



**P U T U S A N**

**Nomor 487/Pdt.G/2015/PN Jkt.Utr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**NIKKO LIANG**, beralamat di Komp. Muara Karang Blok H 5 Barat No.

23 Rt. 003, Rw. 017 Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, yang dalam hal ini memberi Kuasa kepada Nicholas Sinaga, SH dan Jonathan H. S., SH, MH, Advokat pada Kantor Hukum Nicholas Sinaga, SH, beralamat di Jalan Winata Kondang Asih No. 22 Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 November 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai

**PENGUGUT;**

Lawan

**KASMAN TASMAN**, beralamat di Komp. Villa Kapuk Mas Raya Blok F

4 No. 11 A Jakarta Utara, yang dalam hal ini memberi Kuasa kepada Bangkit Aritonang, SH dan Sabar L. Tobing, SH, Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Advokat ADVOKAT PURBA & ARITONANG beralamat di Gd. Wisma Bhakti Mulya, 03rd floor, Suite 305 Jalan Kramat Raya No. 160, Jakarta Pusat 10430, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Desember 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 November 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 5 November 2015 dalam Register Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada bulan Februari 2013 Penggugat dengan Tergugat bertemu di Kompleks Villa Kapuk Mas dan membicarakan tentang renovasi milik Penggugat yang terletak di Kompleks Muara Karang Blok H 5 Barat No. 23 Rt. 003 Rw. 017 Kel. Pluit, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara;
2. Bahwa pada tanggal 12 April 2013 Tergugat datang menemui Penggugat dan menyampaikan Surat Penawaran Renovasi Rumah yang berlokasi di Muara Karang Blok H 5 No. 23 Rt. 003 Rw. 017 Kel. Pluit, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan perincian:
  - a. Luas tanah 6m x 15 m;
  - b. Pondasi menggunakan pancang sebanyak 13 titik, ukuran 20 x 20 hingga mentok tanah dengan menggunakan besi ulir 16 mm masing-masing 8 (delapan) batang;
  - c. Diuruk limbah jaya mix stinggi kurang lebih 1,5 m;
  - d. Tinggi bangunan tingkat 1 (satu) dari keramik hingga ketemu plafond 2,4m dan tinggi bangunan tingkat 2 dari kramik hingga ketemu plafond 3,0m;
  - e. Total biaya yang ditawarkan kepada Penggugat sebesar Rp.890.000.000,- (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah);Terhadap Surat Penawaran tersebut kedua belah pihak sepakat baik mengenai rincian renovasi maupun harga/biaya renovasi (Bukti P-1);
3. Bahwa pada tanggal 12 April 2013 Tergugat dengan Penggugat juga telah sepakat atas usulan pembayaran pekerjaan renovasi rumah milik Penggugat dengan simulasi pembayaran per bulan dengan rincian pembayaran sebagai berikut:
  1. Down Payment Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
  2. Tahap 1 sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
  3. Tahap 2 sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
  4. Tahap 3 sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
  5. Tahap 4 sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
  6. Tahap 5 sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
  7. Tahap 6 sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
  8. Tahap 7 sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
  9. Tahap 8 sudah harus dilakukan serah terima kunci dan pembayaran terakhir sebesar Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah)

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap simulasi pembayaran per bulan secara bertahap, kedua belah pihak telah sepakat dan setuju. (Bukti P-2)

4. Bahwa perincian harga pekerjaan renovasi rumah yang ditawarkan Tergugat dan disetujui Penggugat antara lain adalah:

1. Tingkat I/Lantai I  $6m \times 15m = 90m^2$  dengan biaya per meter sebesar Rp.2.850.000,- (dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) jadi total Rp.256.500.000,- (dua ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah).
2. Tingkat II/Lantai II dengan luas  $6m \times 12m = 72m^2$  dengan biaya per meter Rp.2.850.000,- (dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan total Rp.205.200.000,- (dua ratus lima juta dua ratus ribu rupiah).
3. Tingkat III/Lantai III dengan luas  $6m \times 12m = 72m^2$  dengan biaya per meter Rp.2.850.000,- (dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan total Rp.205.200.000,- (dua ratus lima juta dua ratus ribu rupiah).
4. Tingkat IV/Lantai IV dengan luas  $6m \times 8m = 48m^2$  dengan biaya per meter Rp.2.850.000,- (dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan total Rp.136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah).
5. Pekerjaan teras dengan luas  $6m \times 4m = 24m^2$  dengan harga per meter Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan total Rp.36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah).
6. Pekerjaan atap seluas  $54m^2$  dengan biaya per meter Rp.1.400.000,- (satu juta empat ratus ribu rupiah) dan total Rp.75.600.000,- (tujuh puluh lima juta enam ratus ribu rupiah).
7. Sedangkan biaya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebesar Rp.9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah).
8. Biaya pancang dan gambar sebesar Rp.32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).

(Bukti P-3)

5. Bahwa lamanya pekerjaan renovasi rumah di Komp. Muara Karang Blok H 5 Barat No. 23 Rt. 003, Rw. 017 Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara oleh Tergugat dan disepakati juga oleh Penggugat yaitu selama 1 (satu) tahun dengan biaya sebesar Rp.890.000.000,- (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) telah diterima seluruhnya dari Penggugat, namun hingga sampai gugatan ini didaftarkan Tergugat belum juga

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR

#### 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)



menyerahkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Gambar Rumah, hal ini jelas sebagai perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat dan merugikan pihak Penggugat;

6. Bahwa sejak pekerjaan renovasi rumah dikerjakan pada bulan Mei 2013, maka sejak saat itu Penggugat mulai mengontrak rumah di Jalan Pluit Karang Timur No. 26 Blok E.5 Tiimur Kav. No. 24 Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, senilai Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) per tahun sejak tanggal 25 Mei 2013 sampai dengan tanggal 25 Mei 2014. (Bukti P-4)
7. Bahwa karena pekerjaan renovasi tidak dapat diselesaikan oleh Tergugat tepat waktu 1 (satu) tahun, maka Penggugat harus memperpanjang kontrak rumah lagi, dan hal ini tentu membuat Penggugat menjadi rugi, karena harus memperpanjang kontrakan rumah selama satu tahun lagi dengan biaya kontrak perpanjangan sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) terhitung sejak tanggal 25 Mei 2015 sampai dengan 25 Mei 2015. (Bukti P-5)
8. Bahwa Penggugat telah menyampaikan teguran baik lisan maupun tertulis kepada Tergugat atas keterlambatan pekerjaan renovasi rumah, namun selalu diabaikan oleh Tergugat dengan berbagai alasan yang tidak masuk akal dan apa yang dilakukan Tergugat adalah melanggar hukum dan merugikan Penggugat
9. Bahwa akibat dari perbuatan sebagaimana terurai di atas, maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang diperkirakan sebesar:
  - a. Kerugian Materil sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ditambah keuntungan berupa bunga perbulan sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah tersebut. Sehingga total kerugian materil menjadi sebesar Rp.880.000.000,- (delapan ratus delapan puluh juta rupiah).
  - b. Kerugian imateriil berupa tekanan psikis dan gangguan kesehatan serta menerima layanan jasa konsultasi yang terhadap hal-hal tersebut Penggugat diperkirakan mengalami kerugian sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasari oleh fakta-fakta serta bukti yang benar dan kuat serta adanya sangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk dari Tergugat, Serta agar dapat menjaimn hak Penggugat, maka adalah benar menurut hukum agar Ketua Majelis Hakim menetapkan Sita Jaminan atas benda tidak bergerak sebagai objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kompleks Villa Kapuk Mas Raya Blok F 4 No. 11 A Jakarta Utara.

Berdasarkan segala uraian di atas, Penggugat mohon dengan hormat agar Ketua Majelis Hakim berkenan memutus:

## PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah beserta bangunan yang terletak dan dikenal di Kompleks Villa Kapuk Mas Raya Blok F 4 No. 11 A Jakarta Utara;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dan membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.880.000.000,- (delapan ratus delapan puluh juta rupiah) sekaligus dan tunai.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sekaligus dan tunai.
6. Memerintahkan Tergugat agar menyerahkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Penggugat.
7. Memerintahkan Tergugat agar menyerahkan Gambar Bangunan Rumah kepada Penggugat.
8. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memutus perkara dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dewa

*Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR*

### 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

Putu Yusmai H, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Maret 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Surat Gugatan Penggugat tidak sesuai dengan Formalitas Dalam Prosedural ( NON FORMALITAS BY PROCEDURAL ).

Dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku disebutkan , bahwa suatu Gugatan yang baik dan benar adalah dipenuhinya Formalitas dalam Prosedur Pembuatannya, dalam hal ini Tentang Fungsi dan Guna serta Kapasitas Penerima SURAT KUASA Dalam Hukum Acara Perdata.

Selanjutnya, bahwa dalam hukum Acara Perdata, Seorang PENGACARA, tidak termasuk kepada Party dalam arti Formil dan Party dalam arti Materil, SEBAB PENGACARA bertindak dimuka Persidangan atas suatu PERJANJIAN KHUSUS, yaitu berdasarkan SURAT KUASA.

Bahwa dari dalam Pasal 118 H.I.R serta Penjelasannya, tersimpul bahwa Kuasa itu harus dikuasakan untuk melakukan Pekerjaannya yang Istimewa, serta dengan Surat Kuasa Istimewa itu, PENGGUGAT dapat pula memberikan KUASA dalam PEMASUKAN PERKARA (Introductief Rekest), karenanya Tempat Kediaman Hukum ( DOMICILIE KEUZE), juga ditempat Kantor PENGACARA tersebut. Bahwa sehubungan dengan PEMBERIAN KUASA dan SURAT KUASA dalam berperkara dihadapan Badan Peradilan Umum, telah diatur juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung ( SEMA ) No.2 Thn. 1959 Jo. SEMA No.1 Thn. 1971 dan SEMA No.6 Thn. 1994., pada Intinya, menyatakan:

Bahwa SURAT KUASA KHUSUS yang menjadi Dasar KUASA HUKUM Bertindak Untuk Dan Atas Nama PEMBERI KUASA .Dalam Perkara A – quo, dalam Surat Gugatan PENGGUGAT , pada Paragraf Pertama ( 1 )

#### 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)



pada Baris satu ( 1 ) sampai dengan lima ( 5 ), senyatanya tidak jelas dan terang benderang menyebutkan Tentang IDENTITAS (Nama dan Alamat/ Domisili Hukum Kantor KUASA HUKUMnya serta BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA “ Klien “ nya Inc. PENGGUGAT, untuk dan oleh karenanya dalam Hukum Acara Perdata, Gugatan yang demikian disebut tidak memenuhi dan atau cacat / Tidak sesuai dengan Formalitas dalam PROSEDURAL, karenanya Gugatan tersebut seyogianya harus di Tolak dan atau setidak – tidaknya tidak dapat diterima (Niet On Van Kelijkverklaark / NO).

2. Bahwa Surat Gugatan Penggugat adalah Kabur dan atau tidak jelas (*OBSCUUR LIBELLE*).

A. MENGENAI INKONSISTEN PENGGUGAT DALAM MENGKWALIFISEIR GUGATAN.

Bahwa, PENGGUGAT dalam mengkwalikifikasi Gugatannya adalah sangat tidak Proforsional dan atau Inkonsisten , Hal mana tersimpul dari Dalil – dalil POSITA serta PETITUM Gugatannya, yaitu :

- Disatu sisi, yang Pertama (1) menyatakan : PERBUATAN MELAWAN HUKUM ( Vide , Poin Lima ( 5 ) Dalil ( Posita ) Gugatan Jo. Poin 8 ( delapan ) Dalil / Posita ).
- Selanjutnya, yang Kedua (2): Tersirat, bahwa Perkara A – quo, adalah tentang Perkara Tanah dan Bangunan Rumah di atasnya “,TERSIRAT dari Frase Kalimat “ SEBAGAI OBYEK SENGKETA (Vide : Poin 10 ( sepuluh ) POSITA nya ).
- Selanjutnya, yang Ketiga (3) disisi lain, tersirat sebagai ‘ WANPRESTASI “ ( Vide : Poin 4 ( Empat ) PETITUM Gugatan ).

Jelasnya, antara lain dapat dikutif sebagai berikut :

- Dalam Poin Lima ( 5 ) Dalil ( Posita ) Gugatan PENGGUGAT , disebut :

“Bahwa lamanya Pekerjaan Renovasi Rumah di Komp.Muara Karang Blok H 5 Barat No.23 Rt.003, Rw.017, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara....selama 1 ( satu ) tahun dengan biaya sebesar Rp. 890.000.000,- ( Delapan ratus Sembilan puluh juta  
Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah )...NAMUN, hingga sampai Gugatan ini didaftarkan TERGUGAT belum juga menyerahkan Izin Mendirikan Bangunan ( IMB ) dan Gambar Rumah, Hal ini jelas sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM, yang telah dilakukan oleh TERGUGAT ... “.

- Selanjutnya, dalam Poin 8 ( delapan ) Dalil / Posita Gugatan PENGUGAT, disebut:

“Bahwa PENGUGAT telah menyampaikan Teguran.....atas Keterlambatan Pekerjaan RENOVASI Rumah, namun selalu diabaikan.....dan apa yang dilakukan TERGUGAT adalah Melanggar Hukum... “.

- Selanjutnya, dalam Poin 10 ( sepuluh ) POSITA nya , menyatakan :

“ Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didasari oleh fakta – fakta serta bukti yang benar.....serta adanya Sangkaan yang beralasan terhadap Itikad Buruk dari Tergugat serta agar dapat menjamin Hak Penggugat, Maka adalah benar menurut Hukum agar Ketua Majelis Hakim Menetapkan SITA JAMINAN atas Benda Tidak Bergerak SEBAGAI OBYEK SENGKETA berupa Tanah dan Bangunan yang terletak terletak di dan dikenal di Komp.Villa Kapuk Mas Raya Blok F 4 No. 11 A Jakarta Utara “.

- Selanjutnya, dalam Poin Empat ( 4 ) PETITUM nya disebut :

“Menghukum Tergugat untuk MENGEMBALIKAN dan Membayar Kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 880.000.000,- ( Delapan ratus delapan puluh juta rupiah ).

## B. PETITUM GUGATAN PENGUGAT TIDAK DIDUKUNG OLEH POSITA GUGATAN PENGUGAT.

Bahwa, Gugatan yang baik dan benar menurut Hukum Acara Perdata adalah apabila Petitum Gugatan didukung oleh Posita.

Bahwa, Fakta Hukum membuktikan ketidaksinkronan antara Posita dan Petitum Gugatan Penggugat, dimana apa yang dituntut PENGUGAT didalam PETITUM adalah tidak sesuai / dan atau Sinkron dengan POSITA Gugatannya, jelasnya , antara lain dapat dikutif sebagai berikut:

### 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)





- Dalam Poin Lima ( 5 ) Dalil ( Posita ) Gugatan PENGUGAT, disebut:

“Bahwa lamanya Pekerjaan Renovasi Rumah di Komp.Muara Karang Blok H 5 Barat No.23 Rt.003, Rw.017, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara....selama 1 ( satu ) tahun dengan biaya sebesar Rp. 890.000.000,- ( Delapan ratus Sembilan puluh juta rupiah )....NAMUN, hingga sampai Gugatan ini didaftarkan TERGUGAT belum juga menyerahkan Izin Mendirikan Bangunan ( IMB ) dan Gambar Rumah, Hal ini jelas sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT ... “.

- Selanjutnya, dalam Poin 8 ( delapan ) Dalil / Posita Gugatan PENGUGAT, disebut:

“Bahwa PENGUGAT telah menyampaikan Teguran.....atas Keterlambatan Pekerjaan RENOVASI Rumah, namun selalu diabaikan.....dan apa yang dilakukan TERGUGAT adalah Melanggar Hukum... “.

NAMUN , DALAM PETITUM Poin 5 ( lima ) , DIMOHON untuk DIPUTUS dengan menyatakan :

“Menghukum Tergugat untuk MENGEMBALIKAN dan Membayar kerugian kepada PENGUGAT sebesar Rp. 880.000.000,- (Delapan ratus delapan puluh juta rupiah)“.

Bahwa , setelah membaca dan menyimpulkan dari Frase Kata dan Kalimat dalam POSITA GUGATAN PENGUGAT, Poin 5 ( lima ) dan Poin Delapan ( 8 ) di atas , dengan / Dalam Kalimat :

- “.... Tergugat belum juga menyerahkan Izin Mendirikan Bangunan ( IMB ... Hal ini jelas sebagai Perbuatan Melawan Hukum...”.
- “ .....Keterlambatan Pekerjaan Renovasi ....melanggar Hukum.”.

MAKA , jika Dikaitkan dengan PETITUM pada Poin 5 ( lima ) , , dengan / dalam Frase :

“ Menghukum Tergugat untuk MENGEMBALIKAN ... “.



MAKA, Jelas dan Terang benderang, bahwa Senyatanya antara PETITUM dengan POSITA adalah tidak SINKRON dan atau tidak saling mendukung.

