



P U T U S A N

Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

S Ali Asgar, berkedudukan di jalan ancar V No. 6 A, Pagesangan Barat, Mataram, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FUAD, SH dkk. beralamat di JL. MANDAR GERUNG SELATAN GERUNG LOMBOK BARAT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Maret 2021, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Kerry James Wardley, bertempat tinggal di Dusun Setangi (Villa Caravanserai Lombok), Desa Malaka, Pemenang, Kab. Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I GUSTI BAGUS HARYANA, SH. dkk Advokat yang beralamat di Jalan Tenun No. 4 Cakranegara Kelurahan Mayura, Kecamatan Cakranegara Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 31 Maret 2021, 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 22 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 22 Maret 2021 dalam Register Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 29 Mei 2017 PENGGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan kerja sama berupa perjanjian pelaksanaan pekerjaan pembangunan Villa Caravanserai Lombok yang akan dilaksanakan sejak ditandatangani perjanjian kerja sama dengan Nomor 01/CONST/2017 oleh dan diantara keduanya (selanjutnya disebut "Perjanjian"), dalam perjanjian tersebut menempatkan PENGGUGAT sebagai Pelaksana Kerja dan TERGUGAT sebagai Pemberi Kerja;

Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, berdasarkan Pasal 1 Perjanjian, PENGUGAT sebagai Pelaksana Kerja memiliki kewajiban untuk melakukan pekerjaan berdasarkan daftar gambar pekerjaan yang tertulis dalam penjelasan (pasal 1 huruf b);
3. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Perjanjian, PENGUGAT sebagai Pelaksana Kerja berhak memperoleh pembayaran dari TERGUGAT sebesar Rp. 3.080.265.810 (Tiga milyar Delapan Puluh Juta Dua Ratus Enam Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Sepuluh rupiah) Tidak Termasuk Pajak (selanjutnya disebut "pembayaran");
4. Bahwa berdasarkan Pasal 7 dalam Perjanjian Kerja, pembayaran yang menjadi hak PENGUGAT tersebut akan dilakukan oleh TERGUGAT secara bertahap, yaitu meliputi:
 - 4.1 Pembayaran Tahap Pertama sebesar 25 % (Dua Puluh Lima persen) sebesar Rp. 770.066.000,00 (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Enam Puluh Enam Ribu rupiah) yang seharusnya dibayarkan sesuai tagihan (invoice) pada tanggal 21 Maret 2017 tetapi faktanya dibayarkan pada tanggal 18 Juli 2017;
 - 4.2 Pembayaran Tahap Kedua sebesar 30 % (Tiga Puluh persen) sebesar Rp. 924.079.000,00- (Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Juta Tujuh Puluh Sembilan Ribu Rupiah) yang seharusnya dibayarkan sesuai tagihan (invoice) pada tanggal 8 Januari 2018 tetapi faktanya dibayarkan pada tanggal 08 Februari 2018;
 - 4.3 Pembayaran Tahap Ketiga sebesar 25 % (Dua Puluh Lima persen) sebesar Rp. 770.066.000,00 (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Enam Puluh Enam Ribu rupiah) yang seharusnya dibayarkan sesuai tagihan (invoice) pada tanggal 15 April 2018 tetapi faktanya dibayarkan pada tanggal 24 Juli 2018;
 - 4.4 Pembayaran Tahap Keempat sebesar 10 % (Sepuluh persen) sebesar Rp. 308.026.000,00- (Tiga Ratus Delapan Juta Dua Puluh Enam Ribu Rupiah) yang seharusnya dibayarkan sesuai tagihan (invoice) pada tanggal 13 Maret 2019 tetapi faktanya dibayarkan pada tanggal 1 Oktober 2019;
 - 4.5 Pembayaran Tahap Kelima sebesar 10 % (Sepuluh persen) sebesar vRp. 308.026.000,00- (Tiga Ratus Delapan Juta Dua Puluh Enam Ribu Rupiah) dan tambahan pekerjaan sebesar Rp. 72.975.000,00- (Tujuh Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah) sehingga total invoice adalah Rp. 381.000.000,00- (Tiga Ratus Delapan Puluh Satu Juta Rupiah) yang

Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

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

seharusnya dibayarkan sesuai tagihan (invoice) pada tanggal 29 Juli 2020 tetapi faktanya belum dibayarkan;

5. Bahwa dari tahapan pembayaran tersebut diatas PENGUGAT memaklumi dan tidak keberatan mengenai keterlambatan pembayaran akan tetapi PENGUGAT keberatan dengan tidak dibayarkan sisa dari pembayaran tahap ke lima sebagaimana PENGUGAT uraikan pada posita angka 4.5 sebesar Rp. 381.000.000,00- (Tiga Ratus Delapan Puluh Satu Juta Rupiah);

6. Bahwa dengan tidak dibayarkan sisa pembayaran tersebut PENGUGAT tidak memberikan dan menyerahkan kunci pintu villa kepada TERGUGAT karna TERGUGAT belum menyelesaikan sisa pembayaran tahap kelima;

7. Bahwa pada tanggal 24 agustus 2020 PENGUGAT dan TERGUGAT melakukan pertemuan mediasi di Verve Beach Club, dalam pertemuan tersebut dihadiri oleh kepala dusun Setangi, dan beberapa pihak yang menjadi saksi, hasil mediasi tersebut TERGUGAT sanggup untuk melaksanakan kewajibannya sisa pembayaran tahap kelima kepada PENGUGAT dengan kesepakatan-kesepakatan sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan mediasi;

8. Bahwa inti dari pernyataan mediasi tersebut TERGUGAT akan mendapatkan kunci pintu villa dengan melakukan pembayaran lebih dulu 50% dari sisa pembayaran tahap kelima (10%) sebesar Rp. 186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) hal ini telah ditunaikan oleh TERGUGAT;

9. Bahwa 50% dari sisa pembayaran tahap kelima PENGUGAT akan dibayarkan oleh TERGUGAT setelah PENGUGAT menyelesaikan daftar perbaikan (*defect list*) yang disepakati antara kedua belah pihak pada tanggal 12 agustus 2020 yaitu 7 hari setelah penyelesaian daftar perbaikan (*defect list*);

10. Bahwa setelah daftar perbaikan (*defect list*) diselesaikan oleh PENGUGAT, TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan sebagaimana posita angka 9;

11. Bahwa, karena belum dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka PENGUGAT telah melakukan peneguran kepada TERGUGAT untuk segera melaksanakan kewajibannya tersebut yang antara lain berupa beberapa kali teguran lisan melalui telepon dan teguran tertulis melalui WhatsApp;

12. Bahwa, karena teguran-teguran PENGUGAT tersebut tidak juga diindahkan oleh TERGUGAT, maka pada tanggal 3 Desember 2020

Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT melalui kuasa hukumnya telah mendatangi dan bertemu dengan TERGUGAT, dalam pertemuan tersebut kuasa hukum PENGUGAT telah memberikan pemahaman dan teguran kepada TERGUGAT untuk melunasi kewajibannya melaksanakan sisa pembayaran sebesar Rp. 186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

13. Bahwa pada tanggal 23 desember 2020 PENGUGAT dan kuasa hukumnya menerima surat dari kuasa hukum TERGUGAT perihal surat pemberitahuan yang pada intinya menerangkan TERGUGAT telah memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya untuk menyelesaikan permasalahan sisa pembayaran pembangunan villa tersebut;

14. Bahwa menindak lanjuti surat dari kuasa hukum TERGUGAT, kuasa hukum PENGUGAT telah menghubungi kuasa hukum TERGUGAT untuk ditentukan waktu pertemuan guna penyelesaian sisa pembayaran pembangunan villa yang ditentukan pada tanggal 24 Desember 2020. Dalam pertemuan tersebut pada intinya kuasa hukum TERGUGAT bersikukuh tidak ingin membayar sisa pembayaran pembangunan villa sehingga pertemuan tersebut tidak membuahkan hasil;

15. Bahwa, ternyata teguran dan pertemuan antara kuasa hukum PENGUGAT dan TERGUGAT tersebut juga juga tidak diindahkan oleh TERGUGAT maupun kuasa hukum TERGUGAT sehingga dengan demikian maka TERGUGAT dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada PENGUGAT;

16. Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka TERGUGAT telah melakukan cedera janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak dilaksanakannya Pembayaran sesuai dengan tahapan pembayaran sebagaimana yang tertuang dalam pasal 7 perjanjian kerja dan berdasarkan surat pernyataan yang telah disepakati kedua belah pihak harus sudah dibayarkan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah daftar perbaikan (defect list) diselesaikan, sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT baik secara Materil maupun Imateril;

17. Bahwa berdasarkan perbuatan yang dilakukan TERGUGAT tersebut, PENGUGAT mengalami banyak kerugian yaitu berupa kerugian Materil dan Kerugian Imateril, dan apabila dihitung kerugian yang diderita adalah sebagai berikut :

Kerugian Materil

Kerugian materil merupakan kerugian yang nyata dirasakan oleh PENGUGAT secara langsung karena tidak dibayarkannya sisa

Halaman 4 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

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

pembayaran sebesar Rp. 186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Kerugian Inmateril

Kerugian Inmateril merupakan kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh PENGUGAT di kemudian hari. Maka atas perbuatan yang dilakukan TERGUGAT tersebut, PENGUGAT mengalami kerugian Inmateril berupa PENGUGAT harus mengeluarkan biaya dalam perkara ini sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sebagai honorarium advokat. Selanjutnya hilangnya mata pencaharian atas keterlambatan pembayaran yang dilakukan TERGUGAT yang mengakibatkan PENGUGAT tidak bisa mengerjakan proyek lainnya, yang bila dihitung secara persentase 20% kerugian materil sebesar Rp.186.500.000,- seratus delapan puluh enam lima ratus ribu rupiah) maka jumlahnya sebesar Rp.37.300.000,- (tiga puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) sehingga bila di jumlahkan total kerugian inmateril sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) + ditambah Rp.37.300.000,- (tiga puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) maka totalnya sebesar Rp. 112.300.000,- (seratus dua belas juta tiga ratus ribu rupiah), yang harus dibayarkan TERGUGAT secara sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

18. Bahwa terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGUGAT, maka dengan ini PENGUGAT memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi seperti yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPER) pasal 1243;

19. Bahwa, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, serta demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGUGAT mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap 1 (Satu) bidang tanah dan bangunan diatasnya milik TERGUGAT dengan Nomor sertifikat Hak Milik (SHM) 00813, NIB 23.10.0104.01173, Luas 2.300 m2, atas nama PT. CARAVANSERAI VILLA LOMBOK, yang terletak di Dusun Setangi, Desa Malaka, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, NTB;

20. Bahwa, agar gugatan ini bernilai dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk tidak melaksanakan kewajibannya kepada PENGUGAT, maka PENGUGAT mohon agar dilakukan pengosongan

Halaman 5 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



terhadap VILLA CARAVANSERAI milik TERGUGAT bila perlu dengan bantuan aparaturnya Negara yaitu POLRI / TNI;

