



\_PUTUSAN

**Nomor 88/PDT/2020/PT JMB**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jambi, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**YURIKE IVONY dan AMRIL ANSHARY SAMMANA**, beralamat di Jalan Bajubang, No. 215 A, Komperta, RT. 012, Kelurahan Kenali Asam Atas, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Warfian Saputra S.H.,M.H. Advokat/Pengacara pada Perkumpulan Hukum Pinang Merah Keadilan, beralamat di Jalan Sumatra, No. 152, RT. 18, Kelurahan Handil Jaya, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 02/PMK-PT/JMB/VIII/2020 tanggal 11 Agustus 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 13 Agustus 2020, dibawah Register Nomor No. 393/SK/Pdt/2020/PN.Jmb selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Melawan:

**1. ARAS ISLAMI**, beralamat di Jalan Bangka, No. 1, Handil Jaya, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi, bertindak selaku Direktur Utama dari PT. Raspro Jaya Perkasa, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. H. Saifullah A.M.M., S.H., M.B.A., M.M., M.H., C.L.A., Ahmad Zulfikar, S.H., M.H., Hj. Marwinde Sibua, S.H., M.H., Agustono Soedarjono, S.H. dari Kantor Hukum Dr. H. Saifullah A.M.M., S.H., M.B.A., M.M., M.H., C.L.A. & Associates, Advocates dan Legal Counsultants, beralamat di SME. Tower Lt. 10, Jalan Jend. Gatot Subroto, Kav. 94, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 601-A/SK-KMB/PJG-S&A/IX/20, tanggal 10 September 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 17

Halaman 1 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2020, di bawah Register Nomor 453/SK/Pdt/2020/PN Jmb, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

**2. KJPP ABDULLAH FITRIANTORO & REKAN, PROPERTY & BUSINESS APPRAISAL AND COUNSULTING CABANG JAMBI**, berkedudukan di Jalan Barau-barau II, No. 41, RT. 22, Kelurahan Pakuan Baru, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, Provinsi Jambi, dalam hal ini diwakili oleh Firdaus, S.P. selaku karyawan berdasarkan Surat Tugas No. 128/UM/0.0-KJPP/II/20, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi**;

**3. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG JAMBI**, berkedudukan di Jl. Hayam Wuruk, No. 73-74, KotaJambi, Provinsi Jambi, beralamat di Jalan Bhayangkara, No. 29, Jambi Timur, Kode Pos 36121, Kota Jambi, dalam hal ini diwakili oleh Muchlis Kusetianto, S.H., M.H. berdasarkan Surat Kuasa Nomor BNISy/LGD/019/R tanggal 14 Februari 2020 dan Surat Tugas Nomor BNISy/LGD/019A/R tanggal 14 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 88/PDT/2020/PT JMB tanggal 15 September 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 88/PDT/2020/PT JMB tanggal 16 September 2020 tentang Penentuan Hari Sidang;
3. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 88/PDT/2020/PT JMB tanggal 15 September 2020 tentang Penunjukkan Panitera untuk membantu Majelis Hakim dalam memeriksa perkara tersebut;
4. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 6/Pdt.G/2020/PN JMB.;

