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), suatu nilai yang sangat fantastis, bahkan jauh melebihi nilai proyek yang dikerjakan oleh Penggugat. Nilai Rp. 5.000.000.000,- adalah nilai yang mengada-ada dan terlihat sekali bahwa Penggugat adalah orang yang menghalalkan segala cara termasuk mencari kesempatan dalam kesempitan. Darimana patokan nilai fantastis yang diajukan oleh Penggugat tersebut sangatlah sulit untuk dipikir dengan akal sehat.

Bahwa dengan mendalilkan sesuatu yang mengada-ada dan tidak masuk akal, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* mengadili dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kabur dan mengada-ada.

### DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa dalil Tergugat dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan dalil dalam jawaban;
- 2 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam Surat Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat;
- 3 Bahwa benar telah terjadi kesepakatan antara Tergugat dan Penggugat untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan rumah tinggal Tergugat yang terletak di Jl. Ciomas III No. 7, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Hal 19 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Bahwa benar Tergugat telah menandatangani Purchase Order tertanggal 23 Februari 2008, dan Tergugat juga telah melaksanakan kewajiban untuk membayar sebagaimana disebutkan dalam Purchase Order. Bahwa dari awal mula melakukan pekerjaan, Penggugat tidak pernah menyelesaikan pekerjaannya tepat waktu sesuai dengan yang dijanjikannya;
- 5 Bahwa Tergugat menolak dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada poin 5 dan 6, yang menyatakan bahwa Tergugat tidak mau melaksanakan kewajiban untuk membayar, dimana fakta yang terjadi adalah pekerjaan yang dilakukan oleh Penggugat tidak sesuai dengan apa yang dijanjikannya, baik mengenai waktu pelaksanaan maupun hasil dari pekerjaan yang dilakukan, yang mana mengenai dalil ini akan disampaikan lebih jelas dan lengkap dalam gugatan Rekonpensi di bawah ini;
- 6 Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam poin 7 gugatannya, dimana dalam dalil ini Penggugat berusaha mengaburkan fakta terjadinya kelalaian dari Penggugat selaku kontraktor pada saat memberikan perhitungan harga yang dituangkan dalam Rencana Anggaran Biaya (RAB) kepada Tergugat. Bahwa dalam jawaban ini Tergugat akan sampaikan urutan terjadinya perhitungan harga dan biaya pembangunan rumah tinggal milik Tergugat yaitu sebagai berikut :
  - a Bahwa pada tanggal 15 Februari 2008 Penggugat pernah memberikan Rencana Anggaran Biaya (RAB) rumah tinggal Tergugat di Jl. Ciomas III No. 7, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan total nilai beserta waktu pelaksanaannya, yaitu total nilai Rp. 1.364.840.000.000,- **tanpa adanya hak retensi bagi Tergugat, dimana kebiasaan yang berlaku, hak retensi sebesar 15% dari nilai proyek;**
  - b Bahwa kemudian setelah pekerjaan mulai berlangsung, barulah Penggugat mengirimkan ulang Rencana Anggaran Biaya yang baru dengan nilai Rp. 1.354.792.000,- dan dalam RAB tetap **Tergugat tidak diberikan apa yang menjadi haknya sebagai konsumen, yaitu mendapatkan hak retensi sebesar 15% dari nilai proyek;**
  - c Bahwa pada awal tahun 2009, Penggugat memberitahukan kepada Tergugat, telah terjadi kenaikan harga untuk pembangunan rumah tinggal Tergugat dengan kenaikan harga sebesar Rp. 150.835.663,- dan kenaikan tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihitung sejak tanggal 12 Januari 2009 sehingga total keseluruhan nilai pelaksanaan pembangunan rumah tinggal milik Tergugat menjadi sebesar Rp. 1.505.628.613,- dan pada saat ini barulah Penggugat bersedia memberikan **hak retensi kepada Tergugat, itupun hanya sebesar 5%, dani nilai proyek yaitu sebesar Rp. 75.861.913,-**

- 7 Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada poin 8 dan 9 gugatan, karena pekerjaan yang dilakukan oleh Penggugat, karena Tergugat sudah menyelesaikan kewajibannya, dan hal ini pun telah diakui oleh Penggugat sebagaimana tercantum dalam poin 14 gugatannya yang menyatakan **“Dan seluruh total anggaran biaya/nilai kontrak tersebut yaitu sebesar Rp. 1.505.628.163,- (satu milyar lima ratus lima juta enam ratus dua puluh delapan ribu seratus enam puluh tiga rupiah) tersebut Tergugat baru melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 1.429.766.250,- (satu milyar empat ratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) TERMASUK SISA PEMBAYARAN SEBESAR RP. 65.000.000,- (ENAM PULUH LIMA JUTA RUPIAH) sebagaimana dimaksud dalam angka 12 di atas, sehingga sisa pembayaran sebagai retensi sebesar Rp. 75.861.913,- (tujuh puluh lima juta delapan ratus enam puluh satu ribu sembilan ratus tiga belas rupiah), yang belum dibayarkan oleh Tergugat.”**

Bahwa selain itu pekerjaan sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam poin 8 bagian 3 yaitu kolam ikan, perataan tanah dan tangga outdoor, tidak dan bukan dikerjakan oleh Penggugat sampai saat ini, akan tetapi yang mengerjakan pekerjaan ini adalah pihak ketiga, dan Tergugat harus mengeluarkan biaya tambahan untuk melakukan hal ini.

Bahwa pekerjaan Penggugat yang diuraikan pada poin 8 tidak diselesaikan tepat waktu sebagaimana yang dijanjikan oleh Penggugat dan kualitas pekerjaan juga tidak sesuai dengan yang disebutkan dalam Purchase Order;

- 8 Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang dikemukakan dalam poin 10 dan 11 gugatannya, karena sesungguhnya Tergugat telah melakukan pembayaran pelunasan pekerjaan kolam renang, meskipun hasilnya sangat kacau dan mengakibatkan kerugian bagi Tergugat. Bahwa Penggugat juga mengakui kalau memang benar Tergugat telah melakukan pembayaran, sebagaimana disebutkan

Hal 21 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### 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)





dalam poin 14 gugatannya “**Dan seluruh total anggaran biaya/nilai kontrak tersebut yaitu sebesar Rp. 1.505.628.163,- (satu milyar lima ratus lima juta enam ratus dua puluh delapan ribu seratus enam puluh tiga rupiah) tersebut Tergugat baru melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 1.429.766.250,- (satu milyar empat ratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) TERMASUK SISA PEMBAYARAN SEBESAR RP. 65.000.000,- (ENAM PULUH LIMA JUTA RUPIAH) sebagaimana dimaksud dalam angka 12 di atas, sehingga sisa pembayaran sebagai retensi sebesar Rp. 75.861.913,- (tujuh puluh lima juta delapan ratus enam puluh satu ribu sembilan ratus tiga belas rupiah), yang belum dibayarkan oleh Tergugat.**”

Bahwa hasil pekerjaan Penggugat dalam pembuatan kolam renang sangat tidak sempurna. Tergugat mengalami kerugian dikarenakan air dari kolam renang yang dibuat oleh Penggugat merembes ke bawah dan rembesan air tersebut jatuh tepat di atas mobil-mobil milik Tergugat, sehingga akhirnya mobil-mobil tersebut harus dibawa dan diperbaiki di bengkel. Bahwa akhirnya Tergugat mencari pihak ketiga untuk memperbaiki hasil pekerjaan Penggugat, yang mana hal ini juga membuat Tergugat harus mengeluarkan biaya tambahan untuk memperbaikinya;

- 9 Bahwa Tergugat menolak dalil yang disampaikan Penggugat pada poin 12 dan 13 karena tidak benar, dimana Tergugat telah menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Penggugat sebagaimana diakui oleh Pengugat dalam poin 14 gugatannya **Dan seluruh total anggaran biaya/nilai kontrak tersebut yaitu sebesar Rp. 1.505.628.163,- (satu milyar lima ratus lima juta enam ratus dua puluh delapan ribu seratus enam puluh tiga rupiah) tersebut Tergugat baru melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 1.429.766.250,- (satu milyar empat ratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) TERMASUK SISA PEMBAYARAN SEBESAR RP. 65.000.000,- (ENAM PULUH LIMA JUTA RUPIAH) sebagaimana dimaksud dalam angka 12 di atas, sehingga sisa pembayaran sebagai retensi sebesar Rp. 75.861.913,- (tujuh puluh lima juta**