Bahwa, Petitum Gugatan Penggugat, tidak didukung oleh Posita Gugatannya, hal mana antara lain tentang Rincian Hutang Pokok dan Kerugian Materil serta Immaterial pada Poin Sembilan (9) butir (a) dan butir (b), pada Positanya serta poin empat (4) dan Lima (5) Petitumnya, sehingga menyulitkan bagi Tergugat untuk memahaminya.

Berdasar pada Eksepsi – eksepsi tersebut di atas, jelaslah telah terbukti bahwa senyatanya Surat Gugatan Penggugat telah *Obscuur libel*, ditambah lagi dengan Fakta dalam dalil Gugatan Penggugat, yang membingungkan Tergugat, yakni tentang bahwa dalam Perkara ini dimohonkan, pada poin dua (2) PETITUMnya, oleh Penggugat diPutus, yakni:

“Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan atas Tanah beserta Bangunan yang terletak di dan dikenal di Komp.Villa Kapuk Mas Raya Blok F 4 No. 11 A Jakarta Utara, karenanya Majelis Hakim Yang Terhormat, Mohon Menolak dan atau setidaknya, menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Van Kelijkverklaark/ NO), karenanya, EKSEPSI PARA TERGUGAT berdasar untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim Yang Terhormat (Vide: Yurisprudensi, Putusan MARI, tanggal 16 desember 1970 No. 492 / SIP / 1970).

**DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim, agar apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa, Tergugat Menolak dengan tegas dan keras seluruh Dalil – Dalil Gugatan Penggugat, kecuali ada hal – hal yang diakui secara tegas dan nyata tentang kebenarannya;
3. Bahwa, Dalil Penggugat pada Poin satu ( 1 ), tiga ( 3 ) dan empat ( 4 ) dalam Posita Gugatannya, pada Intinya adalah menerangkan tentang Hal – hal sebagai berikut :



- a. Tentang, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat , telah adanya KESEPAKATAN atas PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN.
  - b. Selanjutnya, adalah tentang OBYEK daripada Perjanjian PEMBORONGAN PEKERJAAN RENOVASI RUMAH yang dimaksud.
  - c. Selanjutnya, bahwa PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN RENOVASI RUMAH yang dimaksud Dalam Perkara A- quo adalah PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN RENOVASI RUMAH berikut dengan BAHANnya ( material ) ( Vide Pasal 1604 Jo. 1605 KUH. Perdata ).
  - d. Selanjutnya, adalah tentang HARGA dan SISTEM PEMBAYARAN atas PEMBORONGAN PEKERJAAN RENOVASI RUMAH yang dimaksud, yang dalam Perkara A – quo disebut “ SIMULASI PEMBAGIAN PEMBAYARAN PER BULAN DENGAN DATAIL ... “. ( Vide Surat Perjanjian Pembayaran , Tanggal 12 April 2013 ).
4. Bahwa TERGUGAT sangat berkeberatan serta menolak dengan tegas Dalil daripada PENGUGAT pada Point dua ( 2 ) POSITA Gugatannya, karena Dalil tersebut adalah Dalil yang sepotong – sepotong, sehingga merupakan Modus Pengelabuan daripada PENGUGAT terhadap TERGUGAT dalam Proses Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Renovasi Rumah Milik PENGUGAT dalam Perkara A – quo, SEBAB SENYATANYA Isi Dokumen / Surat PENAWARAN RENOVASI RUMAH , Tertanggal 12 April 2013, pada Intinya , adalah Tentang KESELURUHAN daripada Nama – nama dan Standart / Spec / Merek dan Ukuran atas BARANG / MATERIAL serta JUMLAHnya, yang dibutuhkan dalam RENOVASI RUMAH yang dimaksud dalam Perkara A – quo “.....
5. Bahwa , TERGUGAT menolak dengan tegas dan keras Dalil daripada PENGUGAT Poin enam ( 6 ) dan tujuh ( 7 ) pada Posita Gugatannya, , sebab senyata dan sebenarnya, tentang Hal biaya sewa atas Rumah yang dikontrak oleh Penggugat dengan

*Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR*



sewa Rp. 80.000.000,- ( Delapan Puluh Juta ) per tahunnya, terhitung 25 Mei 2013 sampai dengan 25 Mei 2014, yang selanjutnya telah pula diperpanjang , terhitung tanggal 25 Mei 2015 sampai tanggal 25 Mei 2015, SEBAB tentang Hal tersebut dari semula tidak pernah diperjanjikan serta adalah tidak benar dan berdasar , Dalil Penggugat yang menyatakan , bahwa karena Pekerjaan RENOVASI tidak dapat diselesaikan oleh Tergugat tepat waktu 1 ( satu ) tahun , maka Penggugat harus memperpanjang Kontrak Rumah lagi, SEBAB SENYATA , bahwa dalam Perjanjian Pembedaan Pekerjaan Renovasi Rumah yang dimaksud, Tidak ada Jadwal Penyelesaian Pekerjaan yang secara LIMITATIF ditentukan, serta jelasnya , bahwa Pekerjaan Pembedaan Renovasi Rumah yang dimaksud , tidak dapat diselesaikan dalam satu ( 1 ) tahun , yang berpedoman pada Simulasi Pembagian Pembayaran Perbulan , tertanggal 12 April 2013, adalah akibat dari Adanya Penambahan – Penambahan Obyek serta bahan – bahan Material yang diwajibkan oleh Penggugat untuk dikerjakan oleh Tergugat diluar daripada yang sudah diperjanjikan , yang Detailnya sebagaimana terdapat dan disepakati dalam Surat Penawaran Renovasi Rumah , Tanggal 12 April 2013, yang kemudian , Hal ini menjadi Beban dan atau membawa Kerugian kepada Tergugat, yang selanjutnya akan kami urai dengan lengkap dan terperinci .

Demikianlah Kronologis singkat asal muasal dan atau sebab musabab adanya permasalahan, yang selanjutnya sampailah pada masalah sebagaimana dalam Perkara A-quo, kiranya hal ini dapat membawa terang benderangnya kerangka pemikiran Majelis Hakim yang terhormat dalam menghadapi / dan atau menilai Inti persoalan dalam Perkara A-quo.

6. Bahwa, Tergugat Menolak dengan tegas dan keras Dalil Penggugat pada Poin 5 ( lima ) baris keempat Posita Gugatannya , yang menyatakan "... dengan biaya Rp. 890.000.000,- ( Delapan ratus Sembilan puluh juta rupiah ) telah diterima seluruhnya dari Penggugat, sebab senayatanya, Tergugat



, semula baru menerima Pembayaran sebesar Rp. 850.000.000,- ( Delapan Ratus lima puluh juta rupiah ), yang kemudian pada waktu Penagihan sisa Rp. 40.000.000 ( Empat Puluh juta rupiah ), Penggugat memotong dan atau mengurangi sejumlah Rp. 12.775.000, atas Pembelian bahan yang dibelanjakan langsung oleh Penggugat , sehingga dengan demikian tersisa Rp. 27.225.000,- ( dua puluh tujuh juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah ), diluar daripada Dana dari dan atau atas Penambahan/ bertambahnya Obyek Pekerjaan yang harus dikerjakan oleh Tergugat, dengan Perhitungan Total yakni sebesar Rp.116.000.000,- ( seratus enam belas juta rupiah ) , dengan Rincian pekerjaan sebagai berikut :

- 6.1. Sesuai Kontrak pekerjaan . Cor dak Lt.1 & Lt.2 Panjang : 12.M X 6.M X 2.5 Lantai, tetapi di yang dikerjakan Tergugat sesuai Fisik menjadi Panjang .13.8.M x 6.M. x 2.5 Lantai, *kerja tambah yaitu : 1.8 M2. X 6.M x 2.5 Lt.* Dengan hitungan nilai pekerjaan Yaitu : harga satu meter (sesuai kontrak awal ) Rp. 2.850.000; x 1.8.m x 6m x 2.5.lantai: Rp.76.950.000;
- 6.2. Memasang Keramik Teras Atas atap 48 M (*semen, besi, pasir, siplit, jasa*): Rp.4.800.000;
- 6.3. MenCOR tangga Atas (*semen, spilt, pasir, besi, jasa*) Rp.3.000.000;
- 6.4. Aqua Proof 6 file x @ Rp.650.000: Rp.3.750.000;
- 6.5. Semen memasang keramik dinding (depan luar 19 sak.Mu x Rp. 200.000;)= Rp.3.800.000;
- 6.6. Lereng Tangga Stainles Rp 12.000.000;
- 6.7. Rel pintu pagar Rp.5.100.000;
- 6.8. Ongkos Pasang Keramik tampak depan 3 lantai Rp5.100.000;
- 6.9. Pemasangan kabel, skalar Lampu 20 titik x Rp.75.000: Rp1.500.000;