Halaman 2 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tertanggal 16 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 21 Januari 2020 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Jmb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa, Penggugat adalah Direktur Utama T. PT. Raspro Jaya Perkasa (Pondok Alam, Developer & Contractor), yang dalam hal ini bertindak sebagai Pelaksana Pembangunan Rumah Tinggal milik Tergugat yang terletak di Perumahan Kota Baru Estate, Jalan Kapten Sujono RT 11. No. B. 01, Kelurahan Paal Lima, Kecamatan Kota Baru - Kota Jambi 36128;
- Bahwa, Tergugat untuk membangun rumah *a quo* Tergugat di atas tanah miliknya membutuhkan dana untuk pembangunan, maka Tergugat mengajukan pinjaman kepada Bank BNI Syariah (Turut Tergugat) yang berkedudukan di Kota Jambi;
- Bahwa, untuk pinjaman sebagaimana tersebut di atas butir-2, oleh pihak Bank BNI Syariah (Turut Tergugat) akan dikabulkan/disetujui dengan salah satu persyaratan pinjaman untuk pembangunan rumah, Tergugat harus menunjuk pemborong/kontraktor dalam pelaksanaan pengerjaan pembangunan rumah tinggal milik para Tergugat *a quo*, dan Turut Tergugat merekomendasikan perusahaan Developer & Contractor Rekanan Turut Tergugat, maka Tergugat menunjuk Penggugat;
- Bahwa, untuk selanjutnya Tergugat minta dibuatkan design rumah Tergugat *a quo* dimaksud kepada Penggugat yang disertai Rencana Anggaran Bangunan (RAB) disesuaikan dengan keinginan Tergugat sebesar Rp1.782.174.028,00 (satu miliar tujuh ratus delapan puluh dua juta seratus tujuh puluh empat ribu dua puluh delapan rupiah) yang kemudian oleh Tergugat diajukan kepada Turut Tergugat;
- Bahwa, RAB rumah *a quo* yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat hanya disetujui sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah), dimana menurut Tergugat, dengan persyaratan yang ditentukan oleh Turut Tergugat, Tergugat selaku debitur harus menyetor ke Turut Tergugat (Bank BNI Syariah) sebesar Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh dua juta rupiah) sebagai uang muka;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, kemudian Penggugat dan Tergugat bersepakat, maka pada tanggal 16 April 2018 dibuatlah Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan

Pembangunan Rumah Tinggal Kavling Perumahan Kotabaru Estate Jambi - Indonesia. Namun harga borongan dalam perjanjian tersebut ternyata tidak sesuai dengan angka yang telah disetujui Turut Tergugat, dimana Tergugat meminta kepada Penggugat agar harga borongan ditekan menjadi sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah). Sehingga terdapat selisih Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), namun pekerjaan harus sesuai RAB, profit Penggugat menjadi berkurang. Hal mana Penggugat membuat RAB rumah *a quo* Tergugat sesuai kesepakatan;

- Bahwa, ternyata Tergugat tidak punya uang muka sebesar yang diminta pihak Turut Tergugat sebagai persyaratan persetujuan pinjaman, maka Tergugat meminta kepada Penggugat untuk meminjamkan dana talangan sebesar Rp.380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) guna menutupi dana tersebut sebagai syarat wajib pinjaman Tergugat dapat dicairkan sesuai dengan angka yang disetujui secara bertahap oleh Turut Tergugat;

- Bahwa, pinjaman dana talangan sebesar Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) disetorkan Penggugat ke rekening Tergugat (Amril Anshary Sammana) pada Bank BNI Syariah Jambi/pihak Turut Tergugat. Dengan adanya dana sejumlah Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) di rekening Tergugat, kemudian turun persetujuan atas pengajuan pinjaman dana pembangunan rumah tinggal *a quo* Tergugat dari Turut Tergugat;

- Bahwa, setelah dana pinjaman Tergugat dari Turut Tergugat Tahap I (pertama) dicairkan langsung ke rekening Penggugat yaitu Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) x 50 % = Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah). Tergugat transfer/mengembalikan pinjaman sebesar Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) tersebut kepada Penggugat;

- Luas tanah/lahan milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat adalah seluas 252 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh dua meter persegi);

- Bahwa, sesuai perjanjian pengerjaan pembangunan rumah tinggal milik Tergugat *a quo*, Penggugat membuat RAB yang mencakup pengerjaan Lantai I (Dasar) dan Lantai II + dak beton struktur bertulang dan fasilitas

Halaman 4 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kolam renang dengan luas bangunan 393,8 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh tiga koma delapan meter persegi) dan nilai kontrak di dalam perjanjian Pasal 5 tentang harga borongan sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah). Hal mana seharusnya luas bangunan 393,8 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh tiga koma delapan meter persegi) tersebut adalah untuk RAB awal dengan nilai pekerjaan sebesar Rp1.782.174.028,00 (satu miliar tujuh ratus delapan puluh dua juta seratus tujuh puluh empat ribu dua puluh delapan rupiah);