**delapan ratus enam puluh satu ribu sembilan ratus tiga belas rupiah), yang belum dibayarkan oleh Tergugat.”**

- 10 Bahwa Tergugat menolak dalil yang disampaikan Penggugat dalam poin 14 gugatannya, karena Tergugat telah menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Penggugat, bahkan dalam hal ini yang terjadi sesungguhnya Tergugat membayar lebih dari apa yang dikerjakan oleh Penggugat. Bahwa hak retensi adalah hak yang diberikan kepada Tergugat, dan hal ini memang sudah sepatutnya didapatkan oleh Tergugat sebagai konsumen. Bahwa sampai saat ini Penggugat belum menyelesaikan seluruh kekurangan pekerjaannya selaku kontraktor. Bahwa segala kerusakan dan ketidaksempurnaan pekerjaan yang dilakukan oleh Penggugat belum diperbaiki oleh Penggugat, sehingga akhirnya membuat Tergugat harus mengeluarkan biaya tambahan untuk memperbaikinya;
- 11 Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan pada poin 15 dan 16 dalam gugatannya, karena pekerjaan tambah yang dilakukan oleh Penggugat tidak pernah disetujui sebelumnya oleh Tergugat. Bahwa Penggugat yang langsung mengerjakan semua pekerjaan tersebut tanpa menanyakan dan ataupun berdiskusi dengan Tergugat, dan kemudian tiba-tiba langsung menagihkan semua pekerjaan tambah tersebut kepada Tergugat;
- 12 Bahwa Tergugat menolak dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam poin 17 gugatannya, dimana dalam dalil tersebut seolah-olah menyatakan bahwa Tergugat tidak mau menyelesaikan kewajibannya. Bahwa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar, Tergugat tidak pernah mempermasalahkan mengenai pekerjaan pembuatan furniture dan sisa pembayaran dari pekerjaan furniture pernah sudah akan dibayarkan, namun Penggugat yang tidak mau menerimanya, dengan dalih agar Tergugat menyelesaikan keseluruhan pembayaran yang kurang menurut versi Penggugat;
- 13 Bahwa Tergugat menolak dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam poin 18 gugatan. Bahwa Tergugat tidak pernah menyetujui adanya pekerjaan-pekerjaan yang diuraikan oleh Penggugat sebagai pekerjaan tambah quod non, dan mengenai furniture, sebagaimana telah disampaikan pada poin 12 Jawaban ini, Tergugat sudah mau membayarkan pembuatan furniture, namun Penggugat yang tidak mau menerimanya apabila tidak dibayar secara keseluruhan. Bahwa hak retensi adalah hak Tergugat, karena faktanya hingga saat ini Penggugat belum

Hal 23 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



menyelesaikan seluruh pekerjaannya, dan Tergugat harus memakai jasa kontraktor lain untuk menyelesaikan dan menyempurnakan pekerjaan Penggugat yang masih kacau dan tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Bahwa pada saat Penggugat menyerahkan kunci kepada Tergugat, rumah tinggal milik Tergugat masih dalam kondisi TIDAK LAYAK DAN TIDAK SIAP HUNI;

14 Bahwa Tergugat menolak dalil yang dikemukakan Penggugat dalam poin 19, 20 dan 21 dalam gugatannya, karena fakta yang terjadi adalah memang benar pada saat Penggugat melakukan apa yang disebutnya sebagai pekerjaan tambah (*quod non*), tidak pernah disetujui sebelumnya oleh Tergugat. Bahwa Tergugat dan Penggugat adalah teman, dan karena kepercayaan yang besar kepada Penggugat, Tergugat tidak pernah melakukan pengecekan atas pembangunan rumah tinggal Tergugat, sehingga tidak tahu apakah benar atau kapan Penggugat melakukan pekerjaan tambah tersebut. Bahwa selain itu dalam poin 21 gugatannya, Penggugat menyamakan pekerjaan tambah dengan pekerjaan pemesanan furniture, yang mana hal tersebut adalah tidak benar. Bahwa pemesanan furniture dan pekerjaan tambah yang dilakukan adalah hal yang berbeda, dan tidak dipesan dalam Purchase Order yang sama;

15 Bahwa Tergugat menolak dalil yang dikemukakan Penggugat dalam poin 22 gugatannya, karena Tergugat selaku pemesan, telah melaksanakan kewajibannya dengan benar, dan sebaliknya Penggugat lah yang telah melaksanakan wanprestasi kepada Tergugat. Bahwa sangat wajar apabila Tergugat menikmati rumahnya saat ini, karena Tergugat telah mengeluarkan uang yang cukup besar kepada Penggugat untuk membangun rumah miliknya dan juga membayar kepada pihak ketiga lainnya untuk memperbaiki ketidaksempurnaan dan segala kekurangan pekerjaan Penggugat;

16 Bahwa Tergugat menolak dalil yang dikemukakan Penggugat dalam poin 23 dan 24 gugatannya, karena Penggugat tidak berhak untuk mengklaim kerugian, Tergugat lah yang dalam hal ini telah dirugikan oleh Penggugat sebagaimana yang akan diuraikan dalam gugatan Rekonpensi di bawah ini. Bahwa apabila ada kerugian yang dialami Penggugat (*quod non*) adalah disebabkan oleh perbuatannya sendiri yang telah lalai dalam menjalankan pekerjaannya selaku kontraktor.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tuntutan mengenai sita terhadap asset milik Tergugat tidak jelas dan lengkap dan sudah sepatutnya ditolak. Bahwa berdasarkan **SEMA No. 1 tahun 1962 dan Pedoman Tekhnis Administrasi dan Tekhnis Peradilan** disebutkan bahwa permintaan terhadap sita jaminan milik Tergugat (*Conservatoir Beslaag*) harus disebutkan secara jelas dan lengkap mengenai pemiliknya, letak barang beserta luas dan batas-batas secara jelas. Bahwa selain itu berdasarkan **Yurisprudensi MAHKAMAH AGUNG RI No 121K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972**, yang menyatakan **bahwa apabila Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa ada kekhawatiran para tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka sita jaminan tidak dapat dilaksanakan**. Berdasarkan yurisprudensi tersebut, maka sudah sepatutnya permohonan agar diletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat harus ditolak;

- 17 Bahwa Tergugat menolak dalil yang disampaikan dalam poin 15 gugatan Penggugat, karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil yang diajukannya, sehingga sudah sepatutnya agar dalil mengenai putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voraad*) yang diajukan oleh Penggugat ditolak;

### DALAM REKONPENSI

- 1 Bahwa segala dalil yang dikemukakan oleh Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonsensi dalam eksepsi dan Pokok Perkara dianggap sebagai satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Gugatan Rekonsensi (*mutatis mutandis*);
- 2 Bahwa pada tahun 2008 terjadi kesepakatan pembangunan rumah tinggal milik Penggugat Rekonsensi yang terletak Jl. Ciomas III No. 7, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dengan Tergugat Rekonsensi selaku kontraktor yang akan mengerjakannya. Bahwa waktu pengerjaan yang dijanjikan oleh Tergugat Rekonsensi adalah selesai pada tanggal 9 bulan September 2009, sebelum libur lebaran, dalam arti Penggugat Rekonsensi sudah dapat tinggal dengan nyaman di rumah miliknya tersebut;
- 3 Bahwa awal mulanya terjadi kesepakatan tersebut, adalah karena Tergugat Rekonsensi direkomendasikan oleh teman Penggugat Rekonsensi, dan  
Hal 25 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



dikatakan bawa Tergugat Rekonsensi memiliki reputasi yang baik karena pekerjaan yang dilakukan selalu memiliki hasil yang memuaskan konsumennya;

- 4 Bahwa sebelum dimulainya pekerjaan tersebut, Penggugat Rekonsensi diberikan anggaran dan perhitungan biaya yang akan timbul untuk pengerjaan rumah tinggal milik Penggugat Rekonsensi dalam suatu Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang mana RAB tersebut berubah sampai 3 (tiga) kali, yaitu :

- a Tanggal 15 Februari 2008 Rencana Anggaran Biaya (RAB) sebesar Rp. 1.364.840.000.000,-
- b Tanggal 15 Mei 2008, setelah pekerjaan berjalan, RAB yang diberikan dengan total nilai Rp. 1.354.792.000,-
- c Awal tahun 2009, terjadi kenaikan harga sebesar Rp. 150.835.663,- dan kenaikan tersebut dihitung sejak tanggal 12 Januari 2009 sehingga total keseluruhan nilai pelaksanaan pembangunan rumah tinggal milik Tergugat menjadi sebesar Rp. 1.505.628.613,-

**Bahwa dengan terjadinya perubahan-perubahan pada Rencana Anggaran Biaya tersebut, menunjukkan Tergugat Rekonsensi bukan seorang kontraktor yang professional, dan lalai dalam memperhitungkan segala hal dan resiko pekerjaannya;**

- 5 Bahwa pada awal mulanya, Tergugat Rekonsensi selalu menolak apabila Penggugat Rekonsensi meminta diberikan hak retensi dari nilai proyek, akhirnya setelah perubahan yang ketiga kalinya dan Penggugat Rekonsensi terus mendesak, barulah Tergugat Rekonsensi memberikan persetujuan adanya hak retensi bagi Penggugat Rekonsensi, dan hanya diberikan sebesar 5% dari nilai proyek, dengan nilai Rp. 75.861.913,-
- 6 Bahwa selama pekerjaan berlangsung, dikarenakan Penggugat Rekonsensi percaya sepenuhnya kepada Tergugat Rekonsensi, maka Penggugat Rekonsensi tidak pernah mengecek dan datang ke lokasi rumah miliknya. Bahwa kemudian sekitar bulan Mei 2009, Penggugat Rekonsensi datang untuk melihat kondisi pembangunan rumah miliknya, namun alangkah kagetnya Penggugat Rekonsensi pada saat itu, karena menurut anggapan Penggugat Rekonsensi dengan kondisi sedemikian rupa, tidak akan memungkinkan pekerjaan selesai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penggugat Rekonpensi dapat tinggal dengan nyaman sesuai dengan yang dijanjikan yaitu pada tanggal 9 September 2009;