*Total kerja Tambah Rp.116.000.000; (seratus enam belas juta rupiah)*

7. Bahwa, dari keseluruhan Dalil – dalil Posita dari Gugatan Penggugat, SENYATAny, TIDAK ADA SATU DALIL PUN, dari

*Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR*



Dalil Penggugat yang Menyatakan bahwa TERGUGAT, TIDAK MENGERJAKAN PEKERJAAN yang sesuai dengan Surat Penawaran, tertanggal 12 April 2013, NAMUN, Penggugat hanya Mendalilkan, bahwa Tergugat terlambat menyelesaikan Pekerjaan Renovasi Rumah, yaitu melebihi tempo satu (1) tahun (Vide Poin delapan (8) Posita Gugatan), dalam hal ini Penggugat bersikap seperti Pepatah yang mengatakan: "AS IS A GOOD" BUT "NOT REALLY GOOD", SEBAB, Penggugat tidak pernah merespons Hak-Hak Tergugat dalam mengerjakan Tambahan-Tambahan / Penambahan Obyek/dan/Material Pekerjaan diluar daripada Isi Dokumen Surat Penawaran Renovasi Rumah, tertanggal 12 April 2013, yang Nilai setara dengan Rp. 116.000.000,- (.seratus enam belas juta rupiah), Menyatakan Putusan atas Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad).

8. Bahwa, senyata dan sebenarnya, Dalil PENGGUGAT pada Poin 10 (sepuluh) Posita Gugatannya, yang kemudian dimohonkan SITA JAMINAN dalam Petitumnya pada Poin ke dua (2), adalah Dalil yang sangat naif dan Emosional serta menunjukkan KARAKTER ITIKAD BURUK daripada PENGGUGAT, SEBAB pada Intinya, Tanah dan Bangunan MILIK TERGUGAT, yang terletak di dan dikenal di Komp.Villa Kapuk Mas Raya Blok F 4 No. 11 A Jakarta Utara, dalam Perkara A- quo, BUKANLAH OBYEK daripada Perkara dan atau yang diperkarakan dalam Perkara dengan Register No : 487 / PDT. G / 2015 / PN. JKT. UTR, jelasnya dikutip Frase sebagai berikut:

.... Menetapkan Sita Jaminan atas benda tidak bergerak sebagai OBYEK SENGKETA berupa Tanah dan Bangunan yang terletak dan atau dikenal Komp.Villa Kapuk Mas Raya Blok F 4 No. 11 A Jakarta Utara.

Majelis Hakim Yang Terhormat, Mohon kiranya Dalil Penggugat sebagaimana terurai di atas, dapat menjadi perhatian dan atau Catatan, agar kiranya PERADILAN yang menjadi tempat Mencari dan Menegakkan Hukum, Incasu dalam Perkara A- quo, tidak menjadi suatu





cara mencari keuntungan dengan mimpi adanya Kehilafan Penegak hukum.

9. Bahwa, dengan telah terjawabnya dalil – dalil Gugatan Penggugat pada dan atau atas poin dua (2), Poin lima (5), Poin enam (6), Poin Tujuh (7), Poin Delapan (8), serta Dalil sangkalan Tergugat pada dan atau atas Poin sembilan (9) dan sepuluh (10) sebagaimana tersebut dalam uraian di atas, MAKA dengan sendirinya **DALIL – DALIL** Gugatan Penggugat selanjutnya, menjadi tidak beralasan untuk diterima, dan selain itu ternyata mengenai kerugian – kerugian yang dituntut baik dalam Posita poin sembilan ( 9 ) maupun Petitumnya pada butir empat ( 4 ) dan lima ( 5 ) tidak dilakukan secara Rinci, karenanya juga tidak dapat diterima ( Vide Yurisprudensi MARI No.550 K / Sip / 1979 ) ;

10. Bahwa, mengacu kepada dalil –dalil Tergugat diatas, yang begitu jelas dan terang benderang terbukti, tidak ada landasan Yuridis Formil maupun Materiil Penggugat mengajukan Gugatan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** terhadap Tergugat, oleh karenanya adalah tepat dan berdasar Permohonan Sita Jaminan dan atau maupun Permohonan Uit Voerbaar Bij Voorraad dapat dikesampingkan / ditolak Majelis, sebab bertentangan dengan dan atau tidak memenuhi syarat ( Vide Pasal 227 ayat 1 H.I.R dan SEMA RI Nomor : 5 / 1975 tanggal 1 Desember 1975 Jo. Pasal 180 H.I.R , SEMA No : 13 / 1964 tanggal 10 Juli 1964 dan SEMA No.3 / 1978 tanggal 1 April 1978 ).

## II. DALAM REKONPENSII

Bersama dengan **JAWABAN KONPENSII** di atas, maka perkenankanlah Tergugat Konpensi selanjutnya akan disebut juga Penggugat Rekonpensi mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat Konpensi selanjutnya akan disebut Tergugat Rekonpensi berdasarkan keadaan dan atau Alasan Hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon apa yang telah diuraikan dalam Konpensi agar dimasukkan juga atau setidak – tidaknya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonpensi ini.

*Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR*



2. Bahwa, semula Penggugat Rekonpensi telah melakukan Perjanjian Pemborongan atas suatu Pekerjaan, yakni melaksanakan RENOVASI atas Bangunan Rumah yang terletak di dan atau dikenal Jl. Muara Karang Blok H 5 No. 23 Rt.003, Rw.017, Kelurahan Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara.

3. Bahwa, Dalil Penggugat Konpensi pada Poin satu ( 1 ), tiga ( 3 ) dan empat ( 4 ) dalam Posita Gugatannya, pada Intinya adalah menerangkan tentang Hal – hal sebagai berikut :

e. Tentang, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat, telah adanya KESEPAKATAN atas PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN.

f. Selanjutnya, adalah tentang OBYEK daripada Perjanjian PEMBORONGAN PEKERJAAN RENOVASI RUMAH yang dimaksud.

g. Selanjutnya, bahwa PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN RENOVASI RUMAH yang dimaksud Dalam Perkara A- quo adalah PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN RENOVASI RUMAH berikut dengan BAHANnya ( Vide Pasal 1604 Jo. 1605 KUH. Perdata).

h. Selanjutnya, adalah tentang HARGA dan SISTEM PEMBAYARAN atas PEMBORONGAN PEKERJAAN RENOVASI RUMAH yang dimaksud, yang dalam Perkara A – quo disebut “ SIMULASI PEMBAGIAN PEMBAYARAN PER BULAN DENGAN DATAIL ... “. ( Vide Surat Perjanjian Pembayaran, Tanggal 12 April 2013 ).

4. Bahwa SENYATANYA Isi Dokumen / Surat PENAWARAN RENOVASI RUMAH, Tertanggal 12 April 2013, pada Intinya, adalah Tentang KESELURUHAN daripada Nama – nama dan Standrat / Spec / Merek dan Ukuran atas BARANG / MATERIAL serta JUMLAHnya, yang dibutuhkan dalam RENOVASI RUMAH yang dimaksud dalam Perkara A – quo “.....