21. Bahwa PENGGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding/kasasi maupun verzet;

22. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram c/q Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berkenaan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakan 1 (Satu) sertifikat Hak Milik dengan Nomor 00813, NIB 23.10.0104.01173, Luas 2.300 m2, atas nama PT. CARAVANSERAI VILLA LOMBOK;
4. Menghukum TERGUGAT untuk melakukan pengosongan terhadap VILLA CARAVANSERAI milik TERGUGAT bila perlu dengan bantuan aparaturnya Negara yaitu POLRI / TNI;
5. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp. 186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) serta kerugian Imateril sebesar Rp.112.300.000,- (seratus dua belas juta tiga ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap hari bila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Membebaskan biaya perkara ini kepada TERGUGAT;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Halaman 6 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



SUBSIDIAIR :

Dan jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan lain yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dwianto Jati Sumirat, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Mei 2021, 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 Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI :

1. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara nyata dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa pada tanggal 23 Desember 2020, Penggugat telah mengajukan gugatan sederhana wanprestasi, yang telah diregister dengan Nomor : 34/Pdt.G/S/2020/ PN.Mtr, dan telah memperoleh putusan pada tanggal 26 Januari 2021 dan telah berkekuatan hukum tetap;
3. Bahwa memperhatikan dalil posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut bertanggal 23 Desember 2020, yang telah memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap, dihadapkan dan dicocokkan dengan gugatan Penggugat bertanggal 16 Maret 2021 yang telah diregister dengan Nomor : 83/Pdt.G/ 2021/PN.Mtr, tanggal 22 Maret 2021, maka dapat dinilai menurut hukum bahwa kedua gugatan Penggugat tersebut diatas adalah sama,yaitu:
 - 3.1. Sama subyek hukum Penggugat dan Tergugatnya;
 - 3.2. Sama obyek hukumnya dan
 - 3.3. Sama dasar gugatan Penggugat yaitu yang pada intinya adalah mendalilkan adanya wanprestasi terhadap Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, tentang sisa pembayaran stage V(Termijn V) ;



yang mana telah ternyata dan terbukti bahwa pengerjaan proyek pembangunan Villa Caravanserai adalah merupakan kecerobohan dan ketidak-profesionalan cara kerja, teknis kerja dan administrasi pelaporan hasil kerja proyek dimaksud oleh Penggugat sendiri, sehingga dengan demikian tidak ada wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat PT Caravanserai Lombok, yang dimiliki oleh Kerry James Wardley dkk. dengan demikian berarti bahwa gugatan Penggugat adalah **Ne Bis In Idem** dengan perkara putusan Nomor : 34/Pdt.G.S/2020/PN.Mtr, tanggal 26 Januari 2021 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

4. Bahwa memperhatikan Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, dikaitkan dengan gugatan Penggugat dalam perkara ini yang mendudukan Kerry James Wardley pribadi sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, maka menurut hukum gugatan Penggugat adalah telah salah didalam menetapkan subjek hukum Tergugat, sebab didalam Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, sebagai Pihak Pertama adalah Caravanserai Villas Lombok, maka yang seharusnya menjadi Tergugat didalam gugatan Pengggugat adalah Caravanserai Villas Lombok, dan yang menjadi Pihak Kedua adalah Ali Asgar, S.T./ Penggugat. Sehingga dalam perkara ini Penggugat telah salah dalam menetapkan subjek hukum dengan menarik/menjadikan diri pribadi Kerry James Wardley sebagai pihak Tergugat (**salah subjek hukum**), **sesuai sebagaimana Akta yang nantinya akan Tergugat ajukan dalam Acara pembuktian ;**

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada posita angka 2, Tergugat menanggapi sebagai berikut :

Bahwa adalah benar Penggugat memiliki kewajiban untuk melakukan pekerjaan berdasarkan: Daftar list Kerja, Gambar pekerjaan (Work Sketch) dan penjelasan lisan maupun tertulis sebagaimana tertuang didalam Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017 tersebut, dimana kedua belah pihak telah bersepakat yaitu :

- Pasal 1, mengenai Bidang Pekerjaan ;
- Pasal 2, mengenai Lokasi Pekerjaan;
- Pasal 3, mengenai Waktu Pelaksanaan Pekerjaan;
- Pasal 4, mengenai Masa Pemeliharaan ;
- Pasal 5, mengenai Volume Pekerjaan;
- Pasal 6, mengenai Nilai Kontrak Pekerjaan;
- Pasal 7, mengenai Cara Pembayaran;
- Pasal 8, mengenai Lain Lain ;



namun dalam hal ini ternyata Penggugat, berdasarkan ketentuan Pasal 3 b), yang berbunyi :

“ Semua Pekerjaan harus telah dikerjakan dan diserahkan kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan dengan masa perpanjangan waktu 30 (tiga puluh) hari, dan memberikan laporan awal serah terima resmi”

Sedangkan pada Pasal 4 huruf a) berbunyi :

“ Masa pemerliiharaan 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak laporan serah terima awal ditanda-tangani “ ;

dan Pasal 4 huruf b) berbunyi :

“Selama masa pemeliharaan, pihak Kedua harus melengkapi dan memperbaiki semua pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diminta oleh Pihak Pertama “

Bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 5 huruf c) yang berbunyi:

“Jika terdapat penambahan dan pengurangan baik volume, maupun pekerjaannya, laporan resminya akan dibuat dan ditanda-tangani oleh kedua belah pihak”;

Bahwa memperhatikan ketentuan pada Pasal 7., mengenai Cara Pembayaran yang berbunyi yaitu :

“Tahap I hingga Tahap V akan dibayarkan 7(tujuh) hari setelah Pihak Kedua mengajukan tahapan yang dimaksud pada pihak Pertama”, ternyata tidak pernah memberikan laporan baik secara lisan maupun tertulis kepada Tergugat selaku Pihak Pertama”;

sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 3 b), Pasal 4 b), Pasal 5 c) dan Pasal 7 tersebut diatas, maka posita dan petitum gugatan Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan dimana Pengugat dinilai telah tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang didalam Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017 tersebut atau dengan kata lain bahwa justru Penggugatlah dan/ atau Pihak Kedua yang telah wanprestasi karena dinilai sebagai pihak yang tidak melakukan kewajibannya sesuai sebagaimana diatur dalam perjanjian kerja dimaksud tersebut;

6. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak gugatan Penggugat angka 3 karena berdasarkan Pasal 6. perjanjian kerjasama Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, dengan nilai kontrak sebesar Rp. 3.388.292.391,15, (tiga milyar tiga ratus delapan puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh dua ribu tiga ratus sembilan puluh satu rupiah lima belas sen) adalah bukan merupakan pembayaran hak Penggugat, melainkan merupakan total nilai kontrak/ pembayaran

Halaman 9 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



pembiayaan pembangunan villa Caravanserai Lombok sampai dengan selesai (tuntas) didalamnya termasuk pembayaran Pajak 10 %, yang wajib diberikan/ diserahkan bukti tanda pembayarannya kepada Caravanserai Villas Lombok selaku Pihak Pertama, dimana apabila tidak ada tanda bukti pembayaran Pajaknya maka Penggugat **dapat diduga** telah melakukan penggelapan pembayaran Pajak atas pembangunan Villa dengan nama **“Caravanserai Villas Lombok”**;

7. Bahwa memperhatikan seluruh isi Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, dikaitkan dan dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat posita angka 4 dan 5 yang mendalilkan bahwa Tergugat telah wanpretasi dan tidak membayar sisa pembayaran sebesar 50 % dari 10 % termin / Stage V (Pasal 7 Perjanjian), **adalah dalil yang tidak dapat dibenarkan hukum**, sebab dalam hal ini Tergugat bukanlah subjek hukum yang menjadi Pihak dalam Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017. Yang sebenarnya menjadi pihak dalam Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017 adalah **“Caravanserai Villas Lombok”** yang merupakan suatu badan hukum (Rechts person), dan telah ternyata bahwa justru Penggugatlah yang tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajiban didalam melaksanakan Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, dengan baik dan benar, dan yang tidak dapat menunjukkan keprofesionalan/ kemampuan kerja yang baik **didalam syarat administratif maupun secara materiil didalam pengerjaan pelaksanaan pembangunan villa dimaksud, sesuai dengan Bill of Quantity yang selayaknya sebagaimana dikerjakan oleh seorang Kontraktor**, bahwa dengan demikian dapat diartikan bahwa Penggugat adalah Kontraktor yang telah melanggar ketentuan-ketentuan kerja didalam melaksanakan Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, dimana ketentuan Pasal 7 tentang Methoda Pembayaran, ternyata Tergugat telah membayarkan sebesar 50 % dari 10 % (Stage V) sesuai pengakuan Penggugat yaitu sebesar Rp. 186.500.000,-(seratus delapan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) oleh Caravanserai Lombok, selaku Pihak Pertama, yang mana tidak semestinya dan/ atau tidak wajib dibayarkan oleh Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama **sebelum adanya penyelesaian secara tertulis** sebagaimana ketentuan Pasal 4 huruf a) yang berbunyi :



“ Masa pemeliharaan 90 (sembilan puluh hari) kalender terhitung sejak laporan serah terima awal ditanda tangani “, dalam hal ini tidak ada laporan serah terima yang ditanda tangani bersama ;

dan memperhatikan ketentuan pada Pasal 4 huruf b) yang berbunyi :

“ Selama masa pemeliharaan, Pihak Kedua harus melengkapi dan memperbaiki semua pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diminta oleh pihak pertama “ ;

Akan tetapi belum stage V (Termijn V) dinyatakan selesai Penggugat telah meminta pembayaran sebesar 50 % x 10 % dari stage V (termijn V);

Bahwa dengan demikian posita dan petitum gugatan Penggugat adalah telah ternyata tidak melaksanakan ketentuan pada Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, dengan tegas Tergugat menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017;

8. Bahwa dengan tegas Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama /Tergugat menolak gugatan Penggugat posita angka 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, dan 16 dengan dalil jawaban/bantahan sebagai berikut :

8.1. Bahwa benar pembayaran pengerjaan Villa Caravanserai Lombok dilakukan secara bertahap yaitu sebanyak empat kali pembayaran berdasarkan Pasal 7 Perjanjian Kerjasama antara oleh Caravanserai Lombok, selaku Pihak Pertama dan Penggugat yang mana terhadap pembayaran tersebut telah dibayarkan secara tuntas oleh Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama kecuali tentang pembayaran termin ke V, telah dibayarkan sebesar 50 % dari 10 % nilai kontrak stage V, yaitu sebesar Rp. Rp. 186.500.000,- (seratus delapan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) yang mana semestinya oleh Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama, belum berkewajiban akan membayarkannya melainkan adalah setelah pekerjaan selesai 100 %, tanpa adanya komplain dari pihak Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama / Tergugat ;

8.2. Bahwa terhadap keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama/ Tergugat tersebut disebabkan karena terhitung tanggal 29 May 2017 s.d. tanggal 18 Oktober 2019, adalah tidak ada keberatan sama sekali dari Penggugat, disebabkan karena tidak adanya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk Villa Caravanserai Lombok,

Halaman 11 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga oleh Caravanserai Lombok, selaku Pihak Pertama tidak mau mengeluarkan dana sebelum adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang menyebabkan Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama/ Tergugat tidak bisa/ tidak mau mentransfer pembayaran tahap ketiga dan keempat.