- 7 Bahwa setelah itu, barulah Penggugat Rekonpensi datang berkala untuk mengecek pekerjaan Tergugat Rekonpensi, dan sampai bulan Juni 2009, Penggugat Rekonpensi yakin bahwa Tergugat Rekonpensi tidak akan dapat memenuhi janjinya, dan apa yang ditakutkan oleh Penggugat Rekonpensi pun terbukti, karena akhirnya serah terima kunci dilakukan pada sekitar minggu kedua bulan Oktober 2009, dan telah terlambat sebagaimana yang dijanjikan oleh Tergugat Rekonpensi, yaitu pada tanggal 9 September 2009. Bahwa Tergugat Rekonpensi tidak memiliki tanggung jawab untuk menyelesaikan dan mempercepat pekerjaan pembangunan rumah tinggal Penggugat Rekonpensi, dimana seharusnya menambah tenaga tukang untuk bekerja, namun malahan mengurangi jumlah pekerjaanya, dan tidak mengherankan apabila pekerjaan pembangunan rumah tinggal Penggugat Rekonpensi menjadi terlambat;
- 8 Bahwa serah terima kunci yang dilakukan pada bulan Oktober 2009, adalah bukan merupakan suatu keadaan yang layak untuk disebut sebagai serah terima kunci, dimana seharusnya serah terima kunci antara kontraktor dengan pemilik rumah dilakukan pada saat rumah yang dibangun SUDAH SIAP HUNI DAN DITINGGALI DAN BUKANNYA LAYAK HUNI ALA KADARNYA sebagaimana yang terjadi pada pembangunan rumah Penggugat Rekonpensi;
- 9 Bahwa pada saat “serah terima kunci” dilakukan dan Penggugat Rekonpensi mulai tinggal dalam rumah tersebut, masih banyak pekerjaan yang belum dikerjakan dan masih banyak yang belum sempurna dan harus diperbaiki. Bahwa pada saat itu masih banyak kuli/pekerja bangunan yang bekerja di rumah, masih banyak bahan bangunan yang menumpuk dan menyebabkan rumah Penggugat Rekonpensi menjadi kotor dan berdebu, sehingga menimbulkan ketidaknyamanan bagi Penggugat Rekonpensi dan keluarganya;
- 10 Bahwa pada saat Penggugat Rekonpensi mulai masuk dan menempati rumah miliknya, banyak pekerjaan yang belum dikerjakan dan masih banyak yang belum sempurna dan harus diperbaiki oleh Tergugat Rekonpensi, dan telah disampaikan oleh Penggugat Rekonpensi dan suaminya dalam email-emailnya

Hal 27 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### 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

kepada Tergugat Rekponpensi sebagaimana tertera dalam checklist di bawah ini:

NO	JENIS PEKERJAAN		Comments: As of 15/10/2009 4.30 pm
1	perapian pengecatan dinding garasi	selesai tgl 17	ok, cek lagi? Masih kasar apa tidak?
2	pasangan asesoris kamar mandi dan perapian	selesai tgl 17	ok bisa di test?air Kencang? Tmk pipa shower screen
3	pasangan tanggulan kolam renang kolam renang	selesai tgl 16	ok, bisa di test? Ga bocor/ rembes?Pembuangan tersumbat?
4	perapian cat dinding lantai 1, 2 dan 3	selesai tgl 17	ok coba double check, warna sdh sesuai?tebal tipisnya?
5	perapian bobokan pipa AC	selesai tgl 16	ok, cek lagi!Masih kasar apa tdk?Bgelombang?AC bfungsi?
6	perapian pemasangan panel cermin	selesai tgl 15	ok, cek semua cermin? Cermin dikm mandi, atas wastafel
7	penyetelan pintu sliding	selesai tgl 15	ok, cek lagi?Macet2 apa tidak? Rumah slot? Nat dirapikan!
8	meneruskan pemasangan parket smpi dgn perapian	16,17,18	ok, apakah tidak baret2? Melendung? List2?
9	pembersihan	sudah dimulai sampai bersih	ok, bener2 bersih & "Layak Huni"?FYI,Saya/ brenda alergi debu
	pengecatan pagar	selesai 15	ok, warna Hitam glossy? Garasi mau dibenerin?
10	pasangan pintu garasi	16,17	ok, Garasi mau dibenerin? Ketinggian disesuaikan?
11	finishing pintu garasi	18,19,20	ok, catnya? Garasi mau dibenerin?
12	perapian wallpaper	15,16	ok, yg Sobek & Melendung? Tidak diganti?
13	perapian furniture	15,16	ok, cek apakah sdh sesuai dg pbicaraan terakhir dg Linda?
14	pasangan pintu lemari kamar tidur utama	17,18,19	ok, cek apakah sdh sesuai dg pbicaraan terakhir dg Linda?
15	pasangan anak tangga, pemasangan railing dan	14,15,16,17,18,	No, Railing besi hrs nyambung pegangannya & Kacanya?
	perapian cat area tangga	19,20,21,22	daerah lantai spt lt 3, selesai tgl 18?
16	pasangan canopy garasi	16,17,18,19	ok, tlg siapkan kawat anti karat 5 cm dr atap utk prambatan?
17	pasangan lantai besi kandang anjing	17	ok, tlg siapkan utk tmk jarak 15 sm dr bawah?
18	coating acian tanaga depan area kolam ikan	16,17	ok, listrik di rumput utk airmancur & Kamboja?
19	Pemasangan keramik garasi, gudang & aci rapi ruang pompa	Selesai	ok, cek lagi apakah sdh rapi? Gudang bikin exhaust
20	pengecatan plafon garasi	Selesai	ok, cek lagi apakah sdh rapi? Semi basement kabel2 ditutup?
21	perapian dinding bobokan saklar	Selesai	ok, cek lagi apakah sudah rata dan rapih?masih ada yg nonjol2
22	pasangan batu alam atas kolam renang	Selesai	no, kalau liat dr atas masih banyak kelihatan semen, cat glossy!
23	pasangan keramik kolam renang	Selesai	No, please refer no 3,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			water proof, getter, lampu2, kondensasi?
24	cat dinding fasade depan & Dalam	Selesai	No, ungunya masih kurang banyak, diungu-in saja yg timbul2
25	Perapian kolam ikan	Selesai	No, cat? perlu water test? Bocor / tidak? Injakan di kotak in!
26	pemasangan penangkal petir	Selesai	ok, dak atas tempat water toren dirapih/catkan, tmk dalam ruang!
27	pemasangan kaca	Selesai	no, belum semua, tangga?
28	pemasangan pagar	Selesai	no, Garasi masih belum bisa dimasuki mobil
29	pemasangan tritisan	Selesai	no, ujungnya blum rapi,saklar airpanas dikotakin bs korslet hujan
30	pemasangan armatur lampu	Selesai	no, lampu yg ada kipas angin, exhaust fan? Kamar2 maid, mandi
31	pemasangan list plang	Selesai	no, masih bocor dak atas belum rapih ujung2nya serta cat
32	penambahan cat ungu	Selesai	no, kurang banyak, tambahin yg timbul2
33	Plesteran dan Pengacian Dinding Luar Belakang		no, segera dan bersamaan saja, nanti di komplain tetangga.

## Check-Lists THINGS TO BE DONE: rumah ciomas

	Selesai 100%
	Selesai 25-60% atau perlu perapian
	Belum Selesai
	No Need/sudah/akan dikerjakan oleh orang rumah/Owner

Tgl

14-Nov-09

Semi Basement & Basement & Garasi & Area Depan/Fasade:

1		Kandang Anjing: pijakan kaki musti turun, anjing ga bisa masuk, Atau dari bawah 5 cm grill nya, dan belum ada pijakannya.
2		Garasi belum dites dan belum siap pakai, masih bocor dari kolam renang?
3		Kabel Listrik besar & antena tv cable hitam belum ditutup pakai gypsum
4		Tampak depan Pralon2 masih belum ditutup
5		Kabel AC masih Kelihatan
6		Fasade kanan dinding belum selesai
7		Garasi, air menggenang trus + awal dari pompa, skrg dari Kolam Renang
8		Lampu di carport, gelap kalau sudah malam, Pasang lampu di daerah carport poly
9		Kabel lampu kelihatan sekali dibawah Poly, tidak bisa disembunyikan/Disamarkan
10		Tolong disiapkan Stop Kontak untuk: Kulkas, mesin Cuci Piring dan TV, serta Lampu utk di disemi basement,
11		Kabel2 di sembunyikan atau dibungkus GRC/Gypsum
12		Booster/RADAR di water torn ke bawah, spy air kencing
13		Dinding kanan depan penyelesaian dipercepat, tolong di cuak dalamnya supaya bisa taruh tanaman atau pot
14		Pintu pagar depan, posisi nya salah...mustinya seiring dan selaras jalan anak tangga, tolong di revisi.
15		Pagar belum ditutup poly abu2 (seperti atas, polycarbonate, bukan Fiber), sangat keliatan dari jalan isi garasi, bahaya.
16		Tangga masih belum rapih, baik kayu pijakan maupun dinding dan Lis2nya
17		Lampu Tangga disini belum ada.