5. Bahwa, Tidak ada Jadwal Penyelesaian Pekerjaan yang secara LIMITATIF ditentukan, serta jelasnya bahwa Pekerjaan Pemborongan Renovasi Rumah yang dimaksud , tidak dapat diselesaikan dalam satu ( 1 ) tahun, yang walaupun berpedoman pada Simulasi Pembagian Pembayaran Perbulan , tertanggal 12 April 2013, adalah juga akibat dari adanya Penambahan – Penambahan Obyek serta bahan – bahan Material yang diwajibkan oleh Penggugat untuk dikerjakan oleh Tergugat diluar daripada yang sudah diperjanjikan , yang Detailnya sebagaimana terdapat dan disepakati dalam Surat Penawaran Renovasi Rumah , Tanggal 12 April 2013, yang kemudian , Hal ini menjadi Beban dan atau membawa Kerugian kepada Tergugat Kompensi , yang selanjutnya akan kami urai dengan lengkap dan terperinci.
6. Selanjutnya, bahwa Inherent dengan uraian pada Poin lima ( 5 ) di atas, maka dapat kami sampaikan Data dan Fakta tentang adanya Penambahan – Penambahan Obyek yang harus dikerjakan oleh Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi , yang tidak terdapat dalam Isi Dokumen / Surat Penawaran Renovasi Rumah, tertanggal 12 April 2013, Jelasnya yakni sebagai berikut:
  1. Sesuai Kontrak pekerjaan . Cor dak Lt.1 & Lt.2 Panjang : 12.M X 6.M X 2.5 Lantai. tetapi di yang dikerjakan Tergugat sesuai Fisik menjadi Panjang .13.8.M x 6.M. x 2.5 Lantai, *kerja tambah yaitu: 1.8 M2. X 6.M x 2.5 Lt.* Dengan hitungan nilai pekerjaan Yaitu : harga satu meter (sesuai kontrak awal ) Rp. 2.850.000; x 1.8.m x 6m x 2.5.lantai: Rp.76.950.000;
  2. Memasang Keramik Teras Atas atap 48 M (semen, besi, pasir, siplit, jasa) Rp.4.800.000;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. MenCOR tangga Atas (*semen, spilt, pasir, besi, jasa*)  
Rp.3.000.000;
4. Aqua Proof 6 file x @ Rp650.000: Rp.3.750.000;
5. Semen memasang keramik dinding (depan luar 19 sak.Mu x Rp. 200.000;) = Rp.3.800.000;
6. Lereng Tangga Stainles: Rp.12.000.000;
7. Rel pintu pagar Rp.5.100.000;
8. Ongkos Pasang Keramik tampak depan 3 lantai  
Rp.5.100.000;
9. Pemasangan kabel, skalar Lampu 20 titik x Rp.75.000:  
Rp.1.500.000;

*Total kerja Tambah Rp.116.000.000; (seratus enam belas juta rupiah)*

6. Bahwa, Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi, pernah menyampaikan , agar Penambahan - penambahan Obyek yang harus dikerjakan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi, diperhitungkan dalam Penyelesaian Pembayaran Hak daripada Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi, Namun Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tidak menghiraukan, bahkan , sebaliknya Penggugat Konpensi / Tergugat Konpensi, memperhitungkan dan atau memotong Tagihan Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi atas Biaya Sewa Rumah yang dikontrak oleh Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi dengan alasan , bahwa Hal itu adalah Akibat dari terlambatnya Penyelesaian Pekerjaan, Pada hal sebagaimana uraian tersebut yang Mutatis mutandis tersebut di atas , bertambahnya waktu pekerjaan tersebut adalah akibat dari bertambah - bertambahnya terus menerus Obyek Pekerjaan yang harus dikerjakan oleh Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi, sebagaimana Data dan Fakta Fisik yang ada dilapangan .

### 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)



7. Bahwa senyatanya, jelas dan terang benderang, bahwa Perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut diatas adalah Perbuatan Melawan Hukum, dimana Tergugat Rekonpensi telah mengharuskan Penggugat Rekonpensi untuk mengerjakan pekerjaan (obyek) atau pekerjaan tambahan diluar daripada surat penawaran renovasi tertanggal 12 April 2013 serta tidak adanya kemauan dari Tergugat Rekonpensi untuk membayar sisa tagihan yang dimaksud diatas. ( Vide : Pasal 1365 KUH.Perdata );

8. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum daripada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi, telah membawa Kerugian Materiil maupun Immateriil kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi, maka sewajarnya dan Patut menurut Hukum Tergugat Konpensi / Penggugat Konpensi, diwajibkan menanggung / membayar Ganti Rugi yang dimaksud kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi, yaitu:

• KERUGIAN MATERIIL :

Bahwa, dengan tidak adanya etiket baik dari Penggugat Konpensi, untuk melakukan pembayaran atas hal sebagaimana tertera dibawa ini, yaitu :

- Kekurangan pembayaran proyek awal - Rp. 27.225. 000
- Nilai Pekerjaan diluar Kontrak ( kerja tambah ) - Rp 116 .000.000
- Selanjutnya, biaya Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dalam menghadapi Perkara A – quo, yaitu biaya Konsultasi, Perjalanan dan lain – lain sebesar -----Rp. 50.000.000, (lima puluh juta rupiah )
- Total keseluruhan kerugian material Rp. 178.775.000; (seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah )



- KERUGIAN IMMATERIIL :

Bahwa dengan digugatnya Tergugat Konkensi / Penggugat Rekonpensi di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Inc. dalam Perkara No : 487 / PDT. G / 2015 / PN. JKT. UTR, oleh Penggugat Konkensi / Tergugat Rekonpensi, , maka berdampak kepada hilang dan atau kurangnya kepercayaan Pihak Konsumen yang memerlukan Jasa Profesi Tergugat Konkensi / Penggugat Rekonpensi , yakni dengan Fakta , bahwa akhir – akhir ini Tergugat Konkensi / Penggugat Rekonpensi telah jarang mendapat Orderan untuk Pekerjaan Pemborongan Pembangunan dan atau Renovasi Bangunan, serta sekaligus hilangnya Konsentrasi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konkensi akibat Perkara Inc., , Kerugian tersebut tidak dapat dihitung dengan Uang, namun secara Hukum adalah Patut dan wajar apabila Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konkensi menuntut Kerugian kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat konkensi , yakni membayar Kerugian Immateriil Rp. 500.000.000,- ( Lima ratus juta rupiah ).

9. Bahwa, karena Gugatan Rekonpensi ini diajukan berdasarkan bukti – bukti yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, maka Penggugat Rekonpensi mohon agar Majelis hakim memberikan Putusan dengan Menyatakan Putusan atas Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi ( Uit Voerbaar Bij Voorraad ).

10. Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum daripada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konkensi , telah membawa Kerugian Materiil maupun Immateriil kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konkensi, maka sewajarnya dan Patut menurut Hukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konkensi, diwajibkan menanggung / membayar Ganti Rugi yang dimaksud kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konkensi;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Penggugat Rekonpensi mempunyai sangka yang beralasan Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan, barang bergerak maupun tidak bergerak antara lain berupa sebidang tanah dan sebuah rumah yang ada diatasnya yang terletak dan dikenal di Komp. Muara Karang Blok H 5 Barat No.23 Rt.003, Rw.017, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Majelis Hakim berkenan meletakkan sita jaminan.

Bahwa, berdasarkan pada uraian-uraian dan atau alasan-alasan Hukum tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan memutus Perkara ini, menyatakan dalam Putusannya, yakni sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak seluruh Gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dalam Hukum bahwa Perbuatan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi adalah Perbuatan Melawan Hukum (Vide Pasal 1365 KUH. Perdata)
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar Ganti Rugi (baik Materiil maupun Immateriil ) kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar:

- KERUGIAN MATERIIL:

Rp. 178.775.000; (seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah ) terdiri dari:

- KERUGIAN IMMATERIIL: membayar Kerugian Immateriil Rp. 500.000.000,- ( Lima ratus juta rupiah ).

4. Menyatakan dalam Hukum Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas Tanah dan Bangunan

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah yang terletak dan dikenal di Komp. Muara Karang Blok H 5 Barat No.23 Rt.003, Rw.017, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara.

5. Menyatakan Putusan atas Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad).

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat KonpenSI / Tergugat RekonpenSI untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara Melalui Majelis Hakim Pemeriksa, berpendapat lain, mohon agar memberikan Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menanggapi jawaban Tergugat dengan mengajukan Replik tertanggal 13 April 2016 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat menanggapi kembali dengan mengajukan Duplik tertanggal 30 April 2016;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Penawaran Renovasi Rumah tanggal 12 April 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Pembayaran tanggal 12 April 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Bukti Pembayaran Cicilan DP sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tanggal 15 April 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3A;
4. Asli Bukti Pembayaran Cicilan DP sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 5 Mei 2013, selanjutnya pada asli bukti surat tersebut diberi tanda P-3B;
5. Fotokopi Bukti Pembayaran Cicilan DP sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 20 Mei 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3D;

### 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

6. Fotokopi Bukti Pembayaran Cicilan DP sebesar Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) tanggal 27 Mei 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3E;
7. Fotokopi Bukti Pembayaran tahap I tanggal 23 September 2013 sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
8. Fotokopi Bukti Pembayaran tahap II tanggal 23 Oktober 2013 sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
9. Fotokopi Bukti Pembayaran tahap III tanggal 25 November 2013 sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
10. Fotokopi Bukti Pembayaran tahap IV tanggal 27 Desember 2013 sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
11. Fotokopi Bukti Pembayaran tahap V tanggal 24 Januari 2014 sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
12. Fotokopi Bukti Pembayaran tahap VII tanggal 21 April 2014 sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
13. Fotokopi Bukti Pembayaran tahap Serah Terima Kunci tanggal 4 September 2014 sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
14. Fotokopi Bukti Pembayaran pembelian material di Toko Bintang Cramic sebesar Rp.10.983.000,00 (sepuluh juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) secara debit rekening BCA tanggal 3 Desember 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
15. Asli Bukti Pembayaran pembelian material di Toko Bintang Cramic pada tanggal 26 November 2014 sebesar Rp.10.983.000,00 (sepuluh juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu rupiah), selanjutnya pada asli bukti surat tersebut diberi tanda P-12A;

*Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Bukti Pembayaran pembelian material di Toko Bintang Cramic sebesar Rp.22.746.000,00 (dua puluh dua juta tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah) secara debit rekening BCA tanggal 10 Desember 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
17. Fotokopi Bukti Pembayaran pembelian material di Toko Bintang Ceramic pada tanggal 03 Desember 2014 sebesar Rp.10.471.800,00 (sepuluh juta empat ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13A;
18. Fotokopi Bukti Pembayaran pembelian material di Toko Bintang Ceramic pada tanggal 03 Desember 2014 sebesar Rp.2.467.200,00 (dua juta empat ratus enam puluh tujuh ribu dua ratus rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13B;
19. Fotokopi Bukti Pembayaran pembelian material di Toko Bintang Ceramic pada tanggal 03 Desember 2014 sebesar Rp.2.347.000,00 (dua juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13C;
20. Fotokopi Bukti Pembayaran pembelian material di Toko Bintang Ceramic pada tanggal 03 Desember 2014 sebesar Rp.1.829.500,00 (satu juta delapan ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13D;
21. Fotokopi Bukti Pembayaran pembelian material di Toko Bintang Ceramic pada tanggal 6 Desember 2014 sebesar Rp.4.367.000,00 (empat juta tiga ratus enam puluh tujuh ribu rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13E;
22. Fotokopi Bukti Pembayaran pembelian material di Toko Bintang Ceramic pada tanggal 10 Desember 2014 sebesar Rp.860.500,00 (delapan ratus enam puluh ribu lima ratus rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13F;
23. Fotokopi Bukti Pembayaran pembelian material di Toko Bintang Ceramic pada tanggal 10 Desember 2014 sebesar Rp.600.000,00 (enam ratus ribu rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13G;

### 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)



24. Fotokopi Bukti Pembayaran pembelian material di Toko Bintang Cramic sebesar Rp.4.057.000,00 (empat juta lima puluh tujuh ribu rupiah) secara debit rekening BCA tanggal 10 Januari 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
25. Asli Bukti Pembayaran pembelian material di Toko Bintang Ceramic pada tanggal 24 Desember 2014 sebesar Rp.4.284.080,00 (empat juta dua ratus delapan puluh empat ribu delapan puluh rupiah), selanjutnya pada asli bukti surat tersebut diberi tanda P-14A;
26. Asli Bukti Pembayaran pembelian material di Toko Bintang Ceramic pada tanggal 10 Januari 2015 sebesar Rp.1.263.000,00 (satu juta dua ratus enam puluh tiga ribu rupiah), selanjutnya pada asli bukti surat tersebut diberi tanda P-14B;
27. Fotokopi Bukti Pembayaran pembelian material di Toko Bintang Ceramic pada tanggal 31 Oktober 2015 sebesar Rp.49.814.000,00 (empat puluh sembilan juta delapan ratus empat belas ribu rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
28. Fotokopi Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 25 Juni 2013 sampai dengan 24 Juni 2014 sebesar Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
29. Fotokopi Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa rumah selama 6 (enam) bulan tertanggal 25 Juni 2014 sebesar Rp.36.000.000,00 (tiga puluh enam juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi KUSMANA:

- Bahwa setahu Saksi yang menempati rumah di Komp Muara Karang Blok H5 Barat No.23 Rt. 003 Rw. 017 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti sejak kapan Penggugat menempati rumah tersebut tetapi yang saksi ketahui



adalah Saksi membantu Penggugat untuk pindahan rumah sementara pada tahun 2013;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan diminta bantu-bantu untuk pindahan rumah karena rumah Penggugat mau direnovasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa nilai kontrak untuk merenovasi rumah Penggugat;
- Bahwa rumah Penggugat selesai direnovasi sekitar bulan April 2015;
- Bahwa setelah rumah tersebut direnovasi hasilnya bagus dan rumah tersebut berubah total;
- Bahwa rumah tersebut sudah ditempati lagi oleh Penggugat sejak April 2015 setelah selesai direnovasi;
- Bahwa Saksi pernah melihat material atau bahan bangunan di rumah tersebut ketika di renovasi, yang diantar langsung ke tukangnyanya atas perintah Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa saksi tidak tahu jenis material dan kapan material tersebut diantar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian pelaksanaan pekerjaan renovasi rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa ketika masih direnovasi Saksi pernah masuk dan melihat langsung tukang beserta rumah yang sedang dikerjakan, dan jumlah tukang pada saat itu ada 2 sampai 4 orang tukang ;
- Bahwa pada waktu itu masih jam kerja sekitar pukul 15.00 WIB;
- Bahwa pada waktu Saksi ke rumah tersebut belum ada perubahan pada pagar rumah dari yang lama dengan yang baru;
- Bahwa pada waktu pindahan masuk ke rumah itu, kondisi rumah belum selesai tapi sudah layak ditempati;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bon pembelian yang Saksi ketahui ada 2 atau 3 bon berbeda toko;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang memesan material tersebut;
- Bahwa Saksi ikut pada waktu pindahan, dan tukangnyanya ada di rumah itu, karena memang tidur di situ tapi Saksi tidak ingat berapa orang tukangnyanya;
- Bahwa Penggugat ketika datang menegor dan mengatakan karena rumah sudah akan ditempati maka tukang agar keluar dari rumah;
- Bahwa ukuran rumah yang sekarang lebih luas dibandingkan sebelum renovasi, sebelum renovasi hanya 1 lantai kalau sekarang setelah direnovasi menjadi 3 lantai;
- Bahwa pada waktu datang ke rumah pada waktu pindahan setelah renovasi, gembok pagar tidak ada;
- Bahwa pada waktu Saksi melihat penyerahan bon pembelian material tidak ada Tergugat di lokasi proyek;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Penawaran Renovasi Rumah tertanggal 12 April 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Pembayaran tertanggal 12 April 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Kwitansi dikeluarkan oleh Bintang keramik sebesar Rp.10.983.600,00 (Sepuluh juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu enam ratus rupiah), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Kwitansi dikeluarkan oleh Bintang keramik sebesar Rp.2.347.000,00 (Dua Juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Kwitansi dikeluarkan oleh Bintang keramik sebesar Rp 4.171.000,00 (Empat juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah) , yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Kwitansi dikeluarkan oleh Bintang keramik sebesar Rp10.471.800,00 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1; (Sepuluh juta empat ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus rupiah), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Surat hasil kesepakatan perhitungan antara Penggugat dan Tergugat . Fotokopi Kwitansi dikeluarkan oleh Gunung Madu sebesar Rp 4.050.000,00 (Empat juta lima puluh ribu rupiah ) Beli Aqua proof 6 Kaleng, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-8;
8. Fotokopi Kwitansi dikeluarkan oleh Bintang keramik sebesar Rp4.284.080,00 (Empat Juta dua ratus delapan puluh empat ribu delapan puluh rupiah), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7
9. Fotokopi Kwitansi dikeluarkan oleh Gunung Madu sebesar Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu Rupiah ) Beli semen Mortar /mu 9 sak, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Kwitansi dikeluarkan oleh Gunung Madu sebesar Rp.2.000.000,00 beli (Dua juta rupiah) Semen Mortar /mu 10 Sak, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Kwitansi pembayaran jasa ke Kepala Tukang sdr PARMIN sebesar Rp.4.800.000,00 (Empat juta delapan ratus ribu rupiah) , yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Kwitansi pembayaran pembuatan sekaligus men-COR tangga atas Kepada kepala Tukang PARMIN sebesar Rp.3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Kwitansi pembayaran LERENG TANGGA STAINLES sebesar Rp.12.000.000,00 (Dua belas juta rupiah) , yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13;

### 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)



14. Fotokopi Kwitansi pembayaran Rel Pintu Pagar sebesar Rp.5.100.000,00 (lima juta seratus ribu rupiah ), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Kwitansi pembayaran kepada Kepala Tukang sebesar Rp.5.100.000,00 (lima juta seratus ribu rupiah), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Kwitansi pembayaran jasa pasang kabel, skalar lampu 20 Titik kepada Kepala Tukang sebesar Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu Rupiah), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Surat Rincian pemakaian Listrik dan uang sewa rumah dari Penggugat, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Surat Tulis tangan dari PENGUGAT yang perhitungannya sebesar Rp.72.650.000,00 (tujuh puluh dua juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) sedangkan menurut hitungan Tergugat sebesar Rp.94.925.000,00 (Sembilan puluh empat juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-18;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi SUTARDI EDI SUWARYO