Bahwa terkait masalah IMB Villa Caravanserai Lombok,/Tergugat sebelum pembangunan villa dilaksanakan sudah menanyakan kepada Penggugat namun Penggugat malah mengatakan kalau Izin Mendirikan Bangunan (IMB), tidak perlu membuat IMBnya.

Bahwa oleh karena sangat khawatir villa milik Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama / Tergugat sewaktu-waktu akan dapat saja dibongkar oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Utara, dengan memperhatikan, dan melihat posisi-letak dan kemiringan tanah, maka sebelum adanya IMB dimaksud, Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama/Tergugat tidak mau mengeluarkan dana disebabkan karena dengan tidak ada IMB untuk Villa Caravanserai Lombok, membuktikan bahwa Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama/Tergugat benar membangun villa tetapi secara ilegal, maka Tergugat kemudian menghubungi Penggugat untuk dengan segera mengurus IMB Villa Caravanserai Lombok dan untuk itu Tergugat telah memberikan dana sebesar Rp. 65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) sesuai dengan yang diminta oleh Penggugat yang katanya dipergunakan untuk mengurus IMB, dan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk mengurus IPPT, kedua surat dimaksud dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Utara.

Bahwa setelah IMB Villa Caravanserai Lombok selesai, Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama/ Tergugat langsung mentransfer pembayaran tahap ketiga dan kemudian dilanjutkan dengan pembayaran tahap keempat, sehingga dalam hal ini bukan merupakan itikad buruk dari Caravanserai Villas Lombok selaku Pihak Pertama /Tergugat untuk terlambat membayar kewajiban selaku Pihak Pertama/ Tergugat sebagaimana tertuang di dalam Pasal 7 perjanjian kerja/ Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, antara Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama/ Tergugat dan Penggugat namun disebabkan oleh sikap Penggugat yang terlalu menyepelkan / menganggap remeh permasalahan IMB yang sudah Tergugat memperingatkan sebelumnya, yang memuat kekhawatiran yang amat

Halaman 12 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

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)



sangat terhadap Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama /Tergugat sebagai pemilik bangunan Villa Caravanserai Lombok, dengan demikian penangguhan pembayaran pada Pasal 7, stage III dan stage IV adalah beralasan hukum dan juga tidak adanya keberatan dari Penggugat sendiri;

8.3. Bahwa adalah benar Penggugat tidak bersedia memberikan kunci villa kepada Tergugat sebagaimana posita angka 6 dalil gugatan Penggugat, maka untuk memperoleh Kunci Villa dimaksud, dan agar Tergugat dapat/ bisa masuk dan bertempat tinggal di bangunan Villa dimaksud, maka dengan terpaksa Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama/Tergugat telah membayarkan 50% dari Pasal 7 pada stage V (Termijn V) dengan didahului adanya Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020, dimana setelah Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama/ Tergugat masuk dan melihat hasil kerja Penggugat selaku kontraktor, maka Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama / Tergugat sangat kecewa, karena tampak adanya hasil pembangunan yang sangat tidak baik, tidak benar, banyak kerusakan-kerusakan, penggunaan kayu pada teras area kolam renang yang berkualitas tidak baik/ melanggar bestek, pembuatan saluran luapan air Kolam Renang tidak baik, Kusen, kayu yang lapuk, pemasangan pipa-pipa tidak sebagaimana mestinya dan kualitas pipa yang tidak baik, dan banyak lagi akan dibuktikan pada saat pembuktian nantinya, maka oleh karena itu Tergugat tidak akan membayarkan sisa pembayaran 50 % dari 10 % sebagaimana Pasal 7 stage V, perjanjian kerja/ Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, disebabkan karena :

Penggugat tidak melaksanakan Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020, yang isinya adalah bahwa :

1. Pihak Kedua akan menyerahkan kunci kepada Pihak Pertama setelah Pihak Pertama melakukan transfer pembayaran sebesar 50 % dari sisa pembayaran terakhir kepada Pihak Kedua yang dibuktikan dengan dokumen proses transfer;
2. Pembayaran yang dimaksud pada point 1 akan masuk ke rekening Pihak Kedua selambat-lambatnya 7 hari dari proses transfer atau tanggal yang tertera pada bukti transfer yang dijadikan dasar penyerahan kunci kepada Pihak Pertama ;

Halaman 13 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



3. Pihak Kedua bersedia menyelesaikan defect list yang merupakan hasil pengecekan bersama antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua paling lambat 7 hari setelah surat ini ditanda tangani ;
4. Pihak Pertama akan melakukan pembayaran sisa invoice setelah perbaikan kolam dan defect list pada point 3 diselesaikan oleh Pihak Kedua ;
5. Apabila pembayaran pada point 1 tidak masuk ke Rekening Pihak Kedua selama paling lambat 7 hari sejak tanggal (20 Agustus 2020) atau lewat dari tanggal 27 Agustus 2020, maka beban biaya perbaikan defect list akan menjadi beban Pihak Pertama ;

Bahwa oleh karena ternyata Penggugat tidak melaksanakan isi didalam Surat Pernyataan tersebut diatas, padahal uang sebesar 50 % dari 10 % stage V sebesar Rp. 186.500.000,-(seratus delapan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), sudah diterima oleh Penggugat, akan tetapi tidak melaksanakan defect list sebagaimana patut dan semestinya, dimana telah terbukti adanya kerusakan kerusakan akibat dari pengerjaan pekerjaan yang asal- asalan (tidak baik) dan tidak adanya perbaikan kolam sebagaimana mestinya maka adalah beralasan dan dapat dibenarkan hukum Penggugat berkewajiban untuk membayar dan/ atau mengembalikan pembayaran sebesar 50 % x 10 % pada stage V tersebut, yang tidak pantas diterima oleh Penggugat karena lalai melaksanakan dan/ atau tidak melaksanakan defect list **sehingga oleh karenanya Tergugat tidak wajib membayarkan sisa termijn ke V sebesar 50 % dari 10 % ketentuan Pasal 7. Stage V dimaksud tersebut**, maka sesuai dengan ketentuan angka 3 dan angka 4 pada Surat Pernyataan tanggal 24 Agustus 2020, yang ternyata tidak dilaksanakan oleh Penggugat, dan pula berdasarkan kepada angka 5 pada Surat Pernyataan tanggal 24 Agustus 2020, maka menurut hukum berarti Penggugat telah wanprestasi, disebabkan karena perbaikan-perbaikan dengan sangat terpaksa dilakukan sendiri oleh Tergugat, maka karenanya menurut hukum dan ratio hukum, maka kepada Tergugat tidak wajib melakukan pembayaran stage V dimaksud kepada Penggugat, **melainkan justru sebaliknya Penggugat patut dihukum dan berkewajiban mengembalikan seluruh keuangan pada stage V Work Contract Agreement No. 01/CONST/2017, tanggal 29 Mei 2017 tersebut;**

Halaman 14 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



8.4. Bahwa berdasarkan artikel 4 poin a) dan b) Work Contract Agreement No. 01/CONST/2017, telah sangat jelas mengatur bahwa Penggugat harus dan berkewajiban melengkapi dan memperbaiki semua pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diminta oleh Pihak Pertama/Tergugat, dimana terhadap hal ini Tergugat telah berkali-kali menelepon Penggugat untuk datang dan melihat hasil pekerjaan Villa yang dikerjakan oleh Penggugat dimana banyak sekali terdapat kerusakan-kerusakan yang menunjukkan ketidak profesionalan Penggugat selaku Pelaksana kerja pembangunan villa dimaksud, namun Penggugat tidak pernah mau memenuhi panggilan Tergugat/tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan artikel 4 poin a) dan b) Kontrak Perjanjian Kerja antara Penggugat dan Tergugat; Bahwa berdasarkan uraian dalil jawaban Tergugat tersebut diatas, maka dalil posita gugatan Penggugat angka 6 s/d angka 16 sudah sepatutnya dinyatakan ditolak; Bahwa memperhatikan dalil posita angka 6 s.d. angka 16 gugatan Pengugat ternyata Penggugat tidak memahami isi Pasal 7 khususnya stage V dari Work Contract Agreement No. 01/CONST/2017, tanggal 29 Mei 2017, dimana Tergugat telah membayarkan 50% dari Pasal 7 pada stage V dengan didahului adanya Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020, untuk dapat Tergugat menempati dan tinggal di Villa milik Tergugat dimaksud sebagaimana dalil Penggugat terbaca pada dalil posita angka 8 dan pada dalil posita angka 9 adalah pengakuan Penggugat untuk melaksanakan dan mengerjakan **defect list** yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, akan tetapi ternyata tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, yang akhirnya Tergugat dengan terpaksa mencari dan mempergunakan tukang servis bangunan, kayu kusen, lantai, dan lain lainnya atas usaha Tergugat sendiri dengan biaya yang masih tersisa 50 % dari stage V sesuai dengan ketentuan angka 5 pada Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020, yang berbunyi :

5. Apabila pembayaran pada point 1 tidak masuk ke Rekening Pihak Kedua selama paling lambat 7 hari sejak tanggal (20 Agustus 2020) atau lewat dari tanggal 27 Agustus 2020, maka beban biaya perbaikan defect list akan menjadi beban Pihak Pertama ;

Bahwa memperhatikan ketentuan tersebut diatas maka Tergugat tidak lagi mempunyai kewajiban untuk membayar sisa sebesar 50 % dari 10 % pada stage V dari Work Contract Agreement No.

Halaman 15 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01/CONST/2017, tanggal 29 Mei 2017, atau menurut hukum dimana Tergugat dibenarkan hukum untuk menyelesaikan sendiri defect list yang ada yang merupakan kewajiban dari Penggugat untuk melaksanakannya secara baik dan benar ;

Bahwa dengan demikian dalil posita angka 6 s.d. angka 16 gugatan Penggugat adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasarkan kepada hukum dan sangat beralasan hukum dinyatakan ditolak ;

9. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil posita angka 17 s/d posita angka 22 gugatan Penggugat, dimana seluruh dalil posita gugatan Penggugat tersebut adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum disebabkan karena yang melakukan wanprastasi adalah Penggugat sendiri, maka dalam hal ini Tergugatlah yang sangat dirugikan baik secara materiil maupun immateriil, dimana Tergugat harus memperbaiki sendiri villa yang dibangun oleh Penggugat yang disebabkan ketidak-profesionalan Penggugat dalam mengerjakan villa Tergugat sehingga sangat beralasan hukum dalil posita Penggugat angka 17 s/d posita angka 22 tersebut dinyatakan ditolak seluruhnya;

10. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat posita angka 21 karena sangat tidak beralasan hukum dan tidak sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta sehingga sudah sangat beralasan hukum dalil posita gugatan Penggugat angka 21 tersebut dinyatakan ditolak;

11. Bahwa memperhatikan dalil posita angka 17 s.d. angka 22 gugatan Penggugat, yang tidak beralasan hukum tersebut dan yang ternyata bahwa justru Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi Work Contract Agreement No. 01/CONST/2017, tanggal 29 Mei 2017 dan terhadap Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020, maka **dalil posita** angka 17 s.d. angka 22 gugatan Penggugat, adalah beralasan hukum dinyatakan ditolak ;