Hal 29 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.





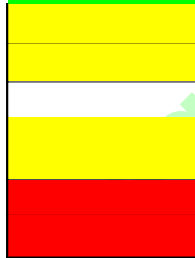
18		Lampu Plafon ada yang mati, bukan lampunya, fitting, seperti Kamar Kerja
19		Semi Basement Plafond dibawah dermaga belum di ditutup GRC dan di cat, sampai ke dapur.
20		Dapur Belum ada tutupnya
21		Exhaust baru 2, kamar mandi dan km Tengahnya? Serta di rapihkan
22		Kaca tangga beserta Pegangan Kayu belum Terpasang
23		Pintu kaca, masalahnya AC kebuang dan nyamuk bisa masuk
24		Plafon belum ketutup atau masih ada yang ga rapih, bergelombang, atau ketipisan atau cat putih masih kena dinding coklat
25		Insect killer dan black hole, stop kontak listriknya?
26		Gudang belum di cat rapi, masih membayang warna semen dan amaturnya mau copot
27		Ruang pompa juga masih berantakan, belum di cat, menggenang air
28		Pralon dari pompa masih keliatan (belum tertutup semen atau gypsum) dari belakang maupun dari arah dapur.
29		Kabel2 depan pintu lift masih berantakan.
30		Carport Polow Poly Melendut/melengkung, kesannya murahan, tidak sebanding dengan fasad rumah/biaya keseluruhan

**LANTAI 1 + Area Kolam renang**

31		Kusen pintu sliding di teras setiap lantai kasar sekali, belum finishing
32		Keramik broken white living room, berbecak2, terutama dekat tangga dan didepan ada yang tulisan spidol
33		Lantai Keramik we tidak ada kemiringan, sekarang menggenang
34		Kabel & Socket nya untuk TV diatas belum terpasang
35		Stop Kontak untuk di ruang fitness: aquarium, TV, serta TreadMill.
35		Kulkas besar yg di living room perlu tempat aqua dg pompa nya, utk yg langsung bisa keluar air dr kulkas dan ice maker nya
37		Pompa Water Fall belum terpasang
38		Kipas Angin belum terpasang
39		Lantai dermaga masih kotor, tmk pinggir kolam renang keramik mozaiknya
40		Kolam Renang Getter belum di pesan, tmk didalam spec
41		Air pengisian kolam renang kecil sekali ya, TLG dibuatkan juga untuk 1 pompa di Connect juga utk ngisi Kolam Renang, jangan hanya satu.
42		Kamar mandi Fitness, wastafel, ada gagang patah (selesai) tapi dalamnya berkarat dan dalamnya jorok dan kasar, asal potong/bolongin
43		Tangga masih belum rapih, baik kayu pijakan maupun dinding dan Lis2nya
44		Lampu Plafon ada yang mati, bukan lampunya, fitting.
45		AC di Pantry tidak dingin, tolong di kabari si tukang ac nya.
46		Listrik untuk Microwave dalam laci, stop kontaknya?
47		Pipa AC masih Kelihatan, coba ditutup pakai GRC
48		Aquarium kaca di Sand Blast bagian kamar mandi
49		Kaca tangga beserta Pegangan Kayu belum Terpasang
50		Kamar mandi: Laci harus lebih besar dari wastafelnya, posisi keran aneh.
51		Plafon belum ketutup atau masih ada yang ga rapih, bergelombang, atau ketipisan atau cat putih masih kena dinding coklat
52		Insect killer dan black hole, stop kontak listriknya?



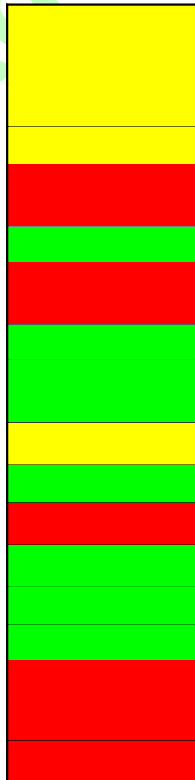
53  
54  
55  
56  
57  
58



Kolam renang dan areanya juga masih kotor, tim pembersih sudah selesai? Ada keramik yg somplak dan copot...  
Parket melendung dan keramik somplak, didepan pintu masuk,  
Teras Depan sama sekali belum rapih.  
Stop Kontak di belakang TV, Living Room, copot, atau menganga keluar.  
Pintu Ke Kamar Fitness, Ga bisa ditutup  
Dinding retak/kopong/Kasar dekat tangga

**LANTAI 2**

59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75



Kusen pintu sliding di teras setiap lantai kasar sekali, belum finishing, kena hujan, memuai, keset, susah dibuka  
KM Utama selesai, KM Kerja, Lantai Keramik di setiap wc tidak ada kemiringan, menggenang  
Tangga masih belum rapih, baik kayu pijakan maupun dinding dan Lis2nya  
Island: belum terpasang di walk in closet, bisa atasnya pake kaca "See Thru", dikotak2in sehingga bisa kelihatan dasi2 yg ditaruh  
Kamar kerja, gantungan belum dipasang  
Lampu Plafon ada yang mati, bukan lampunya, fitting, kamar kerja  
Kabel AC masih Kelihatan  
Kaca tangga beserta Pegangan Kayu belum Terpasang  
Plafon masih ada yang ga rapih, bergelombang, atau ketipisan atau cat putih masih kena dinding coklat  
Insect killer dan black hole, stop kontak listriknya?  
Stop Kontak di kamar kerja bidang wall paper, Living Room, copot, atau menganga keluar.  
Pintu mesin jacuzzi dari keramik belum terpasang dg pegangan dg kayu dari dalam, sehingga bisa dikontrol.  
Stop Kontak dibawah panel cermin/meja rias dekat pintu kamar mandi utama tidak ada.  
Lampu halogen didalam walk-in closet ada yang belum ada.  
Dinding retak dekat kaca dan meja kerja  
Kaca jendela sudah dibuka atau ditutup  
Dinding retak/kopong/Kasar dekat tangga

**LANTAI 3**

76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86



Kusen pintu sliding di teras setiap lantai susah dibuka atau ditutup  
Lantai Keramik wc KM Tamu tidak ada kemiringan, menggenang + salah posisi antara closet & shower, masa kena kayu kusen  
Tangga masih belum rapih, baik kayu pijakan maupun dinding dan Lis2nya  
Lampu Plafon ada yang mati, bukan lampunya, fitting.  
Kabel AC masih Kelihatan  
Kaca tangga beserta Pegangan Kayu belum Terpasang  
Kamar mandi Brenda: Laci harus lebih besar dari wastafelnya  
Kamar mandi Tamu: Laci harus lebih besar dari wastafelnya.  
Kamar Tamu: Sekitar Stop Kontak/Amatur Kasar, belum rapi semennya copot, atau menganga keluar.  
Stop Kontak di kamar tamu, belum ada penutupnya  
Plafon belum ketutup atau masih ada yang ga rapih, bergelombang, atau ketipisan atau cat putih masih kena dinding coklat.  
Insect killer dan black hole, stop kontak listriknya?



87  
88

Dinding retak/kopong/Kasar dekat tangga

**DAK ATAS & DINDING  
LUAR BELAKANG**

89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100  
101  
102  
103

Dak atas ruang servis belum selesai  
Tangga masih belum rapih, baik kayu pijakan maupun dinding dan Lis2nya  
Plafon dak atas, pakai besi, dan belum ditutup  
Pintu dak atas, masih bocor kemasukan air kalau hujan, tolong diganti sama poly (bukan fiber) tertutup.  
Kaca tangga belum dipasang?  
Sikring Water Heater belum tertutup.  
Dinding Luar Belakang belum terplester dan aci  
Water heater belum berfungsi  
Ada pralon Abu@ jalan di atas keramik  
ada pralon penangkal petir, kabel listrik dll yg belum ditanam  
coran atas dak atas kaca masih kasar dan belum lurus  
coran dibawah toren plafon kasar  
Water Toren RADAR belum terpasang  
Kalau dilihat dari dak atas, ada batik pre-cast yg sudah mau jatuh  
Bawah kaca, aciannya kasar sekali