- Bahwa saksi adalah tukang dari Tergugat yang melakukan renovasi dan membangun rumah Penggugat, sejak pertama rumah dibongkar sampai renovasi selesai dan Penggugat masuk kembali ke rumahnya;
- Bahwa Saksi membangun atau merenovasi rumah Penggugat disuruh oleh Tergugat bersama-sama dengan teman Saksi yang lain yaitu antara lain Jured dan Nur Hidayat;
- Bahwa selama renovasi tersebut tidak pernah libur kerja dan Saksi kerja selama setahun lebih;
- Bahwa yang memberi perintah sehari-hari dalam bekerja adalah Tergugat yang setiap hari datang;

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat jarang datang ke lokasi renovasi;
- Bahwa Saksi mengerjakan renovasi tersebut tidak pernah pakai gambar, tapi disuruh dan diarahkan langsung oleh Tergugat apa yang harus dikerjakan;
- Bahwa Penggugat pernah bertemu dengan Tergugat, juga pernah Penggugat datang tetapi Tergugat tidak ada di lokasi, tetapi tidak pernah marah-marah atau komplain karena pengerjaan tidak sesuai atau karena lama pengerjaan.
- Bahwa Saksi tahu pekerjaan sudah selesai setelah Saksi dibayar dan Tergugat mengatakan bahwa kerjaan selesai dan tukang di suruh keluar dari lokasi pekerjaan;
- Bahwa yang masuk ke rumah setelah pekerjaan selesai adalah Penggugat sedangkan Saksi ikut membantu pindahan;
- Bahwa sekarang Penggugat sudah menempati rumah tersebut;
- Bahwa yang belanja bahan bangunan adalah Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah membeli bahan bangunan di Bintang Keramik;
- Bahwa Tergugat tidak ada menentukan waktu untuk masa pengerjaan, yang penting pekerjaannya selesai;
- Bahwa sistem penggajian Saksi dibayar harian;
- Bahwa Saksi ikut membantu 3 kali angkat barang saat pindahan;
- Bahwa hasil pekerjaan renovasi tersebut selesai dengan sempurna;
- Bahwa ada perbedaan luas bangunan antara sebelum dan sesudah pekerjaan dimana lebarnya tetap 6 meter tetapi untuk panjangnya sebelum renovasi awalnya 12 meter menjadi 13,8 meter sedangkan lantainya bertambah 2,5 lantai;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa 2,5 lantai tersebut maksudnya lantai bawah tidak dihitung;
- Bahwa dinding luar sekarang sudah dikeramik dan dilapis dengan anti bocor;
- Bahwa mengenai pintu gerbang, bahan untuk rel pintu gerbang sudah lama diantar tapi tidak dipasang karena masalah pembayaran tetapi akhirnya tetap juga dipasang;
- Bahwa gaji Saksi pernah tertahan 2 (dua) bulan terakhir dan sampai sekarang belum dibayar juga;
- Bahwa Saksi pernah menerima bon pembelian bahan bangunan karena kalau bahan bangunan atau material datang yang Saksi terima hanya surat jalannya saja;
- Bahwa Penggugat sebagai pemilik tidak ikut mengawasi selama pengerjaan proyek;
- Bahwa alat kerja yang terakhir dibawa dari lokasi kerja adalah cangkul;
- Bahwa Saksi bisa membaca gambar namun karena tidak menggunakan gambar maka Tergugat memberikan instruksi lisan kepada Saksi apa yang harus Saksi kerjakan;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa lama diperjanjikan waktu pekerjaan renovasi tersebut;
- Bahwa hasil akhir pekerjaan adalah 2,5 lantai;
- Bahwa jumlah pekerja dalam proyek tersebut tidak tetap, awalnya 12 orang, terakhir sekitar 6 orang. Untuk pekerjaan konstruksi pekerjaanya 12 orang;
- Bahwa lama pengerjaannya 1 tahun, dan untuk finishing 2 bulan;
- Bahwa jumlah pekerja pada waktu finishing adalah sebanyak 4 orang;
- Bahwa biasanya pekerjaan seperti proyek di rumah Penggugat itu dikerjakan selama 1 tahun;

Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bangunan awal atau aslinya dirubuhkan terlebih dahulu dan tidak ada kontrol dari Dinas Tata Kota untuk pekerjaan tersebut;
- Bahwa pekerjaan proyek memiliki IMB, dan papan IMB tersebut ditempelkan di lokasi proyek yaitu di tengah bedeng setelah bangunan lama dirubuhkan;
- Bahwa tiap lantai luasnya sama;

## 2. Saksi NUR HIDAYAT

- Bahwa Saksi bekerja dalam proyek pembangunan rumah Penggugat dari awal hingga akhir proyek;
- Bahwa yang menyuruh Saksi bekerja di situ adalah Tergugat;
- Bahwa yang membeli bahan-bahan bangunan adalah Tergugat;
- Bahwa Penggugat tidak pernah membeli bahan bangunan;
- Bahwa yang menempati rumah itu sekarang adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Penggugat mengeluh mengenai hasil pekerjaan proyek rumahnya;
- Bahwa ada perubahan ukuran luas bangunan sebelum dengan sesudah proyek selesai dimana sebelumnya panjang bangunan 12 meter menjadi 13,8 meter, sedangkan jumlah lantainya sebelumnya 1 lantai bertambah 2,5 lantai;
- Bahwa Saksi tidak ada menerima bon-bon pembelian;
- Bahwa Saksi tidak mengenal seseorang yang bernama Kusmana;
- Bahwa ketika Saksi keluar dari rumah tersebut bangunan sudah jadi;
- Bahwa ada pemasangan keramik di teras atas;
- Bahwa Saksi melihat ada papan IMB di lokasi proyek yaitu di tengah bedeng;

### 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)





3. Saksi JURED BIN H. BILAL

- Bahwa Saksi bekerja pada proyek pembangunan rumah Penggugat tersebut di bagian kelistrikan;
- Bahwa Saksi ikut bekerja di situ dan mulai masuk dalam pekerjaan tersebut pada saat terakhir proyek;
- Bahwa yang menyuruh Saksi kerja adalah Tergugat;
- Bahwa yang saat ini menempati rumah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Penggugat mengeluh dengan hasil pekerjaan Tergugat?
- Bahwa bagian kelistrikan mulai masuk dalam proyek setelah proyek sudah selesai 70 persen;
- Bahwa Saksi diperintahkan oleh Tergugat untuk memasang 134 titik;
- Bahwa awalnya Saksi diperintah untuk pasang 114 titik namun ada penambahan atas permintaan dari Penggugat dan penambahan tersebut diketahui serta atas ijin Tergugat;
- Bahwa yang menggaji Saksi adalah Tergugat;
- Bahwa gaji Saksi masih belum dibayar penuh karena ada perubahan-perubahan pekerjaan sehingga ada biaya-biaya tambahan dan belum dibayar oleh Penggugat sampai sekarang;
- Bahwa yang membayar 20 titik tambahan yang diminta oleh Penggugat adalah Tergugat;
- Bahwa pemasangannya di lantai 1, lantai 2, lantai 3 dan lantai 3,5;
- Bahwa lantai bangunan tersebut ada 3,5 lantai;
- Bahwa Saksi melihat papan IMB di lokasi proyek di tengah bedeng;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat maupun pihak Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan;



Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KONPENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat tersebut adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Surat gugatan Penggugat tidak sesuai dengan Formalitas Dalam Prosedural (Non Formalitas by Prosedural) karena tidak jelas menyebutkan tentang identitas (nama, alamat/domisili hukum kantor kuasanya);
2. Surat gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) yaitu:
  - a. Mengenai inkonsistensi Penggugat dalam mengkwalisier gugatan, karena didalam dalil-dalil posita dan petitum gugatan, karena disatu sisi menyatakan perbuatan melawan hukum dan disisi lain tersirat sebagai wanprestasi;
  - b. Mengenai petitum Penggugat tidak didukung oleh posita gugatan Penggugat, karena ketidaksinkronan antara posita dan petitum gugatan dimana apa yang dituntut Penggugat didalam petitum adalah tidak sesuai/ tidak sinkron dengan posita gugatan