Berdasarkan seluruh uraian jawaban Tergugat tersebut diatas, telah ternyata berdasarkan ratio hukum bahwa seluruh dalil posita gugatan dan petitum gugatan Penggugat adalah tidak benar, tidak beralasan hukum, dengan demikian maka patut dan beralasan hukum dinyatakan ditolak seluruhnya;

II. DALAM REKONPENSI :

Bahwa Tergugat Konpensi **Kerry James Wardley**, didalam gugatan Rekonpensi ini selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan **S.**

Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ali Asgar, S.T. selanjutnya sekarang Dalam Rekonpensi ini disebut sebagai Tergugat Rekonpensi ;

Adapun dasar dan alasan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi adalah terurai sebagai berikut :

1. Bahwa seluruh dalil jawaban Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi diatas tersebut, adalah menjadi satu kesatuan jawaban yang tidak terpisahkan dengan dalil gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi ini ;

2. Bahwa sebagaimana jawaban atas gugatan Konpensi tersebut dimana telah ternyata bahwa justru Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang ternyata telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kerja/ Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, antara Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi dan Caravanserai Villas Lombok, selaku Pihak Pertama, Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi, maka kepada Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi patut dihukum untuk mengembalikan dan/ atau membayar kembali seluruh nilai pembayaran pada stage V (Termijn ke V) didalam Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017 ;

3. Bahwa memperhatikan setiap Pasal didalam Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, yaitu berdasarkan Pasal 1 huruf b dalam perjanjian Kerja Pembangunan Villa Caravanserai Lombok tersebut, bahwa Penggugat memiliki kewajiban untuk melakukan pekerjaan berdasarkan: Daftar list Kerja, Gambar pekerjaan (Work Sketch) dan penjelasan lisan maupun tertulis, serta telah menerima haknya sebesar (S E & O): Rp. 3.049.471.152,-(tiga milyar empat puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh satu ribu seratus lima puluh dua rupiah);

Bahwa Tergugat Rekonpensi memiliki kewajiban untuk melakukan pekerjaan berdasarkan: Daftar list Kerja, Gambar pekerjaan (Work Sketch) dan penjelasan lisan maupun tertulis, sebagaimana tertuang didalam Pasal 1 huruf b tersebut, Tergugat Rekonpensi juga berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan Villa Caravanserai Lombok dalam jangka waktu 12 bulan dengan tambahan waktu kerja selama 30 (tiga puluh)hari (masa pemeliharaan) dan dengan kewajiban membuatkan laporan resmi, sebagaimana tertuang didalam perjanjian Pasal 3 huruf b), Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, yang berbunyi :

Halaman 17 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

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)



“ Semua pekerjaan harus telah dikerjakan dan diserahkan kepada PIHAK PERTAMA dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan dengan masa perpanjangan waktu 30 (tiga puluh) hari dan memberikan laporan awal serah terima resmi .”

Bahwa kewajiban Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi adalah ternyata tidak membuat dan/ atau memberikan **laporan awal serah terima resmi** dimaksud diatas dan/ atau Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak melaksanakan laporan awal serah terima resmi kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi, yang ditanda-tangani bersama, dimana karenanya Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak mengetahui apakah pekerjaan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi telah selesai dilaksanakan dalam melakukan kewajibannya, didalam pelaksanaan pembangunan Villa sebagaimana dimaksudkan didalam Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017 ;

4. Bahwa kenyataannya Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, sebagaimana diatur didalam dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 b), yang berbunyi :

“ Semua pekerjaan harus telah selesai dikerjakan dan diserahkan kepada PIHAK PERTAMA dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan dengan masa perpanjangan waktu 30 (tiga puluh) hari dan memberikan laporan awal serah terima resmi .”

Demikian pula halnya dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana Pasal 4 huruf a) dan huruf b), Pasal 5 huruf c). dan Pasal 7, yaitu antara lain berbunyi sebagai berikut “

→ Ketentuan Pasal 4 huruf a) yang berbunyi :

“ Masa pemeliharaan 90 (sembilan puluh hari) kalender terhitung sejak laporan serah terima awal ditanda tangani “ dan

→ Ketentuan Pasal 4 huruf b), yang berbunyi :

“ Selama masa pemeliharaan, Pihak Kedua harus melengkapi dan memperbaiki semua pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diminta oleh pihak pertama”

→ Ketentuan Pasal 5 huruf c) yang berbunyi :

“Jika terdapat perubahan dan pengurangan baik volume maupun pekerjaannya laporan resminya akan dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

→ Ketentuan Pasal 7 yang berbunyi :



“ Tahap I hingga Tahap V akan dibayarkan 7(tujuh) hari setelah Pihak Kedua mengajukan tahapan yang dimaksud pada pihak Pertama”;

Ternyata Tergugat Rekonsensi tidak pernah memberikan laporan tertulis kepada Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensasi selaku Pihak Pertama dimana laporan tersebut ditanda tanani bersama oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua ;.

Dimana oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi **tidak menepati** / tidak melaksanakan menyelesaikan kewajibannya didalam pelaksanaan pembangunan villa Caravanserai Lombok selama 12 bulan 30 hari, dan ternyata Penggugat menyelesaikan pembangunan villa selama 3 tahun yaitu terhitung sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2020, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat telah mengingkari perjanjian, *dan pula mengingkari terhadap Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020, yang isinya adalah bahwa :*

- 1. Pihak Kedua akan menyerahkan kunci kepada Pihak Pertama setelah Pihak Pertama melakukan transfer pembayaran sebesar 50 % dari sisa pembayaran terakhir kepada Pihak Kedua yang dibuktikan dengan dokumen proses transfer;**
- 2. Pembayaran yang dimaksud pada point 1 akan masuk ke rekening Pihak Kedua selambat-lambatnya 7 hari dari proses transfer atau tanggal yang tertera pada bukti transfer yang dijadikan dasar penyerahan kunci kepada Pihak Pertama ;**
- 3. Pihak Kedua bersedia menyelesaikan defect list yang merupakan hasil pengecekan bersama antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua paling lambat 7 hari setelah surat ini ditanda tangani ;**
- 4. Pihak Pertama akan melakukan pembayaran sisa invoice setelah perbaikan kolam dan defect list pada point 3 diselesaikan oleh Pihak Kedua ;**
- 5. Apabila pembayaran pada point 1 tidak masuk ke Rekening Pihak Kedua selama paling lambat 7 hari sejak tanggal (20 Agustus 2020) atau lewat dari tanggal 27 Agustus 2020, maka beban biaya perbaikan defect list akan menjadi beban Pihak Pertama ;**



dengan demikian menurut hukum berarti Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kerja/ Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dan dengan Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dan terhadap Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020;

5. Bahwa Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi sangat berharap **akan memperoleh hasil** pengerjaan yang baik, benar, mempergunakan bahan dengan kualitas yang baik, terlebih lagi pengerjaan villa tersebut diselesaikan dalam jangka waktu yang sangat lama yaitu 3 tahun dan menunjukkan kerja secara profesional, namun kenyataannya begitu Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi telah membayar lunas biaya pembangunan Villa Caravanserai Lombok sebesar Rp. 3. 388.292.391.15, (tiga milyar tiga ratus delapan puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh dua ribu tiga ratus sembilan puluh satu rupiah, lima belas sen) termasuk 10 % pembayaran Pajak, ternyata Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik yang mana bangunan Villa Caravanserai Lombok dibangun secara asal-asalan/ tidak profesional sebagaimana mestinya, dapat dibuktikan dengan banyaknya kerusakan-kerusakan pada bangunan villa dimaksud (dibuktikan dengan foto-foto pengerjaan defect list dan pula pengerjaan perbaikan kolam renang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi sendiri).

Bahwa terhadap hal tersebut Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi telah berkali-kali menghubungi Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk datang dan melihat hasil pekerjaan bangunan villa yang dibangunnya dengan tujuan agar Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi sendiri melihat dan mengetahui secara langsung dan tidak mengandalkan semata-mata atas laporan dari anak buahnya yang bernama : **Warta Prasetya** saja, disebabkan oleh karena pembangunan yang dilaksanakan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi sangat tidak sesuai dengan perjanjian sebelumnya, dilihat dari kualitas bangunan yang banyak mengalami kerusakan, namun Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi tidak mau memenuhi niat baik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi yang mengharapkan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi sendiri untuk datang dan melihat dengan mata kepala sendiri, tentang hasil pekerjaan Villa Caravanserai Lombok yang buruk dan tidak profesional sehingga dalam hal ini Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi dinilai telah

Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



wanprestasi terhadap Work Contract Agreement No. 01/CONST/2017 yaitu pada artikel 4 poin a) dan b) dimana sangat jelas bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi mempunyai kewajiban untuk melengkapi dan memperbaiki semua pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diminta oleh Pihak Pertama/ Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi (defect list);

6. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi tidak beritikad baik untuk memperbaiki hasil pekerjaannya dalam pembangunan villa tersebut, maka Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi harus memperbaiki sendiri beberapa bagian villa Penggugat Rekonsensi /Tergugat Kompensi tersebut, berdasarkan point 5 Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020, yang berbunyi :

“ Apabila pembayaran pada point 1 tidak masuk ke Rekening Pihak Kedua selama paling lambat 7 hari sejak tanggal (20 Agustus 2020) atau lewat dari tanggal 27 Agustus 2020, maka beban biaya perbaikan defect list akan menjadi beban Pihak Pertama ;

Yaitu antara lain tentang :

- Perbaikan pintu ;
- Semua sampah sekitar villa dibersihkan dan diangkut;
- Mengecat tembok yang rusak dan tembok luar;
- Menebang pohon di atas bukit;
- Mengecek air kolam jika airnya penuh;
- Mengganti kabel pada pipa;
- Mengganti paralon yang pecah pecah ;

Yang mana oleh karena semuanya dituangkan kedalam defect list, yang tidak dikerjakan sebagaimana patutnya, melainkan telah dikerjakan sendiri oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi (**sesuai dengan point 5 Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020**) yang mengakibatkan mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil;

7. Bahwa kerugian materiil Tergugat yang disebabkan oleh ketidak-profesionalan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi dalam mengerjakan pembangunan villa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi, maka kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi dapat dihitung sebagai berikut :

- $10\% \times \text{Rp. } 3.388.292.391,15$ (nilai total pembangunan villa) adalah sebesar Rp. 338.829.239,- (tiga ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus dua puluh sembilan ribu dua ratus tiga puluh sembilan rupiah);

Halaman 21 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 50% dari 10% yang telah dibayarkan adalah sebesar Rp. 186.500.000,-

Sehingga kerugian materiil Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi yang disebabkan oleh ketidak-profesionalan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi selaku pelaksana kerja pembangunan villa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi adalah **sebesar Rp. 525.329.239,-** (lima ratus dua puluh lima juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu dua ratus tiga puluh sembilan rupiah).

8. Bahwa selain mengalami kerugian materiil, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi juga mengalami kerugian immateriil dimana Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi sangat stres dengan keadaan bangunan villa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi yang seharusnya Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi dapat langsung menempati villa tersebut dengan perasaan yang aman dan nyaman mengingat biaya yang telah dikeluarkan dan dibayarkan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi yang nominalnya sangat besar, yaitu sebesar (S E & O): Rp. 3.049.471.152,- (tiga milyar empat puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh satu ribu seratus lima puluh dua rupiah), dimana kerugian immateriil Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi dapat dinilai sebesar Rp. 52.532.923,- (lima puluh dua juta lima ratus tiga puluh dua ribu sembilan ratus dua puluh tiga rupiah).