- 11 Bahwa selain menyebabkan rumah kotor dan berdebu, kelakuan dari bawahan Tergugat Rekonpensi juga menimbulkan ketidaknyamanan bagi Penggugat Rekonpensi dan keluarganya, karena terjadi peristiwa-peristiwa yang meresahkan, antara lain kehilangan handphone dan terjadinya pelecehan seksual terhadap pembantu-pembantu perempuan yang bekerja di rumah Penggugat Rekonpensi. Bahwa Penggugat Rekonpensi memiliki anak gadis, yang juga resah karena masih banyak tukang-tukang yang masih bekerja dan berseliweran di dalam rumah;
- 12 Bahwa tukang/pekerja-pekerja tersebut baru benar-benar keluar dan meninggalkan rumah Penggugat Rekonpensi pada bulan Juli 2010. Bahwa dengan demikian serah terima kunci barulah benar-benar terjadi pada bulan Juli 2010, dan Tergugat Rekonpensi telah melakukan **wanprestasi, karena adanya keterlambatan dalam menyelesaikan rumah milik Penggugat Rekonpensi selama 9 (sembilan) bulan;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Bahwa selain keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan rumah Penggugat Rekonpensi, pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi belum sempurna hingga saat ini dan masih memerlukan perbaikan-perbaikan, namun tidak dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi. Bahwa Penggugat Rekonpensi masih memiliki hak untuk menahan biaya retensi atas pekerjaan Tergugat Rekonpensi, sebagai jaminan bagi Penggugat Rekonpensi agar Tergugat Rekonpensi mau tetap menyelesaikan perbaikan-perbaikan dari hasil pekerjaannya, namun sayangnya sampai saat ini Tergugat Rekonpensi tidak menyelesaikannya, dan akhirnya Penggugat Rekonpensi harus mengeluarkan biaya tambahan yang cukup besar untuk memperbaiki;

14 Bahwa Penggugat Rekonpensi pernah meminta kepada Tergugat Rekonpensi untuk menyelesaikan dan memperbaiki pekerjaannya, namun Tergugat Rekonpensi tidak menanggapi dan malah terus mendesak untuk meminta pembayaran retensi kepada Penggugat Rekonpensi. **Bahwa dengan tidak dilakukannya perbaikan dan penyelesaian atas pekerjaannya, maka Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat Rekonpensi;**

15 Bahwa sesuai dengan **Pasal 1234 BW**, yang selengkapnya berbunyi :

*“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”*

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal di atas, maka sudah jelas dan nyata Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat Rekonpensi dengan tidak melakukan pekerjaan tepat sesuai yang dijanjikan, dan tidak mau memperbaiki pekerjaan yang belum sempurna yang merupakan kewajibannya;

16 Bahwa pekerjaan Tergugat Rekonpensi yang tidak sempurna dan tidak diperbaiki hingga saat ini, dan akhirnya Penggugat Rekonpensi menunjuk orang lain untuk memperbaikinya dan menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat Rekonpensi, yaitu sebagai berikut :

- a Pekerjaan kolam renang yang bocor sehingga menyebabkan air merembes ke bawah dan mengenai kap mobil-mobil Penggugat

Hal 33 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### 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)



Rekonpensi, sehingga Penggugat Rekonpensi harus memperbaiki mobil-mobil tersebut di bengkel dan mengeluarkan biaya sebesar Rp. 30.000.000,-

- b Pada saat hujan deras, yaitu tanggal 27 September 2009, basement rumah Penggugat Rekonpensi mengalami banjir setinggi betis orang dewasa, sehingga mobil-mobil Penggugat Rekonpensi terendam dan harus diperbaiki di bengkel dengan biaya sebesar Rp. 90.000.000,-
- c Basement rumah akhirnya mesti diperbaiki ulang dengan membeli pompa baru dan menyewa jasa tukang dan kamar mandi di basement yang menimbulkan bau tidak sedap dan akhirnya dirombak serta diperbaiki oleh orang lain dengan biaya seluruhnya sebesar Rp. 50.000.000,-

Sehingga total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi adalah **Rp. 170.000.000,-**

- 17 Bahwa selain itu dengan adanya keterlambatan pembangunan rumah, maka Penggugat Rekonpensi sangat dirugikan dan sebagaimana diatur dalam **Pasal 1267 KUHPerdara** yang berbunyi:

*“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”*

Maka Penggugat Rekonpensi berhak untuk mendapatkan haknya berupa **DENDA KETERLAMBATAN**, sebesar **1% dari nilai proyek pembangunan terhitung per hari keterlambatan**, sehingga denda yang harus dibayarkan kepada Penggugat Rekonpensi adalah :

**1% x Rp. 1.505.628.613 x 270 hari (9 bulan) = Rp. 406.519.725,-**

- 18 Bahwa selain mengalami kerugian materiil, Penggugat Rekonpensi juga mengalami kerugian immaterial berupa ketidaknyamanan selama tinggal di



rumahnya sendiri, namun karena pekerjaan Tergugat Rekonsensi yang masih belum selesai, sehingga menyebabkan rumah Penggugat menjadi kotor dan berdebu dan mengalami keresahan di dalam rumahnya, karena akibat perbuatan dari pekerja-pekerja Tergugat Rekonsensi yang masih bekerja pada saat itu, yang mana ketidaknyamanan dan keresahan ini yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun dalam hal ini Penggugat Rekonsensi akan meminta **Rp. 10.000.000.000,-** sebagai kerugian imateriil yang dialaminya;

19 Bahwa sebagai jaminan dalam perkara ini agar gugatan Rekonsensi yang diajukan tidak menjadi ilusioner dan untuk menghindari Tergugat Rekonsensi mengalihkan harta kekayaannya, maka perlulah diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonsensi yaitu :

- a Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di atasnya, yang dikenal dengan sebutan Jl. Raden Saleh No. 10, Karang Mulia, Cileduk, Tangerang, Banten;
- b Harta-harta lain yang akan Penggugat Rekonsensi sampaikan kemudian, dan karenanya Penggugat Rekonsensi mereservir haknya untuk menyampaikannya kemudian kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

20 Bahwa gugatan Rekonsensi ini diajukan dengan bukti-bukti yang otentik, maka sudah sepantasnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, dan kasasi (*uitvoerbaar bij voraad*);

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, maka bersama ini Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* mengadili dan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI**

Hal 35 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

- 1 Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

## DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

## DALAM REKONPENSI

- 1 Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan cidera janji/wanprestasi;
- 3 Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian, yang diderita Penggugat Rekonpensi sebagai berikut :
  - a Kerugian Materiil : **Rp. 170.000.000,-**
  - b Kerugian Imateriil : **Rp. 10.000.000.000,-**
- 4 Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar denda keterlambatan sebesar :  
**1% x Rp. 1.505.628.613 x 270 hari (9 bulan) = Rp. 406.519.725,-**
- 5 Meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonpensi berupa :
  - a Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di atasnya, yang dikenal dengan sebutan Jl. Raden Saleh No. 10, Karang Mulia, Cileduk, Tangerang, Banten;
  - b Harta-harta lain yang akan Penggugat Rekonpensi sampaikan kemudian, dan karenanya Penggugat Rekonpensi mereservir haknya untuk menyampaikannya kemudian kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;
- 6 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonpensi berupa :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di atasnya, yang dikenal dengan sebutan Jl. Raden Saleh No. 10, Karang Mulia, Cileduk, Tangerang, Banten;
  - b Harta-harta lain yang akan Penggugat Rekonpensi sampaikan kemudian, dan karenanya Penggugat Rekonpensi mereservir haknya untuk menyampaikannya kemudian kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;
- 7 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
- 8 Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *aquo* menurut hukum;

## ATAU

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 26 Januari 2012 dan untuk Kuasa Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 2 Pebruari 2012 ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy bermeterai cukup dan telah dileges serta dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, berupa :

1. Bukti P - 1 Akta Pendirian PT. DESAIN TEKNOLOGI INDONESIA No. 03 tertanggal 22 Januari 2002, yang dibuat oleh dan dihadapan Parlaungan Hasibuan, SH, Notaris di Kotamadya Tangerang.
2. Bukti P - 1.a.....Nomor Pokok Wajib Pajak 02.095.577.9-402.000 tertanggal 29 Januari 2002 atas nama PT. DESAIN TEKNOLOGI INDONESIA.