Menimbang, bahwa dalam hubungan eksepsi Tersebut tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perihal eksepsi angka 1 bahwa surat gugatan Penggugat tidak sesuai dengan formalitas dalam prosedural (Non Formalitas by Procedural) karena tidak jelas menyebutkan identitas (nama, alamat/domisili hukum kantor kuasanya), Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa secara faktual yang hadir di persidangan dari sidang pertama sampai dengan sidang-sidang selanjutnya mewakili Penggugat adalah Nicholas Sinaga, SH, Advokat yang identitas serta domisili hukum



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kantornya di Jalan Winata Kondang Asih No. 22 Bandung, hal ini sesuai dengan yang tertera pada Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2015 yang diberikan oleh Penggugat (Nikko Liang) dan telah pula dilakukan pemanggilan delegasi melalui Pengadilan Negeri Bandung Klas IA Khusus dan walaupun sudah diwakili oleh kuasanya akan tetapi Penggugat prinsipal (Nikko Liang) sering hadir di persidangan, oleh karenanya eksepsi angka 1 (satu) tersebut haruslah dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi angka 2 (dua) surat gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) oleh karena eksepsi tersebut menurut pendapat Majelis Hakim sudah menyangkut materi pokok perkara sehingga akan dibuktikan, dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya;

### DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan pokok perkara, maka terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi inti gugatan Penggugat adalah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada bulan Februari 2013 Penggugat dan Tergugat membicarakan tentang renovasi rumah milik Penggugat dan pada tanggal 12 April 2013, Tergugat menyampaikan surat penawaran renovasi rumah milik Penggugat lengkap dengan perinciannya;
- Bahwa lamanya pekerjaan renovasi rumah Penggugat tersebut disepakati selama 1 (satu) tahun dengan biaya sebesar Rp.890.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) telah diterima seluruhnya oleh Tergugat, namun sampai saat ini surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan gambar rumah belum diserahkan Tergugat kepada Penggugat sehingga jelas perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- Bahwa sejak renovasi rumahh dikerjakan pada bulan Mei 2013, Penggugat mengontrak rumah senilai Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) per tahun dan oleh karena pekerjaan renovasi rumah tersebut

Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melebihi dari 1 (satu) tahun maka Penggugat harus memperpanjang kontrak rumah selama 1 (satu) tahun lagi senilai Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

- Bahwa Penggugat telah menyampaikan teguran baik lisan maupun tertulis atas keterlambatan pekerjaan renovasi tersebut namun selalu diabaikan Tergugat sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materil Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) ditambah bunga uang per bulan 10% (sepuluh persen) sehingga sebesar Rp.880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil berupa tekanan psikis dan gangguan kesehatan serta menerima layanan jasa konsultasi sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tersebut, Tergugat di dalam jawabannya pada pokoknya telah menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat karena biaya sewa atas rumah yang dikontrak Penggugat Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) pertahun tidak pernah diperjanjikan dan tidak ada jadwal penyelesaian pekerjaan yang secara limitatif ditentukan, justru tidak selesai pekerjaan selama 1 (satu) tahun akibat dari adanya penambahan obyek oleh Penggugat yang harus dikerjakan di luar dari yang diperjanjikan, kemudian tidak benar Tergugat sudah menerima seluruh biaya renovasi rumah Rp.890.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) sesuai yang diperjanjikan karena telah dipotong Penggugat sehingga masih tersisa sebesar Rp.27.225.000,00 (dua puluh tujuh juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) ditambah dengan biaya penambahan pekerjaan sebesar Rp.116.000.000,00 (seratus enam belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang terlebih dahulu mendalilkan gugatannya maka sesuai Pasal 1865 KUHPdata, Pasal 163 HIR beban pembuktian terlebih dahulu dibebankan kepada Penggugat dan untuk itu dalam rangka untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat

### 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)



telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-17 serta menghadapkan 1 (satu) orang Saksi di bawah sumpah bernama Kusmana;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut telah Tergugat sangkal seluruhnya dan untuk itu dalam rangka mempertahankan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-18 serta menghadapkan 3 (tiga) orang Saksi di bawah sumpah bernama: 1. Sutardi Edi Suwaryo, 2. Nur Hidayat, 3. Jured Bin H. Bilal;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat maupun Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam hubungan dengan dalil-dalil yang dijadikan posita serta petitum gugatan Penggugat, dalam mana ditinjau hubungannya antara satu dengan yang lain, sumber perselisihan antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai pengerjaan renovasi rumah milik Penggugat yang terletak di Komplek Muara Karang Blok H 5 Barat No. 23 Rt. 003 Rw. 017, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil sebagaimana yang disampaikan dalam gugatan Penggugat maupun alil-dalil jawaban Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti-bukti dari kedua belah pihak, Majelis Hakim telah menemukan kesamaan bukti antara bukti Penggugat dan bukti Tergugat, yaitu: P-1=T-1, P-2=T-2, P-12A=T-3, P-13A=T-6, P-13C=T-4, P-13E=T-5, P-14A=T-7;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti tertulis yang diajukan Penggugat yang sama dengan bukti tertulis yang diajukan Tergugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa apabila bukti tertulis dari Penggugat tersebut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim maka dengan sendirinya bukti tertulis dari Tergugat yang sama tersebut menjadi dipertimbangkan pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P1=T1 berupa Surat Penawaran Renovasi Rumah tanggal 12 April 2013 dan bukti P-2=T-2 berupa Surat Perjanjian Pembayaran tanggal 12 April 2013, yang menunjukkan bahwa berdasarkan kedua bukti surat tersebut, antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan pekerjaan renovasi rumah milik Penggugat yang

*Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Komplek Muara Karang Blok H 5 Barat No. 23 Rt. 003 Rw. 017  
Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3A sampai dengan P-3E dan bukti surat P-4 sampai dengan P-11 yang menunjukkan adanya pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat yang merupakan implementasi dan sesuai dengan Surat Perjanjian Pembayaran tanggal 12 April 2013 (bukti P-2=bukti T-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-17 Majelis Hakim menilai adalah merupakan suatu rangkaian perbuatan hukum yang menurut pendapat Majelis Hakim dapat ditafsirkan sebagai suatu rangkaian perikatan karena di dalam bukti-bukti tersebut berisi kesepakatan-kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yang memuat hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat yang mengkwalikasi gugatannya adalah perbuatan melawan hukum, sedangkan disisi lain Majelis Hakim menilai berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-17 adalah merupakan suatu rangkaian perbuatan hukum yang ditafsirkan dan sangat kental sebagai suatu rangkaian perikatan yang seharusnya dikwalikasi sebagai wanprestasi dengan demikian eksepsi bahwa surat gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena surat gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) dan eksepsi dikabulkan sebagian, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap materi pokok perkara selebihnya tidak perlu Majelis Hakim pertimbangan lebih lanjut;

## DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonpensi adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa segala apa yang telah dipertimbangkan pada bagian konpensi dianggap telah termasuk pula dalam bagian pertimbangan rekonpensi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan rekonpensi Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan dalam bagian konpensi, bahwa ternyata gugatan Pengugat dalam konpensi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap tuntutan dalam rekonsensi yang berkaitan dengan tuntutan ganti rugi materiil maupun immateriil ini juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam konpenSI/ Tergugat dalam rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konpenSI juga dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dalam konpenSI/Tergugat dalam rekonsensi dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir berjumlah Rp.2.126.000,00 (dua juta seratus dua puluh enam ribu rupiah);

Mengingat HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM KONPENSI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dikabulkan sebagian;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

### DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam konpenSI tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat dalam konpenSI/ Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar semua biaya perkara sebesar Rp.2.126.000,00 (dua juta seratus dua puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Selasa, tanggal 7 Juni 2016, oleh kami, Sucipto, SH, MH, sebagai Hakim Ketua, Firman, SH dan Marlianis, SH,

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 487/PDT.G/2015/PN JKT.UTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 487/Pdt.G/2015/PN Jkt.Utr tanggal 9 November 2015, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 15 Juni 2016 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ari Palti Siregar, SH Panitera Pengganti serta Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Firman, SH

Sucipto, SH, MH

Marlianis, SH, MH

Panitera Pengganti,

Ari Palti Siregar, SH

## Perincian biaya:

1. PNBP .....	Rp.....30.000,00
2. A.T.K.....	Rp.....75.000,00
3. Panggilan.....	Rp.. 1.000.000,00
4. PNBP Panggilan P.....	Rp.....5.000,00
5. PNBP Panggilan T.....	Rp.....5.000,00
6. Pemeriksaan Setempat....	Rp.. 1.000.000,00
7. Redaksi.....	Rp.....5.000,00
8. Materai.....	Rp.....6.000,00
Jumlah.....	Rp.. 2.126.000,00

Terbilang: (Dua juta seratus dua puluh enam ribu rupiah).