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka total kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonsensi adalah sebesar Rp. 577.862.162,- (lima ratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh dua ribu seratus enam puluh dua rupiah).

Bahwa berdasarkan seluruh uraian Dalam Konpensasi dan Dalam Rekonsensi tersebut diatas, maka dengan demikian kiranya Majelis Hakim Yang Mulia sependapat dengan Tergugat Konpensasi/ Pengugat Rekonsensi dan kiranya berkenan menjatuhkan putusan dalam perkara ini yaitu sebagai berikut :

Dalam Konpensasi:

1. Menolak gugatan Penggugat Konpensasi seluruhnya;

Dalam Rekonsensi :

1. Mengabulkan gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensasi adalah telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017 dan Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020;

Halaman 22 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

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. Menyatakan sebagai hukum Penggugat Rekonsensi telah menderita kerugian :

a. Kerugian Materiil yaitu sebesar Rp. 525.329.239,- (lima ratus dua puluh lima juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu dua ratus tiga puluh sembilan rupiah).

b. Kerugian immateriil yaitu sebesar Rp. 52.532.923,- (lima puluh dua juta lima ratus tiga puluh dua ribu sembilan ratus dua puluh tiga rupiah)

Total kerugian adalah sebesar Rp. Rp. 577.862.162,- (lima ratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh dua ribu seratus enam puluh dua rupiah).

4. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi yaitu sebesar Rp. 525.329.239,- (lima ratus dua puluh lima juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu dua ratus tiga puluh sembilan rupiah);

5. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi yaitu sebesar Rp. 52.532.923,- (lima puluh dua juta lima ratus tiga puluh dua ribu sembilan ratus dua puluh tiga rupiah);

6. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk mentaati putusan ini;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonsensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan/atau putusan lain yang adil menurut hukum (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan replik, dan terhadap replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan duplik, sebagaimana tertuang dalam berita acara persidangan;

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 para pihak telah mengajukan kesimpulan, dan akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Kompensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perjanjian kerjasama Nomor 01/CONST/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang pekerjaan pembangunan Villa Caravanserai Lombok antara Penggugat sebagai Pelaksana Kerja dan Tergugat sebagai Pemberi Kerja;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau tidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal pada tanggal 29 Mei 2017 PENGGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan kerja sama berupa perjanjian pelaksanaan pekerjaan pembangunan Villa Caravanserai Lombok yang akan dilaksanakan sejak ditandatangani perjanjian kerjasama dengan Nomor 01/CONST/2017 oleh dan diantara keduanya;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap perjanjian kerjasama dengan Nomor 01/CONST/2017 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah perjanjian kerjasama dengan Nomor 01/CONST/2017 memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dan apakah pihak tergugat telah ingkar janji/wanprestasi terhadap perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-18 dan Saksi-Saksi yaitu 1. saksi SUSANTHI, 2 saksi WARTA PRASETYA;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat T-1a sampai dengan T-21 dan Saksi-saksi yaitu 1. saksi I MADE DODY HARISON, 2. saksi IWAN SETIAWAN, 3. saksi KURNAEN, 4. saksi ZULKARNAEN, 5. saksi LALU IMAM SUWANDI;

Menimbang, bahwa untuk terangnya perkara ini Majelis Hakim telah melaksanakan sidang pemeriksaan setempat. sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang email percakapan negosiasi antara Angela Olifent (Island Properties Lombok) dengan Tergugat, P-2 tentang gambar rencana posisi, P-3 tentang gambar posisi bangunan sesuai Kondisi Lapangan, P-4 tentang Perjanjian Kontrak Kerja pembangunan vila antara Penggugat dan Tergugat, P-5 sampai dengan P-8 tentang Tagihan pembayaran (Invoice) Penggugat kepada Tergugat tanggal 08 Januari 2018, tanggal 15 April 2018, 13 Maret 2019, tanggal 29 Juli 2020, P-9 tentang Surat Pernyataan yang dibuat Penggugat dan Tergugat, P-10 tentang Surat Keterangan, P-11 tentang Surat Catatan Perbaikan yang dibuat Penggugat dan Tergugat, P-12 tentang kerja

Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

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

Pembersihan Kaca vila, P-13 tentang kerja Pembersihan Kolam Renang, P-14 kerja Penggantian pipa, P-15 tentang kerja Penambahan Tiang Relling, P-16 tentang Penggantian Dudukan Pemanas Air, P-17 tentang Surat Pemberitahuan P-18 tentang Foto Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat posisi di kolam, serta Saksi SUSANTHI yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi bekerja di Island Properties Lombok dan saksi sebagai Sekretaris saat ini ;
- Bahwa kami membantu antara saudara Kerry Wardley dengan saudara Ali Asgar sebagai pelaksana untuk memperkerjakan Vila milik saudara Kerry Wardley saat itu dan kami sebagai perantara saat itu ;
- Bahwa Vila tersebut milik saudara Kerry Wardley ;
- Bahwa saksi tahu tentang pembuatan kontrak kerja tersebut ;
- Bahwa setahu saksi nominal kontrak kerja sebesar Rp3.080.000.000,00 (tiga miliar delapan puluh juta) saat itu ;
- Bahwa setahu saksi nilai untuk pembangunan tersebut yaitu Rp3.080.000.000,00 (tiga miliar delapan puluh juta) dan di dalam kontrak dimasukan oleh saudara Ali Asgar senilai 10% dan di tambahkan dengan pajak tersebut namun saudara Kerry Wardley mengatakan akan menyelesaikan sendiri saat itu dan setahu saksi yang dibayarkan oleh saudara Kerry Wardley tidak termasuk pajak ;
- Bahwa setahu saksi pajak di bebaskan kepada pemilik yaitu saudara Kerry Wardley ;
- Bahwa benar Percakapan Negosiasi antara Ali Asgar dengan Island Properties Lombok melalui email saat itu ;
- Bahwa kami Island Properties Lombok hanya sebagai saksi saat itu ;
- Bahwa saksi ada pada saat tanda tangan kontrak tersebut ;
- Bahwa tanda tangan kontrak di kantor kami di daerah Senggigi saat itu ;
- Bahwa setahu saksi ada penyerahan DP saat itu ;
- Bahwa setahu saksi permasalahan antara penggugat dan tergugat tersebut yaitu masalah pembayaran yang belum diselesaikan ;
- Bahwa saksi pernah ke Vila tersebut sebelumnya dan saksi melihat Vila tersebut sudah selesai ;
- Bahwa saksi hadir pada saat dibuatkan surat pernyataan bersama sebelumnya ;
- Bahwa yang hadir pada saat dibuatkan surat pernyataan bersama yaitu saya, bu Endang, Pak Kerry, Pak Ali dan Pak Kadus saat itu
- Bahwa setahu saksi yang dibicarakan masalah kesepakatan pembayaran ;

Halaman 25 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

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 benar Surat Pernyataan tersebut yang di tanda tangan saat itu termasuk saksi yang tanda tangan ;
- Bahwa setahu saksi hanya kolam renang saja yang mah diisikan air saat itu ;
- Bahwa setahu saksi IMB dibebankan kepada pemilik yaitu Pak Kerry ;
- Bahwa yang mengurus IMB yaitu saksi dan Pak Ali saat itu ;
- Bahwa setahu saksi keterlambatan pekerjaan disebabkan karena pembayaran yang telat ;
- Bahwa setahu saksi yang terakhir yang agak lama yaitu lebih kurang 7 bulan lamanya baru dibayarkan oleh Pak Kerry;
- Bahwa setahu saksi lebih kurang dua minggu baru dibayarkan tanap pertama setelah tanda tangan kontrak saat itu ;
- Bahwa benar invoice tagihan tersebut dan tahap pertama tersebut ;
- Bahwa benar Pak Ali megnirim invoice tagihan ke Island Properties Lombok tahapan kedua saat itu ;
- Bahwa setahu saksi sesuai dengan invoice tersebut nominalnya sebesar Rp924.000.000,00 sesuai dengan invoice tahapan kedua ;
- Bahwa setahu saksi IMB sudah terbit tahun 2019 ;
- Bahwa kontrak tersebut setahu saksi dari Pak Ali saat itu dan kami hanya membantu ;
- Bahwa setahu saksi Pak Kerry membaca kontrak tersebut saat itu ;
- Bahwa setahu saksi pembayaran akhir yang ada 10% namun Pak Kerry sudah membayarkan 5% saat itu dan sisanya belum dibayarkan ;
- Bahwa setahu saksi Pak Kerry sudah membayar lebih kurang 95% dan masih sisa 5% dari nilai kontrak Rp3.080.000.000,00 tersebut dan itu diluar pekerjaan yang lain;
- Bahwa saksi pernah melihat dan terakhir saksi ke Vila tersebut bulan November tahun 2020 dan setahu saksi Vila sudah berdiri dan hanya ada pembenahan saja saat itu ;
- Bahwa setahu saksi ada pintu yang di dalam kamar yang bergoyang dan Pak Kerry tidak suka saat itu dan juga ada di kamar mandi yang tidak bisa air turun tan tidak dimiringkan dan selebihnya saksi lupa ;
- Bahwa setahu saksi dalam kotrak lama pekerjaan yaitu 12 bulan;
- Bahwa setahu saksi pembangunan Vila tersebut dikerjakan pada Tahun 2017 dan selesai tahun 2020 ;
- Bahwa setahu saksi keterlambatan kerja tersebut dikarenakan keterlambatan pembayaran saat itu oleh Pak Kerry ;
- Bahwa waktu pembayaran awal dan kedua dilakukan pembayaran lewat perusahaan kami saat itu dan kami mengirim kepada Pak Ali ;

Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

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 setahu saksi biasanya kami langsung transfer hari itu juga kepada Pak Ali saat itu kecuali dananya masuk di hari libur dan nominal yang di kirim Pak Kerry sama kami kirim kepada Pak Ali ;
- Bahwa pada saat penagihan Pak Ali melalui kami saat itu dan saat itu kami tahu keterlambatan pembayaran oleh Pak Kerry ;
- Bahwa setahu saksi tidak pernah Pak Ali melaporkan proses pembangunan Vila tersebut kepada Pak Kerry melalui kami ;
- Bahwa angka Rp3.080.000.000,00 tersebut dari total kontrak pekerjaan Vila tersebut ;
- Bahwa pembayaran tersebut dibayarkan melalui transfer dan ada beberapa tahap pembayaran saat itu dan itu semua hanya asumsi saksi saat itu bahwa sudah dibayarkan 95% saat itu ;
- Bahwa kami di Island Properties Lombok sebagai penengah antara Pak Ali dan Pak Kerry saat itu dan kami adalah calo pembelian tanah saat itu ;