Hal 37 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

### 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

3. Bukti P - 1.b. Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI No. C-06391 HT.01.01.TH.2002 tertanggal 16 April 2002 tentang PENGESAHAN AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS PT. DESAIN TEKNOLOGI INDONESIA.
4. Bukti P - 1.c. Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. DESAIN TEKNOLOGI INDONESIA No. 8 tertanggal 16 Juli 2002, yang dibuat oleh dan dihadapan Parlaungan Hasibuan, SH, Notaris di Kotamadya Tangerang.
5. Bukti P - 1.d. Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM RI No. C-19518 HT.01.04.TH.2002 tertanggal 10 Oktober 2002 Tentang PERSETUJUAN AKTA PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PERSEROAN TERBATAS PT. DESAIN TEKNOLOGI INDONESIA.
6. Bukti P - 1.e. Akta Perobahan PT. DESAIN TEKNOLOGI INDONESIA No. 9 tertanggal 16 Juli 2002, yang dibuat oleh dan dihadapan Parlaungan Hasibuan, SH, Notaris di Kotamadya Tangerang.
7. Bukti P - 1.f Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah Dinas Perindustrian, Perdagangan, Pemberdayaan Dunia Usaha, Kota Tangerang No. 0016/PM/III/2002 tertanggal 05 Maret 2002 atas nama PT. DESAIN TEKNOLOGI INDONESIA.
8. Bukti P - 1.g. Surat Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi dan Pariwisata, Kota Tangerang No TDP : 30.06.1.74.01056 tertanggal 20 April 2007 atas nama PT. DESAIN TEKNOLOGI INDONESIA.
9. Bukti P - 1.h. Surat Keterangan Terdaftar Departemen Keuangan RI Direktorat Jenderal Pajak No. PEM502/WPJ.08/KP.0203/2007 tertanggal 23 April 2007 atas nama PT. DESAIN TEKNOLOGI INDONESIA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti P - 1.i. Surat Keterangan Domisili Usaha Kecamatan Karang Tengah Kota Tangerang No. 503/246 Ekbang/2010 tertanggal 12 Agustus 2010 atas nama PT. DESAIN TEKNOLOGI INDONESIA.
11. Bukti P - 1.j. Akta Berita Acara Rapat PT. DESAIN TEKNOLOGI INDONESIA No. 01 tertanggal 02 November 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Kurnia Aryani, SH, Notaris di Kotamadya Tangerang.
12. Bukti P - 1.k. Surat Keterangan Notaris No. 1112/Not/XI/2011 tertanggal 03 November 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Kurnia Aryani, SH, Notaris di Kotamadya Tangerang.
13. Bukti P - 1.I. Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI No.AHU-56147.AH.01.02.2011 tertanggal 17 November 2011 Tentang PERSETUJUAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PERSEROAN.
- 14 Bukti P - 2 Purchase Order (P.O.) Tertanggal 23 Februari 2008.
- 15 Bukti P - 3 Purchase Order (P.O.) Tertanggal 31 Maret 2008.
- 16 Bukti P - 4 RAB Final (Rencana Anggaran Biasa Final) Tertanggal 30 Januari 2008.
- 17 Bukti P - 5 Purchase Order (P.O.) Tertanggal 26 Mei 2008.
- 18 Bukti P - 6 Purchase Order (P.O.) Tertanggal 25 Agustus 2008.
- 19 Bukti P - 7 Purchase Order (P.O.) Tertanggal 4 Februari 2009.
- 20 Bukti P- 8 Copy surat yang di buat oleh Beby soal bocor kolam renang.

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat juga mengajukan saksi-saksi kepersidangan yang didengar keterangannya di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Hal 39 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### 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)



1. Saksi **YOHANES SEMBIRING ST** ;

- Bahwa saksi bekerja sebagai konsultan pada Penggugat, untuk proyek pembangunan rumah di Jl. Ciomas III/17, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sejak tahun 2008 hingga 2009.
- Bahwa saksi mengetahui pembangunan rumah di Jl. Ciomas III/17, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.
- Bahwa pembangunan rumah tersebut, dibangun meliputi dari pembongkaran (persiapan), pondasi (struktur), bangunan semi basement, Lantai 1, Lantai 2, Lantai 3 dan dak, termasuk kolam renang dan kolam ikan hingga selesai.
- Bahwa pembangunan tersebut dilakukan berdasarkan Purchase Order (P.O) yang ditandatangani kedua belah pihak.
- Bahwa saksi mengetahui semua P.O. tersebut karena saksi yang menjadi konsultan dalam pembangunan rumah tersebut dan P.O. tersebut selalu diberikan oleh Direksi Penggugat kepada Saksi.
- Bahwa Pelaksanaan pembangunan terhambat karena Tergugat seringkali terlambat melakukan pembayaran.
- Bahwa Pembangunan rumah telah selesai pada bulan September 2009 pada saat Lebaran dan telah dilakukan serah terima kunci.
- Bahwa Tergugat memasuki / pindah rumah saat mendekati Lebaran dari ada tukang yang diperbantukan oleh Penggugat untuk angkat-angkat barang milik Tergugat.
- Bahwa saksi tahu ada pekerjaan tambahan, antara lain penambahan sekitar 50 an (lima puluhan) titik lampu, dari semula 50 titik lampu menjadi 100 an titik lampu, pembangunan Pos Satpam, pemasangan Plafond semi basement, penambahan 1 pembesaran kolam ikan, pindah kandang anjing, pindah kamar mandi tamu, pemasangan pompa instalasi kolam ikan pemasangan kaca 1 cermin dinding dan pemesanan interior. Dalam P.O. yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat yaitu bukti P - 4 dan bukti P - 5, sudah tercantum bahwa pompa air basement menjadi tanggungan dari Tergugat.
- Bahwa saksi mengetahui P.O. bukti P - 4 dan P - 5.
- Bahwa saksi pernah dengan dari Bpk. Randy (suami Tergugat) bahwa ia membeli pompa di Ace Hardware seharga Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan pompa itu untuk air bersih.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah memberitahukan bahwa Pompa yang harus digunakan adalah seharga Rp. 8.000.000,- sampai Rp. 9.000.000,- untuk air kotor.
- Bahwa saksi mengetahui waktu terjadinya banjir di basement, itu karena Pompa yang dibeli oleh Suami Tergugat tidak sesuai / terlalu kecil dengan Pompa yang diberitahukan oleh Saksi kepada suami Tergugat.
- Bahwa saksi mengetahui pekerjaan tambahan sudah dilaksanakan.
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran belum dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, meliputi pembayaran untuk kerja tambah, retensi dan pemesanan furniture.
- Bahwa jumlah yang belum dibayar oleh Tergugat adalah pekerjaan tambah sekitar Rp. 161.000.000,- Retainer Rp. 75.000.000,- dan Furnitur sebesar Rp. 20.000.000,-.
- Bahwa biaya retensi untuk memperbaiki atau mengganti kerusakan akibat kelalaian kontraktor dan jangka waktunya hanya 1 (satu) bulan.
- Bahwa saksi kenal dengan Basirkam, saksi yang diajukan Tergugat, karena pada waktu Penggugat masih mengerjakan pekerjaannya, Basirkam disuruh melakukan pekerjaan lain berupa pemasangan keramik dan gazebo dilantai paling atas.
- Bahwa Basirkam adalah tukang tapi bukan orang / tukang dari Penggugat tapi disuruh oleh Tergugat.
- Bahwa dalam aturan kontraktor, tidak diperbolehkan adanya tukang lain selama pekerjaan kontraktor berjalan.

## 2. Saksi **SRI TULEN HANDAYANI** ;

- Bahwa saksi bekerja sebagai karyawan bagian Administrasi Keuangan pada Penggugat, sejak tahun 2007 sampai Maret 2012.
- Bahwa saksi mengetahui pembangunan rumah di Jl. Ciomas III/17, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan Pembangunan rumah tersebut, dibangun meliputi dari pembongkaran (persiapan), pondasi (struktur), bangunan semi basement, Lantai 1, Lantai 2, Lantai 3 dan dak, termasuk kolam renang dan kolam ikan hingga selesai.
- Bahwa pembangunan tersebut dilakukan berdasarkan Purchase Order (P.O) yang ditandatangani kedua belah pihak.
- Bahwa saksi mengetahui semua P.O. tersebut karena saksi yang menjadi yang mengetik dan menyimpan P.O. tersebut.

Hal 41 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### 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

- Bahwa saksi juga yang membuat / mengetik Invoice / Tagihan atas pembayaran berdasarkan P.O. tersebut.
- Bahwa pelaksanaan pembangunan terhambat karena Tergugat seringkali terlambat melakukan pembayaran.
- Bahwa pembangunan rumah telah selesai pada bulan September 2009 pada saat Lebaran dan telah dilakukan serah terima kunci.
- Bahwa Tergugat memasuki / pindah rumah saat mendekati Lebaran dari ada tukang yang diperbantukan oleh Penggugat untuk angkat-angkat barang milik Tergugat.
- Bahwa saksi tahu ada pekerjaan tambahan, antara lain penambahan sekitar 50 an (lima puluhan) titik lampu, dari semula 50 titik lampu menjadi 100 an titik lampu, pembangunan Pos Satpam, pemasangan Plafond semi basement, penambahan 1 pembesaran kolam ikan, pindah kandang anjing, pindah kamar mandi tamu, pemasangan pompa instalasi kolam ikan, pemasangan kaca / cermin dinding dan pemesanan interior.
- Bahwa saksi mengetahui pekerjaan tambahan telah terlaksana dengan baik buktinya sudah terjadi serah terima kunci.
- Bahwa saksi tahu pembayaran tidak dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, meliputi pembayaran untuk kerja tambah, retensi dan pemesanan furniture.
- Bahwa jumlah yang belum dibayar oleh Tergugat adalah pekerjaan tambah sekitar Rp. 161.000.000,- Retainer Rp. 75.000.000,- dan Furnitur sebesar Rp. 20.000.000,-.
- Bahwa biaya retensi untuk memperbaiki atau mengganti kerusakan akibat kelalaian kontraktor dan jangka waktunya hanya 1 (satu) bulan.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat juga telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy bermeterai cukup dan telah dileges serta dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, berupa:

- 1 Bukti T-1 : Rencana Anggaran Biaya (RAB) tertanggal 15 Februari 2008 yang berisi tentang waktu pelaksanaan dan total nilai pembiayaan pembangunan rumah tinggal Tergugat di Jl. Ciomas III No. 7, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yaitu dimulai pada tanggal 25 Februari 2008 dan serah terima proyek antara tanggal 2 – 6 Februari 2009, sehingga waktu pelaksanaan  $\pm$  1





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun dengan total biaya senilai Rp. 1.364.840.000,- yang membuktikan bahwa ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk pembangunan rumah Tergugat dengan biaya senilai Rp. 1.364.840.000,-;

- 2 Bukti T-2 : Purchase Order tertanggal 26 Mei 2008 yang berisi tentang pengerjaan bangunan semi basement dan lantai 1 dengan waktu pelaksanaan 5 bulan terhitung dari tanggal 7 Juni 2008 dan total biaya senilai Rp. 302.396.250,-
- 3 Bukti T-3 : Spesifikasi tertanggal 2 Februari 2009 yang berisi pengerjaan bangunan meliputi pondasi, semi basement, lantai 1, lantai 2, lantai 3, KM/WC, dak, pagar, dan pengolahan fasade bangunan
- 4 Bukti T-4 : Purchase Order tertanggal 4 Februari 2009 yang berisi tentang penyelesaian pembangunan rumah yang meliputi pekerjaan sesuai dengan spesifikasi mengacu pada spesifikasi yang ditawarkan pada Purchase Order sebelumnya, perincian pembayaran yang sudah dilakukan, dan jadwal serah terima kunci pada tanggal 9 September 2009.
- 5 Bukti T-5a : Kwitansi No. 006/Cubism/C/IX/2009 tertanggal 5 Februari 2009 senilai Rp. 20.000.000,- untuk pembayaran Down Payment PO Pertama Ciomas tanggal 4 Februari;
- 6 Bukti T-5b : Invoice No. 006/INV/CUBISM/C/2009 tertanggal 5 Februari 2009 untuk pembayaran Tahap Pertama untuk PO Tanggal 4 Februari 2009 yang telah disetujui Ibu Linda sebagai pihak pemberi order senilai Rp. 20.000.000,-;
- 7 Bukti T-5c : Aplikasi transfer Bank Mandiri tertanggal 5 Februari 2009 senilai Rp. 20.650.000,- dari Linda M. Tulung kepada PT. Desain Teknologi Indonesia;

Hal 43 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

### 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

- 8 Bukti T-6a : Kwitansi No. 106/Cubism/C/IX/2009 tertanggal 18 Februari 2009 senilai Rp. 200.000.000,- untuk pembayaran tahap 2 Ciomas tanggal PO 4 Februari 2009;
- 9 Bukti T-6b : Invoice No. 006/INV/CUBISM/C/2009 tertanggal 18 Februari 2009 untuk pembayaran Tahap Pertama untuk PO Tanggal 4 Februari 2009 yang telah disetujui Ibu Linda sebagai pihak pemberi order senilai Rp. 200.000.000,-;
- 10 Bukti T-6c : Aplikasi transfer Bank Mandiri tertanggal 18 Februari 2009 senilai Rp. 200.000.000,- dari Linda M. Tulung kepada PT. Desain Teknologi Indonesia;
- 11 Bukti T-7a : Kwitansi No. 106/Cubism/C/IX/2009 tertanggal 23 Maret 2009 senilai Rp. 177.000.000,- untuk pembayaran tahap 3 Ciomas tanggal PO 4 Februari 2009;
- 12 Bukti T-7b : Invoice No. 106/INV/CUBISM/C/2008 tertanggal 23 Maret 2009 untuk pembayaran Tahap Tiga untuk PO Tanggal 4 Februari 2009 yang telah disetujui Ibu Linda sebagai pihak pemberi order senilai Rp. 177.000.000,-;
- 13 Bukti T-7c : Aplikasi transfer Bank Mandiri tertanggal 24 Maret 2009 senilai Rp. 177.000.000,- dari Linda M. Tulung kepada PT. Desain Teknologi Indonesia;
- 14 Bukti T-8a : Kwitansi No. 005/Cubism/C/IX/2009 tertanggal 23 Maret 2009 senilai Rp. 960.000,- untuk pembayaran pengeluaran Ciomas Januari – Maret 2009;
- 15 Bukti T-8b : Invoice No. 005/INV/CUBISM/C/IX/2009 tertanggal 23 Maret 2009 untuk pengeluaran Ciomas dari bulan Januari – Maret 2009 yang telah disetujui Ibu Linda sebagai pihak pemberi order senilai Rp. 960.000,-;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 16 Bukti T-9a : Kwitansi No. 057/Cubism/Kwitansi/C/IX/2009 tertanggal 10 Agustus 2009 senilai Rp. 31.300.000,- untuk pembayaran Down Payment furniture Ciomas;
- 17 Bukti T-9b : Invoice No. 057/INV/CUBISM/C/2008 tertanggal 10 Agustus 2009 untuk pembayaran furniture yang telah disetujui oleh Ibu Linda sebagai pihak pemberi order senilai Rp. 31.300.000,-;
- 18 Bukti T-9c : Aplikasi transfer Bank Mandiri tertanggal 25 Agustus 2009 senilai Rp. 31.300.000,- dari Linda M. Tulung kepada PT. Desain Teknologi Indonesia;
- 19 Bukti T-10a : Kwitansi No. 106/Cubism/C/IX/2009 tertanggal 19 Agustus 2009 senilai Rp. 60.000.000,- untuk pembayaran tahap VI Ciomas tanggal PO 4 Februari 2009;
- 20 Bukti T-10b : Invoice No. 106/INV/CUBISM/C/2008 tertanggal 19 Agustus 2009 untuk pembayaran Tahap Enam untuk PO Tanggal 4 Februari 2009 yang telah disetujui oleh Ibu Linda sebagai pihak pemberi order senilai Rp. 60.000.000,-;
- 21 Bukti T-10c : Rekening koran Bank Mandiri atas nama Linda M. Tulung bahwa pada tanggal 29 Juni 2009 terjadi overbooking dari Linda M. Tulung kepada PT. Desain Teknologi Indonesia senilai Rp. 60.000.000,-;
- 22 Bukti T-11 : Aplikasi transfer Bank Mandiri tertanggal 2 September 2009 senilai Rp. 10.000.000,- dari Linda M. Tulung kepada PT. Desain Teknologi Indonesia;
- 23 Bukti T-12 : Aplikasi transfer Bank Mandiri tertanggal 11 September 2009 senilai Rp. 10.000.000,- dari Linda M. Tulung kepada PT. Desain Teknologi Indonesia;

Hal 45 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### 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

- 24 Bukti T-13 : Aplikasi transfer Bank Mandiri tertanggal 10 Desember 2009 senilai Rp. 26.500.000,- dari Linda M. Tulung kepada PT. Desain Teknologi Indonesia;
- 25 Bukti T-14 : Email tertanggal 22 dan 23 Januari 2008 yang membuktikan bahwa Penggugat meminta tambahan bayaran di tengah pekerjaan yang sudah pernah disetujui dan kemudian Penggugat menyatakan sebagai tambahan pekerjaan tanpa disertai gambar yang membuat bingung Tergugat;
- 26 Bukti T-15 : Email tertanggal 16 dan 19 Juni 2008 yang membuktikan bahwa Penggugat mengada-ada dengan mengatakan sebagai pekerjaan tambahan karena seharusnya pekerjaan tersebut sudah menjadi bagian dari perjanjian;
- 27 Bukti T-16 : Email tertanggal 2 Oktober 2009 yang membuktikan bahwa Penggugat tidak jelas dalam memberikan informasi kepada Tergugat dan cara kerja Penggugat yang asal kerja tanpa ada persiapan sebelumnya;
- 28 Bukti T-17 : Email tertanggal 4 September 2010 yang membuktikan bahwa Penggugat mengancam Tergugat apabila sampai tanggal 10 September 2010 tidak ada kata sepakat antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat akan mengambil tindakan untuk mendapatkan haknya, hal mana membuat Tergugat merasa tidak nyaman;
- 29 Bukti T-18 : Foto basement banjir yang terjadi pada saat hujan deras tanggal 27 September 2009 yang membuktikan bahwa Penggugat asal jadi dalam membangun rumah Tergugat dan Penggugat bukan seorang kontraktor yang profesional;
- 30 Bukti T-19a : Kwitansi dari tukang bangunan untuk memperbaiki basement termasuk untuk membeli pompa baru sebesar Rp. 20.000.000,- (sebagai down payment);



31 Bukti T-19b : Kwitansi dari tukang bangunan untuk memperbaiki basement termasuk untuk membeli pompa baru sebesar Rp. 35.000.000,-

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat juga mengajukan saksi kepersidangan yang didengar keterangannya di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**Saksi BASIRKAM ;**