Saksi WARTA PRASETYA yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi ada dilokasi pada saat pembangunan Vila milik saudara Kerry Wardley tersebut saat itu ;
- Bahwa saksi sebagai Manajer lapangan saat itu ;
- Bahwa setahu saksi proyek tersebut dikerjakan pada tahun 2017 ;
- Bahwa setahu saksi pembangunan tersebut mengalami keterlambatan karena diakibatkan keterlambatan pembayaran jadi pembangunan tersebut selesai pada tahun 2020 yang seharusnya hanya satu tahun pekerjaan ;
- Bahwa dari bangunan sudah sesuai namun ketinggian pondasi yang beda dari gambar tersebut dan kami tambahkan tiga meter saat itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang membuat gambar tersebut saat itu namun kami hanya mengerjakan ;
- Bahwa benar bangunan tersebut namun yang berbeda ketinggian yang kemiringan yang dari gambar tinggi tiga meter dan rilnya kami tambah pondasi tersebut dan selisih lebih kurang enam meter ;
- Bahwa pada saat gempa saksi masih di lokasi proyek saat itu ;
- Bahwa pada saat gempa bangunan sudah berdiri semua dan pada saat gempa kerusakan tersebut bukan structural namun hanya retak – retak temboknya namun semua itu sudah kami perbaiki ;
- Bahwa saksi hadir pada tanggal 24 Agustus tahun 2020 tentang pembicaraan penyelesaian proyek saat itu dan disepakati ada beberapa aitem dikerjakan pembayaran akan dilakukan ;
- Bahwa saksi masih mengecek trus dilokasi tersebut pada saat tanda tangan surat pernyataan ;

Halaman 27 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

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 benar terjemahan tersebut dan artinya apabila pekerjaan di dalam kontrak selesai kecuali corona pembayaran terakhir akan di bayarkan dan Pak Kerry sendir yang tulis dan di tanda tangan saat itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran yang 5% tersebut saat itu ;
- Bahwa saksi terakhir memperbaiki Vila tersebut satu bulan setelah serah terima kunci saat itu ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T-1a tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Caravanserai Villas Lombok, T-1b tentang Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pebdaftaran PT Caravanserai Villas Lombok, T-1c tentang Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, T1-d tentang Nomor Induk Berusaha, T-1e tentang Persetujuan Pemenuhan Komitmen Izin Usaha, T-1f tentang NPWP PT. Caravanserai Villas Lombok, T-1g tentang Surat Keterangan Domisili Perusahaan, T-2a dan T-2b tentang Surat Kontrak Perjanjian Kerja, T-3a dan T-3b tentang perincian Kuantitas Biaya kerja, T-4a sampai dengan T-4d tentang Surat Pernyataan Penggugat dan Tergugat, dan Defect List, T-5a tentang Keputusan Bupati Lombok Utara, T-5b sampai dengan T-5f tentang Screen ShootChat WA, T-6a sampai dengan T-6n tentang Foto atap Garase, T-7a sampai dengan T-7v Foto kolam renang, Foto lantai kayu pinggir kolam, Foto genangan air pada halaman pinggir kolam, Foto tukang yang sedang memperbaiki Overflow kolam, Foto besi da baut ralling di area kolam, T-8a sampai dengan T-8g tentang Foto jalan menuju halaman Villa, Foto gundukan tanah pada halaman Villa, Foto pekerja yang sedang bersikan tanah, Foto tukang sedang memasang paving, Foto jalan menuju halaman Villa, T-9a sampai dengan T-9j tentang Out Foto lubang di samping kiri rumah, Foto lantai yang retak, Foto pipa septic tank, Foto septic tank retak, Foto septic tank yang disemen rapi, Foto pipa, pipa yang pecah, Foto pipa yang diganti, tembok luar Villa, tampak atas dibagian bawah yang berlubang, T-10a sampai dengan T-10g tentang Foto dinding dapur yang terkena rembesan air, Foto plafon yang terdapat noda rembesan hujan, Foto lantai, T-11a sampai dengan T-11f tentang Foto kusen pintu, Foto pemasangan kunci pada pintu, Foto celah pada pintu, Foto tukang yang sedang memperbaiki pintu, T-12a sampai dengan T-12f tentang Foto lantai dapur dan living room villa, Foto lantai dapur dan living room villa yang terkena longsoran tanah, Foto lantai terkena cat, T-13a sampai dengan T-13d Foto sampah yang berserakan, Foto truk yang mengangkut sampah, T-14a sampai dengan T-14c tentang Foto tangga menuju bed room Villa, Foto tangga yang tergenang air, T-15a sampai dengan T-15 e tentang Foto selang pada toilet, genangan air bekas mandi, gagang selang yang lepas, T-16a sampai dengan T-16d tentang Foto air yang masuk kedalam bed room Villa pada saat

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

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

hujan, Foto tukang yang sedang gerinda lantai, Foto tukang yang sedang bersihkan halaman, P-17 tentang Foto drainer yang telah rapi, T-18a dan T-18 tentang Foto tukang yang sedang menurunkan batu, tukang yang sedang membuat lubang pada dinding, T-19a tentang Foto tukang yang sedang memasang silikon pada lubang kabel, T-20a sampai dengan T-20e tentang Foto tukang yang memberishkan tebing tanah Villa, T-21 tentang Building Assesment – Villa Malaka Report, serta,

Saksi I MADE DODY HARISON, yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sebelumnya yaitu sebagai rekanan Kerja;
- Bahwa awalnya saksi di telepon oleh tergugat untuk pengecekan teknis terkait dengan rembesan air yang ada dekat kolam saat itu ;
- Bahwa untuk pengecekan kami melakukan dengan dua metode yang pertama untuk Bayview dan yang kedua ada alat untuk mengetahui resapan air yang keluar dari struktur kolam tersebut ;
- Bahwa setahu saksi dari system kolam tersebut tidak berfungsi normal saat itu dan kalau kolam overflow air harus keluar dan masuk kembali dan overflow tidak digunakan sebelumnya ;
- Bahwa saksi awalnya surfei vila tersebut awal bulan juni 2021 dan saksi belum mengerjakanya ;
- Bahwa kami melakukan suntikan tinta itu bagian dari surfei kami untuk mengetahui dimana kebocoran tersebut ;
- Bahwa air kolam pada saat kami serfei tidak terisi penuh saat itu dan overflow tidak digunakan saat itu ;
- Bahwa saksi tahu dari sudut bawah overflow ada rembesan air dan ada Tetesan air ;
- Bahwa untuk pipa fakum kurang lebih 25 cm sampai 30 cm dari dinding kolam dan struktur kolam ada dinding kolam, lantai kalau overflow ada pembuangan air dan ada yang menjaga air ada balok dan kami lihat ada rembesan air ;
- Bahwa kami belum mengerjakan kolam tersebut saat ini ;
- Bahwa air kolam pada saat kami surfei masih bisa digunakan dan masih jernih saat itu ;
- Bahwa pernah diberitahukan oleh saudara Kerry Wardley sebelum saksi mengerjakan kolam tersebut bahwa ada orang lain yang mengerjakan kolam tersebut sebelumnya ;
- Bahwa kami sudah ada kontrak kerja untuk memperbaiki kolam tersebut saat itu ;

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rencana perbaikan tersebut yaitu hari ini namun ada sesuatu hal dan kami tunda ;
- Bahwa dari pengerjaan kolam tersebut kontraknya lebih kurang 21.000.000;

Saksi IWAN SETIAWAN, yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sebelumnya yaitu sebagai rekanan Kerja;
- Bahwa awalnya tergugat datang ketempat saksi dan tergugat meminta saksi untuk melihat lantai disamping kolamnya karena saat itu lantai kolam mulai rapuh dan setelah itu saksi disuruh mengerjakan lantai didamping kolam tersebut ;
- Bahwa saksi melihat lantai disamping kolam tersebut satu bulan sebelum puasa saat itu ;
- Bahwa pada saat saksi melihatnya keadaan lantai samping kolam tersebut ada yang patah dan kayu mulai rapuh ;
- Bahwa setahu saksi tidak tahu kayu apa yang dipakai sebelumnya karena kayu tersebut sudah di lapisi air jadi warnanya hitam dan setahu saksi yang seharusnya di pasang samping kolam tersebut seharusnya kayu tahun air dan tahan panas ;
- Bahwa yang kami biasa pakai yang dipasang di samping kolam yaitu kayu Ulin ;
- Bahwa sesuai yang saksi pasang tidak sesuai prosedur pemasangan yang di vila milik tergugat tersebut karena dimana – mana pemasangan lantai samping kolam tersebut biasa di pakai dowal itu sejenis kayu pasak dan pemasangan kayu di vila tersebut tidak rapi hanya di paku dan kalau di paku harus di tutupi pakai dempul jadi tidak kelihatan dan lebih rapi;
- Bahwa saksi sempat menanyakan kepada tergugat terkait dibangun lantai samping kolam tersebut dan tergugat menjawab bahwa tergugat baru masuk vila tersebut baru 10 bulan ;
- Bahwa saksi tidak tahu jenis kayu yang dipasang di samping kolam tersebut saat itu ;
- Bahwa saksi sering memasang kayu di samping kolam renang sebelumnya ;
- Bahwa setahu saksi tidak ada perawatan lagi kalau dipasangkan kuyu jenis Ulin di samping kolam renang ;
- Bahwa saksi sudah ada kontrak kerja dengan tergugat tersebut saat ini terkait dengan lantai samping kolam tersebut ;
- Bahwa saksi harus menggantikan semua ;

Halaman 30 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

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

- kayu dilantai samping kolam tersebut karena bantalanya sudah kerupos dan kayunya tidak bisa dipakai lagi ;
- bahwa saksi tidak pernah melihat gambar dan RAB pengerjaan lantai kayu samping kolam tersebut sebelumnya ;
- Bahwa setahu saksi Selain dari kayu Ulin biasa kami pakai kayu bingkirai yang biasa di pasang samping kolam renang dan yang biasa kami pakai yaitu kayu Ulin ;
- Bahwa setahu saksi kayu ulin harganya lebih kurang Rp22.500.000,00 per kubik ;

Saksi KURNAEN, yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sebelumnya yaitu sebagai rekanan Kerja;
- Bahwa saksi dipanggil oleh tergugat untuk menaggulangi saluran air dan lobang pembuangan kotoran, pondasi yang bolong kami tambal dan tempat – tempat air yang tergenang saat itu ;
- Bahwa saksi bekerja di tempat tergugat sejak awal Peretengahan Agustus tahun 2020;
- Bahwa awalnya saksi memperbaiki saluran di lantai dua saat itu dan saksi membuat pondasi permukaan air dari bawah kemudian saksi buat septiteng ;
- Bahwa awalnya septiteng tersebut dalam keadaan terbuka dan sekarang sudah tertutup ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat sebelumnya ;
- Bahwa yang merekomendasikan saksi bekerja di vila tergugat tersebut saat itu yaitu Bapak Marta ;
- Bahwa saksi sebagai teladen bekerja di vila tergugat tersebut saat itu ;
- Bahwa saksi menjadi tukang kebun di vila tergugat tersebut saat ini ;

Saksi ZULKARNAEN, yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sebelumnya yaitu sebagai rekanan Kerja;
- Bahwa saksi dipanggil oleh tergugat untuk menaggulangi atap yang di lantai dua dan yang saya lihat ada rebesan air yang tergenang yang tidak sesuai ;
- Bahwa saksi bekerja di tempat tergugat sejak bulan April ;
- Bahwa pada saat saksi angkat semennya hancur saat itu dan saksi memperbaiki dan mengecetnya ;
- Bahwa saksi melihat ada air yang merambat diatas atap tersebut saat itu ;