- Bahwa saksi melakukan pekerjaan di rumah milik TERGUGAT atas perintah Sdr. Randy Pangalila.
- Bahwa saksi kenal dengan PENGGUGAT.
- Bahwa saksi kenal dengan Direksi PENGGUGAT (Ibu Baby Octaviana).
- Bahwa saksi tahu yang mengerjakan rumah milik TERGUGAT adalah PENGGUGAT (Ibu Baby Octaviana).
- Bahwa saksi pernah ketemu dengan Ibu Baby Octaviana, di rumah TERGUGAT.
- Bahwa saksi bekerja sebagai tukang.
- Bahwa saksi mengerjakan pekerjaan pemasangan keramik dilantai atas.
- Bahwa pada waktu saksi melaksanakan pekerjaannya, masih terdapat tukang lain dari PENGGUGAT.
- Bahwa saksi mengetahui bahwa TERGUGAT masih menempati rumah tersebut hingga saat ini.
- Bahwa saksi dipanggil oleh suami Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi, Randy Pangalila, untuk melakukan pekerjaan di rumah tinggal Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi sekitar bulan Juli 2009;
- Bahwa saksi bertugas sebagai mandor, dan membawa anak buah sebanyak 21 orang;
- Bahwa saksi dipanggil oleh suami Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi, karena pembangunan rumah tinggal Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi masih jauh dari target untuk ditempati, yang pada awalnya akan dihuni dan ditempati pada tanggal 9 bulan 9 tahun 2009, jam 9 pagi;
- Bahwa saksi melakukan pekerjaan-pekerjaan sebagai berikut :
  - a. Merapihkan dak di lantai 5, diaci dan dipasang keramik;
  - b. Merapihkan basement;

Hal 47 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Merapihkan kolam ikan;
- d. Merapihkan kolam renang;
- c. Merapihkan lift diaci atas bawah;
- Bahwa saksi melihat sendiri kondisi rumah masih berantakan, dan apabila saksi tidak ikut membantu, tidak mungkin Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi bisa masuk ke rumah tersebut pada bulan September 2009;
- Bahwa saksi melihat kondisi rumah pada bulan September 2009 masih berantakan, dan masih banyak tukang-tukang yang bekerja di rumah Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi;
- Bahwa seingat saksi suami Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi mengeluarkan uang tambahan lagi sebesar Rp. 150.000.000,- untuk membeli alat dan bahan-bahan yang dibutuhkan Saksi untuk melakukan pekerjaan di rumah Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi;
- Bahwa saksi dibayar Rp.50.000.000,- oleh suami Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi untuk upah pengerjaan rumah Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi;
- Bahwa saksi tahu basement rumah Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi pernah mengalami banjir, yang terjadi setelah Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi dan suaminya menempati rumah tersebut, dan saksi kembali dipanggil oleh suami Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi untuk membetulkan basement rumah Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa pada saat terjadinya banjir di basement rumah Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi, ada mobil Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi yaitu BMW jeep yang terendam sampai setinggi ban mobil;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat mengajukan kesimpulannya masing-masing tanggal 17 Juli 2012 dan selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian tentang duduk perkara maka segala sesuatu yang terdapat dan termuat dalam Berita Acara Persidangan secara mutatis mutandis dianggap telah termuat pula dalam Putusan ini dan menjadi bagian yang termuat dan dipertimbangkan ;

## TENTANG HUKUMNYA





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan adalah sebagaimana tersebut di atas ;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya tertanggal 8 Desember 2011 telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

## 1 GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak, karena surat pemesanan (Purchase Order), selalu ditandatangani oleh Tergugat dan suaminya yang bernama Randy Pangalila, tidak ada satupun yang ditandatangani oleh Tergugat seorang diri. Bahwa selain itu setiap komunikasi, baik itu berupa laporan pekerjaan, keluhan, complain dan segala bentuk komunikasi lainnya selalu ditujukan kepada Tergugat dan suaminya, yang seringkali dilakukan melalui email, dimana kata-kata pembukaan yang disampaikan oleh Penggugat adalah : "dear Linda dan Randy."

Bahwa dengan demikian seharusnya suami Tergugat yang bernama Randy Pangalila, harus juga ditarik sebagai pihak yakni sebagai Tergugat II atau setidaknya selaku Turut Tergugat dalam perkara aquo. Bahwa dengan tidak mengikutsertakan suami Tergugat, maka gugatan Penggugat telah tidak memenuhi syarat formalitas suatu gugatan karena gugatan Penggugat adalah gugatan kurang pihak, dan karena syarat formil sebuah gugatan tidak dipenuhi oleh Penggugat maka sangat patut dan adil apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

## 2. GUGATAN KABUR DAN MENGADA-ADA (OBSLUIJER LIBELS)

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan adanya kerugian imateriil sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), suatu nilai yang sangat fantastis, bahkan jauh melebihi nilai proyek yang dikerjakan oleh Penggugat. Nilai Rp. 5.000.000.000,- adalah

Hal 49 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

### 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

nilai yang mengada-ada dan terlihat sekali bahwa Penggugat adalah orang yang menghalalkan segala cara termasuk mencari kesempatan dalam kesempitan. Darimana patokan nilai fantastis yang diajukan oleh Penggugat tersebut sangatlah sulit untuk dipikir dengan akal sehat.

Bahwa dengan mendalilkan sesuatu yang mengada-ada dan tidak masuk akal, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo mengadili dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kabur dan mengada-ada.

Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut Penggugat dalam Repliknya menolak atas eksepsi tersebut .

Menimbang bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya terdapat 2 poin yaitu :

- 1 Gugatan Penggugat kurang pihak.
- 2 Gugatan Penggugat kabur dan mengada-ngada.

Menimbang bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi pada point I yaitu gugatan Penggugat kurang pihak.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim meneliti baik bukti Penggugat maupun bukti Tergugat telah mendapat fakta sebagai berikut :

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-5, P-6, P-7, T-2, T-3, T-4 berupa surat pemesanan (Purchase Order ) telah mendapatkan fakta bahwa yang menanda tangani purchase order / surat pemesanan tersebut bukan Tergugat sendiri akan tetapi Randy Pangalila juga ikut menandatangani/melakukan pemesanan.

Menimbang bahwa dengan ikut sertanya Randy Pangalila ikut menandatangani / ikut melakukan pemesanan berarti Randy Pangalila ikut menyetujui terhadap isi dari Purchase Order yang telah di tandatangi bersama-sama dengan Tergugat.

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPdata di tentukan persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa apabila ketentuan tersebut di hubungkan dengan perkara aquo maka Purchase order tersebut berlaku dan mengikat kepada pihak antara lain Penggugat, Tergugat dan Randy Pangalila.

Menimbang bahwa dengan tidak di tariknya Randy Pangalila sebagai pihak dalam perkara aquo maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat formalitas suatu gugatan yaitu gugatan Penggugat kurang pihak.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat pada point 1 beralasan dan dapat di kabulkan.

Menimbang bahwa karena eksepsi Tergugat pada point ke-1 telah di kabulkan maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi point ke - 2.

### DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Kompensi sebagaimana tersebut di atas.

Menimbang bahwa karena eksepsi Tergugat di kabulkan maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan pokok perkara untuk itu maka gugatan Penggugat harus di nyatakan tidak dapat diterima.

### DALAM REKONPENSI

Menimbang bahwa maksud gugatan Penggugat Rekompensi sebagaimana tersebut di atas.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan gugatan rekompensi, maka untuk selanjutnya tergugat dalam kompensi di sebut dengan Penggugat dalam rekompensi, sedangkan Penggugat dalam kompensi di sebut sebagai Tergugat dalam rekompensi.

Menimbang bahwa oleh karena Majelis Hakim belum mempertimbangkan pokok perkara maka gugatan rekompensi pun tidak perlu di pertimbangan dan untuk itu harus dinyatakan tidak dapat di terima.

Hal 51 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



**DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ**

Menimbang bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas dalam konpensi eksepsi Tergugat di kabulkan dan dalam pokok perkara gugatan Penggugat konpensi/Tergugat rekonpensi serta dalam gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat dalam konpensi telah dinyatakan tidak dapat di terima maka Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonpensi harus di hukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Mengingat akan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini.

**M E N G A D I L I**

**DALAM KONPENSİ**

**Dalam Eksepsi**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat ;
- Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak ;

**Dalam Pokok Perkara**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima ;

**DALAM REKONPENSİ**

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam rekonpensi / Tergugat dalam konpensi tidak dapat di terima ;

**DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ**

- Menghukum Penggugat dalam konpensi / Tergugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.516.000,- (lima ratus enam belas ribu rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis pada hari **SELASA**, tanggal **24 JULI 2012** yang terdiri dari **SUWANTO, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **SUKO HARSONO, SH.MH.** dan **MATHEUS SAMIADJI, SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **SELASA**, tanggal **31 JULI 2012** dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **ROLAND TUNGGUL, SH.** sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Tergugat tanpa hadirnya Kuasa Penggugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

**SUKO HARSONO, SH.MH.**

**S U W A N T O, SH.**

**MATHEUS SAMIADJI, SH.MH.**

Panitera Pengganti

**ROLAND TUNGGUL, SH.**

Biaya – biaya :

- Meterai ..... Rp. 6.000,-
- Redaksi ..... Rp. 5.000,-
- Pendaftaran .....Rp. 30.000,-
- ATK .....Rp. 75.000,-
- Panggilan ..... Rp. 400.000,- +
- Jumlah ..... Rp. 516.000,-

Hal 53 dari hal. 50 Putusan No.399/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.