Halaman 31 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu bahwa dalam gambar pondasi tersebut tidak sesuai dengan perencanaan ;
- Bahwa setahu saksi septic tank hanya bolong dan sudah dikerkan saat itu namun rusak dan tidak ada pasang batu saat itu ;
- Bahwa untuk septiteng saksi membangun ulang dengan tambahan semen dan batu saat itu ;

Saksi LALU IMAM SUWANDI, yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sebelumnya yaitu sebagai rekanan Kerja;
- Bahwa saksi dipanggil oleh tergugat untuk menaggulangi atap yang di lantai dua dan yang saya lihat ada rebesan air yang tergenang yang tidak sesuai ;
- Bahwa saksi bekerja di tempat tergugat sejak bulan April ;
- Bahwa pada saat saksi angkat semennya hancur saat itu dan saksi memperbaiki dan mengecetnya ;
- Bahwa saksi melihat ada air yang merambat diatas atap tersebut saat itu ;
- Bahwa yang saksi kupas yaitu waterproof karena tergenang air saat itu ;
- Bahwa saksi mengecek pada saat hujan bahwa atap tersebut tergenang air dan ada rembesan saat itu ;
- Bahwa luas atap yang saksi kerjakan kurang lebih 4x4 saat itu ;
- Bahwa hanya 2 Cm saksi mengerjakan pengupasan cat tersebut saat itu ;
- Bahwa yang saksi kupas adalah karangka ari dak saat itu ;
- Bahwa lebih kurang 2 meter saksi kerjakan diatas atap tersebut saat itu ;
- Bahwa setahu saksi yang hancur yaitu rabakan semen diatas atap tersebut saat itu dan kondisinya rusak ;
- Bahwa saksi dibayar Rp150.000,00 per hari saat itu dan saksidi bayar perhari ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan apakah dalil Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, perlu dipertimbangkan terlebih dahulu apakah kerjasama dengan Nomor 01/CONST/2017 memenuhi syarat sahny perjanjian ;

Menimbang, bahwa syarat sahny perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, yaitu para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan;

Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yaitu perjanjian tersebut dibuat oleh orang yang cakap menurut hukum diantaranya orang yang belum dewasa dan orang yang tidak ditempatkan di bawah kondisi khusus seperti cacat, gila, dinyatakan pailit oleh pengadilan, dan sebagainya;
3. Suatu pokok persoalan tertentu, yaitu apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas;
4. Suatu sebab yang halal, yaitu suatu sebab yang tidak dilarang, baik undang-undang atau hukum, tidak melanggar nilai-nilai kesopanan, ataupun ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 dan T-2a berupa perjanjian kerjasama dengan Nomor 01/CONST/2017, bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengikatkan dirinya, dengan ditandatanganinya dan diakuinya perjanjian tersebut, bahwa Penggugat dan Tergugat adalah orang yang dewasa serta tidak terbukti sebagai orang yang tidak ditempatkan di bawah kondisi khusus seperti cacat, gila, dinyatakan pailit oleh pengadilan, bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut mengenai hal tertentu yaitu pekerjaan pembangunan Villa bertempat di Setangi Lombok Utara, bahwa pekerjaan pembangunan Villa adalah sesuatu yang tidak dilarang, baik undang-undang atau hukum, tidak melanggar nilai-nilai kesopanan, ataupun ketertiban umum;

Menimbang, bahwa dengan demikian perjanjian kerjasama dengan Nomor 01/CONST/2017 telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara sehingga sh menurut hukum;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai perbuatan ingkar janji/wanprestasi, oleh karena dalam jawabannya Tergugat mengajukan sangkalan mengenai:

- Bahwa gugatan Penggugat adalah **Ne Bis In Idem** dengan perkara putusan Nomor : 34/Pdt.G.S/2020/PN.Mtr, tanggal 26 Januari 2021 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- Bahwa memperhatikan Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, dikaitkan dengan gugatan Penggugat dalam perkara ini yang mendudukan Kerry James Wardley pribadi sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, maka menurut hukum gugatan Penggugat adalah telah salah didalam menetapkan subjek hukum Tergugat, sebab didalam Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, sebagai Pihak Pertama adalah Caravanserai Villas Lombok, maka yang seharusnya menjadi Tergugat didalam gugatan Pengggugat adalah Caravanserai Villas Lombok;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka Majelis Hakim mempertimbangkan sangkalan tersebut terlebih dahulu, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perkara sebagaimana Putusan Nomor: 34/Pdt.G.S/2020/PN.Mtr, tanggal 26 Januari 2021, ternyata dalam amarnya pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sehingga walaupun subyek maupun obyek gugatan masih sama, oleh karena putusan tersebut belum bersifat positif (menentukan sesuatu) maka perkara a quo tidaklah nebis in idem dengan perkara Nomor: 34/Pdt.G.S/2020/PN.Mtr;

Menimbang, bahwa terhadap sangkalan bahwa gugatan Penggugat adalah telah salah didalam menetapkan subjek hukum Tergugat, sebab didalam Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, sebagai Pihak Pertama adalah Caravanserai Villas Lombok, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perjanjian kerjasama dengan Nomor 01/CONST/2017 (vide bukti P-4 dan T-2a) tercantum pihak pertama adalah Caravanserai Villas Lombok dan yang menandatangani perjanjian tersebut adalah Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti yang diajukan oleh Tergugat bahwa Caravanserai Villas Lombok adalah badan hukum dengan mengajukan bukti sebagaimana bukti T-1a sampai dengan T-1f berupa dokumen pendirian PT. pendaftaran dan sebagainya, akan tetapi bukti yang diajukan Tergugat tersebut berupa fotocopy tanpa ditunjukkan aslinya dan tanpa diperkuat alat bukti lain, sehingga bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian, dan oleh karena yang menandatangani perjanjian tersebut adalah Tergugat, dan berdasarkan sidang pemeriksaan setempat ternyata Tergugat yang tinggal di obyek tersebut maka terhadap sengketa perkara a quo dapat dipertanggungjawabkan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas sangkalan Tergugat tersebut tidak beralasan hukum, dan selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pokok sengketa antara Penggugat dengan Tergugat:

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan para pihak pada intinya adalah mengenai Tergugat melunasi kewajibannya melaksanakan sisa pembayaran sebesar Rp.186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan para pihak terbukti pada pokoknya sebagai berikut

Bahwa Perjanjian, PENGGUGAT sebagai Pelaksana Kerja berhak memperoleh pembayaran dari TERGUGAT sebesar Rp. 3.080.265.810 (Tiga

Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

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

meliyar Delapan Puluh Juta Dua Ratus Enam Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Sepuluh rupiah)

- Pembayaran Tahap Pertama sebesar 25 % (Dua Puluh Lima persen) sebesar Rp. 770.066.000,00 (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Enam Puluh Enam Ribu rupiah);
- Pembayaran Tahap Kedua sebesar 30 % (Tiga Puluh persen) sebesar Rp. 924.079.000,00- (Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Juta Tujuh Puluh Sembilan Ribu Rupiah);
- Pembayaran Tahap Ketiga sebesar 25 % (Dua Puluh Lima persen) sebesar Rp. 770.066.000,00 (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Enam Puluh Enam Ribu rupiah);
- Pembayaran Tahap Keempat sebesar 10 % (Sepuluh persen) sebesar Rp. 308.026.000,00 (Tiga Ratus Delapan Juta Dua Puluh Enam Ribu Rupiah);

Pembayaran Tahap Kelima sebesar 10 % (Sepuluh persen) sebesar Rp. 308.026.000,00 (Tiga Ratus Delapan Juta Dua Puluh Enam Ribu Rupiah) dan tambahan pekerjaan sebesar Rp. 72.975.000,00 (Tujuh Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah) dan terdapat permasalahan pembayaran;

Bahwa dari permasalahan pembayaran tersebut telah diadakan kesepakatan yang dituangkan dalam surat pernyataan yang pada intinya Tergugat akan mendapatkan kunci pintu villa dengan melakukan pembayaran lebih dulu 50% dari sisa pembayaran tahap kelima (10%) sebesar Rp. 186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) hal ini telah dibayarkan Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan para pihak adalah belum dibayarkan 50% dari sisa pembayaran tahap kelima (10%) sebesar Rp. 186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap sengketa tersebut Penggugat mendalilkan:

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena 50% dari sisa pembayaran tahap kelima PENGGUGAT akan dibayarkan oleh TERGUGAT setelah PENGGUGAT menyelesaikan daftar perbaikan (*defect list*) yang disepakati antara kedua belah pihak pada tanggal 12 agustus 2020 yaitu 7 hari setelah penyelesaian daftar perbaikan (*defect list*);

Bahwa setelah daftar perbaikan (*defect list*) diselesaikan oleh PENGGUGAT, akan tetapi TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan;

Halaman 35 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

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)



Menimbang, bahwa Tergugat telah menyangkal dalil-dalil tersebut yang pada pokoknya:

Bahwa Tergugat tidak melakukan pembayaran sebesar Rp. 186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) kepada Penggugat dengan alasan, sebagai berikut:

Bahwa Penggugat pada sangat berharap **akan memperoleh hasil** pengerjaan yang baik, benar, mempergunakan bahan dengan kualitas yang baik, terlebih lagi pengerjaan villa tersebut diselesaikan dalam jangka waktu yang sangat lama yaitu 3 tahun, ternyata Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik yang mana bangunan Villa Caravanserai Lombok dibangun secara asal-asalan/ tidak profesional sebagaimana mestinya, dapat dibuktikan dengan banyaknya kerusakan-kerusakan pada bangunan villa dimaksud (dibuktikan dengan foto-foto pengerjaan daftar kerusakan/defect list dan pula pengerjaan perbaikan kolam renang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi sendiri).

Bahwa oleh karena Tergugat tidak beritikad baik untuk memperbaiki hasil pekerjaannya dalam pembangunan villa tersebut, maka Penggugat harus memperbaiki sendiri beberapa bagian villa Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perbaikan defect list tersebut mengajukan alat bukti berupa bukti, P-11 tentang Surat Catatan Perbaikan yang dibuat Penggugat dan Tergugat, P-12 tentang kerja Pembersihan Kaca vila, P-13 tentang kerja Pembersihan Kolam Renang, P-14 kerja Penggantian pipa, P-15 tentang kerja Penambahan Tiang Relling, P-16 tentang Penggantian Dudukan Pemanas Air, P-17 tentang Surat Pemberitahuan P-18 tentang Foto Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat posisi di kolam, dimana Penggugat telah memperbaiki kerusakan pada daftar perbaikan/defect list;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 Tergugat menyatakan telah bahwa Penggugat telah melaksanakan kerusakan sebagaimana daftar perbaikan/defect list tersebut;

Menimbang, akan tetapi ternyata berdasarkan bukti T-6a sampai dengan bukti T-20 dihubungkan keterangan Saksi I MADE DODY HARISON, Saksi IWAN SETIAWAN, Saksi KURNAEN, Saksi ZULKARNAEN bahwa Tergugat juga meperbaiki sendiri terhadap kerusakan-kerusakan tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana praktek kontrak jasa pembangunan, bahwa 10% (sepuluh persen) pembayaran terakhir dari pemberi kerja adalah terkait dengan pemeliharaan, sehingga terkait dengan tidak dibayarkannya karena dalam masa pemeliharaan tersebut masih terdapat kerusakan-kerusakan walaupun Penggugat telah melakukan perbaikan-perbaikan akan tetapi kemudian tidak sempurna namun masih terdapat kerusakan-kerusakan;

Halaman 36 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap kerusakan-kerusakan telah diperbaiki sendiri oleh Tergugat, sedangkan kerusakan pada deck pinggir kolam renang dan celah pada kusen sampai saat ini terjadi kerusakan dimana menurut saksi IWAN SETIAWAN bahwa bahan kayu yang digunakan untuk bahan deck samping kolam renang tersebut bukan kayu yang dapat dipasang pada pinggir kolam renang dan untuk perbaikan tersebut memerlukan biaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan sidang pemeriksaan setempat, didapatkan adanya kerusakan pada deck samping kolam renang, renggangnya terdapat celah pada kusen pintu dan jendela;

Menimbang, bahwa pembayaran sisa kewajiban pembayaran yang tidak dibayarkan, oleh Tergugat karena terdapat kerusakan-kerusakan yang harus diperbaiki sendiri oleh Tergugat dan adanya kerusakan yang masih ada hingga sekarang;

Menimbang, bahwa sebagaimana praktek kontrak jasa pembangunan, bahwa 10% (sepuluh persen) pembayaran terakhir dari pemberi kerja adalah terkait dengan pemeliharaan, sehingga terkait dengan tidak dibayarkannya karena dalam masa pemeliharaan tersebut masih terdapat kerusakan-kerusakan walaupun Penggugat telah melakukan perbaikan-perbaikan akan tetapi perbaikan-perbaikan tersebut tidak sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Tergugat tidaklah dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi, sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi di lain pihak Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan pokok pada petitum gugatan angka 5 menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat selebihnya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 2 Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini, oleh karena gugatan pokok sebagaimana petitum angka 5 telah ditolak maka petitum ini harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 3 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakan 1 (Satu) sertifikat Hak Milik dengan Nomor 00813, NIB 23.10.0104.01173, Luas 2.300 m2, atas nama PT. CARAVANSERAI VILLA LOMBOK, oleh karena selama persidangan Majelis Hakim tidak pernah

Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr

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)



meletakkan sita jaminan dan terhadap gugatan pokok sebagaimana petitum angka 5 telah ditolak, maka petitum ini harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 4 Menghukum TERGUGAT untuk melakukan pengosongan terhadap VILLA CARAVANSERAI milik TERGUGAT bila perlu dengan bantuan aparaturnya Negara yaitu POLRI / TNI, oleh karena gugatan pokok sebagaimana petitum angka 5 telah ditolak maka petitum ini harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 6 Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp. 186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) serta kerugian Imateril sebesar Rp.112.300.000,-(seratus dua belas juta tiga ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), oleh karena gugatan pokok sebagaimana petitum angka 5 telah ditolak maka petitum ini harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 7 Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) setiap hari bila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap, oleh karena gugatan pokok sebagaimana petitum angka 5 telah ditolak maka petitum ini harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 9 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet, oleh karena tidak ada alasan yang cukup untuk menjatuhkan putusan tersebut maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan gugatan rekonsensi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan rekonsensi tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat Kompensi disebut sebagai Penggugat Rekonsensi, dan Penggugat Kompensi disebut sebagai Tergugat Rekonsensi;

Dalam Rekonsensi

Menimbang, bahwa selanjutnya seluruh pertimbangan dalam pertimbangan hukum sebagaimana dalam gugatan kompensi diambil alih sebagai pertimbangan dalam pertimbangan gugatan rekonsensi ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonsensi Penggugat rekonsensi mengemukakan dalil-dalil gugatan pada pokoknya Tergugat Rekonsensi mendalilkan bahwa Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017 dengan alasan pada pokoknya:

- Bahwa Tergugat Rekonsensi memiliki kewajiban untuk melakukan pekerjaan berdasarkan: Daftar list Kerja, Gambar pekerjaan (Work Sketch) dan penjelasan lisan maupun tertulis, sebagaimana tertuang didalam Pasal 1 huruf b tersebut, Tergugat Rekonsensi juga berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan Villa Caravanserai Lombok dalam jangka waktu 12 bulan dengan tambahan waktu kerja selama 30 (tiga puluh) hari (masa pemeliharaan) dan dengan kewajiban membuat laporan resmi, sebagaimana tertuang didalam perjanjian Pasal 3 huruf b;
- Bahwa Tergugat Rekonsensi tidak pernah memberikan laporan tertulis kepada Penggugat Rekonsensi selaku Pihak Pertama dimana laporan tersebut ditanda tanani bersama oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonsensi Tergugat rekonsensi mengajukan sangkalan bahwa Tergugat rekonsensi melakukan keterlambatan pembangunan vila tersebut karena Penggugat rekonsesi sering melakukan keterlambatan pembayaran sebagaimana tagihan (invoice) sebagaimana bukti P-5 sampai dengan P-8 yang bersesuaian dengan keterangan Saksi SUSANTHI;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam konpensasi, telah dipertimbangkan bahwa Tergugat Rekonsensi walaupun telah melakukan perbaikan sebagaimana daftar perbaikan/defect list, akan tetapi pekerjaan tersebut masih terdapat kerusakan-kerusakan lain yang kemudian telah diperbaiki sendiri oleh Penggugat Rekonsensi dan ataupun yang masih dalam keadaan rusak sebagaimana hasil sidang pemeriksaan setempat yaitu terdapat celah pada kusen dan kerusakan pada deck kolam renang;

Menimbang, bahwa oleh karena setelah lewat jangka waktu 12 bulan dengan tambahan waktu kerja selama 30 (tiga puluh) sebagaimana perjanjian tersebut ternyata Tergugat rekonsensi dalam melakukan pekerjaan pembangunan villa tersebut dan terdapat kerusakan-kerusakan;

Menimbang, bahwa sebagaimana praktek kontrak jasa pembangunan, bahwa 10% (sepuluh persen) pembayaran terakhir dari pemberi kerja adalah terkait dengan pemeliharaan, sehingga terkait dengan tidak dibayarkannya karena dalam masa pemeliharaan tersebut masih terdapat kerusakan-

Halaman 39 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



kerusakan walaupun Tergugat rekonsensi telah melakukan perbaikan-perbaikan akan tetapi kemudian tidak sempurna masih terdapat kerusakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas dengan demikian Tergugat rekonsensi telah melanggar perjanjian Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 Mei 2017 dan kemudian diadakan kesepakatan yang dituangkan Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020, sehingga harus dinyatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi dan pokok gugatan rekonsensi sebagaimana petitum angka 2 Menyatakan sebagai hukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensasi adalah telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017 dan Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum ke 3 Menyatakan sebagai hukum Penggugat Rekonsensi telah menderita kerugian :

- a. Kerugian Materiil yaitu sebesar Rp. 525.329.239,00 (lima ratus dua puluh lima juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu dua ratus tiga puluh sembilan rupiah).
- b. Kerugian immateriil yaitu sebesar Rp. 52.532.923,00 (lima puluh dua juta lima ratus tiga puluh dua ribu sembilan ratus dua puluh tiga rupiah)

Total kerugian adalah sebesar Rp. 577.862.162,00 (lima ratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh dua ribu seratus enam puluh dua rupiah)

dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-3 telah dikabulkan, sebagaimana praktek kontrak jasa pembangunan, bahwa 10% (sepuluh persen) pembayaran terakhir dari pemberi kerja adalah terkait dengan pemeliharaan, sehingga terkait dengan tidak dibayarkannya karena dalam masa pemeliharaan tersebut masih terdapat kerusakan-kerusakan walaupun Tergugat rekonsensi telah melakukan perbaikan-perbaikan akan tetapi kemudian perbaikan tersebut tidak sempurna dan Penggugat rekonsensi telah mengeluarkan biaya dan masih menanggung kerusakan sehingga tepat dan adil apabila kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi pembayaran terakhir yang dikurangi kekurangan bayar penggugat rekonsensi kepada Tergugat rekonsensi sehingga berjumlah 10% (sepuluh persen) dari nilai kontrak yaitu Rp. 308.026.000,00 (Tiga Ratus Delapan Juta Dua Puluh Enam Ribu Rupiah) yang dikurangi 50% kekurangan bayar Penggugat rekonsensi sehingga kerugian Penggugat rekonsensi sejumlah Rp 154.013.000,00 (seratus lima puluh empat juta tiga belas ribu rupiah), terhadap tambahan pekerjaan oleh karena tidak diperinci

Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



harus dikesampingkan, dan terhadap kerugian immaterial tersebut Majelis Hakim tidak mempunyai alasan yang cukup untuk menentukan kerugian immaterial, sehingga petitum ini beralasan untuk dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-4 Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi yaitu sebesar Rp. 525.329.239,00 (lima ratus dua puluh lima juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu dua ratus tiga puluh sembilan rupiah) dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena kerugian telah dinyatakan sebesar Rp 154.013.000,00 (seratus lima puluh empat juta tiga belas ribu rupiah) maka Tergugat rekonsensi harus dihukum untuk membayar ganti rugi materiil sejumlah Rp 154.013.000,00 (seratus lima puluh empat juta tiga belas ribu rupiah) dengan demikian petitum ini beralasan untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi untuk membayar kerugian inmateriil kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi yaitu sebesar Rp. 52.532.923,00 (lima puluh dua juta lima ratus tiga puluh dua ribu sembilan ratus dua puluh tiga rupiah) dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas oleh karena terhadap kerugian immaterial ditolak maka Majelis Hakim tidak menemukan alasan yang cukup, sehingga petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk mentaati putusan ini, oleh karena di petitum ke-2 telah dikabulkan maka petitum ini beralasan untuk dikabulkan

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka gugatan penggugat rekonsensi dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan penggugat rekonsensi untuk selebihnya;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi

Menimbang, bahwa gugatan kompensi telah ditolak dan gugatan rekonsensi dikabulkan sebagian maka Penggugat kompensi/Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPdata, Pasal 283 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Kompensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonsensi:

Halaman 41 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr



1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi perjanjian Nomor: 01/Const/2017, tanggal 29 Mei 2017 dan Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020;
3. Menyatakan kerugian materiil Penggugat Rekonpensi sebesar Rp154.013.000,00 (seratus lima puluh empat juta tiga belas ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat rekonpensi untuk membayar kerugian materiil Penggugat rekonpensi sebesar Rp154.013.000,00 (seratus lima puluh empat juta tiga belas ribu rupiah)
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mentaati putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Penggugat kompensi/Tergugat rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.700.000,00 (satu juta tujuh ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Senin, tanggal 26 Juli 2021 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor 83/Pdt.G/2021/PN Mtr tanggal 22 Maret 2021, putusan tersebut pada hari, Kamis tanggal 29 Juli 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Baharansyah, S.H. Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tenny Erma Suryathi, S.H., M.H.

R. Hendral, S.H., M.H.

Catur Bayu Sulistiyo, S.H.

Panitera Pengganti,



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp50.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp60.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp310.000,00;
anggihan	:	
6.....P	:	Rp1.240.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Sumpah	:	Rp20.000,00;
Jumlah	:	Rp1.700.000,00;
(satu juta tujuh ratus ribu rupiah)		