- Bahwa, dalam Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Kavling Perumahan Kotabaru Estate Jambi - Indonesia., tertanggal 16 April 2018 antara Tergugat dengan Penggugat, telah disepakati mengenai cara pembayaran yang diatur dalam Pasal 6 dilakukan dalam 3 (tiga) kali termin + termin retensi (2%);

- Termin 1:  $40\% \times 1.350.000.000,- = \text{Rp}540.000.000,-$  (lima ratus empat puluh juta rupiah). Dibayar pada saat kesepakatan perjanjian dimulai;

- Termin 2:  $40\% \times 1.350.000.000,- = \text{Rp}540.000.000,-$  (lima ratus empat puluh juta rupiah). Dibayar pada saat progress pekerjaan di lapangan sudah 60%;

- Termin 3:  $18\% \times 1.350.000.000,- = \text{Rp}243.000.000,-$  (dua ratus empat puluh tiga juta rupiah). Dibayar pada saat tahapan finishing pekerjaan;

- Dana retensi 2 % (Rp27.000.000,-) dibayar pada saat berakhirnya masa pemeliharaan;

Bahwa, perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat terpisah Perjanjian Tergugat dengan Turut Tergugat. Namun pada kenyataannya, pembayaran yang diterima Penggugat tidak sesuai dengan Perjanjian. Tergugat hanya berpatokan pada perjanjian Tergugat dengan Turut Tergugat, dimana pembayaran dilakukan dengan tahapan;

- Tahap 1:  $50\% \times 1.400.000.000,- = \text{Rp}700.000.000,-$  (tujuh ratus juta rupiah). Dibayar pada saat pekerjaan dimulai;

Akan tetapi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) diminta oleh Tergugat, sehingga yang diterima Penggugat hanya Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);

- Tahap 2:  $30\% \times 1.400.000.000,- = \text{Rp}420.000.000,-$  (empat ratus dua puluh juta rupiah). Dibayar pada saat *topping off* (tutup atap), Pekerjaan sudah mencapai 80%;

Halaman 5 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahap 3:  $20\% \times \text{Rp}1.400.000.000,- = \text{Rp}280.000.000,-$  (dua ratus delapan puluh juta rupiah). Dibayar pada saat rumah sudah ready dan BAST;

Bahwa, dengan kata lain Dana Retensi seharusnya sesuai perjanjian  $2\% \times \text{Rp}1.350.000.000,- = \text{Rp}27.000.000,-$  (dua puluh tujuh juta rupiah), namun faktanya Dana retensi menjadi  $20\% \times$  nilai kontrak Tergugat dengan Turut Tergugat/sisa untuk pelunasan Tergugat terhadap Penggugat, yaitu  $\text{Rp}1.400.000.000,00 \times 20\% = \text{Rp}280.000.000,00$  (dua ratus delapan puluh juta rupiah);

- Bahwa, Tergugat mengabaikan kesepakatan pembayaran dengan Penggugat sesuai termin sebagaimana Pasal 6 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Kavling Perumahan Kotabaru Estate Jambi – Indonesia, tanggal 16 April 2018., meskipun Penggugat telah beberapa kali melakukan penagihan terhadap Tergugat. Akibatnya, sehingga secara real Penggugat harus menanggulangi dana sebesar  $\text{Rp}253.000.000,00$  (dua ratus lima puluh tiga juta rupiah) untuk menyelesaikan pembangunan rumah Tergugat a quo dan bunga/fee pinjaman dari investasi project lain sebesar  $30\% \times \text{Rp} 253.000.000,- = \text{Rp}75.900.000,00$  (tujuh puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah) karena seharusnya dana tersebut akan digunakan untuk project/pekerjaan lain. Penggugat benar-benar dirugikan;
- Bahwa, pekerjaan Penggugat telah selesai sesuai jangka waktu sebagaimana disepakati dalam Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Kavling Perumahan Kotabaru Estate Jambi - Indonesia., tertanggal 16 April 2018, hal ini ditandai dengan penyerahan Berita Acara Serah Terima (BAST) yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat tanggal 26 Nopember 2018, dengan masa pemeliharaan menurut Surat Perjanjian telah disepakati selama 30 (tiga puluh) hari, sedangkan berdasarkan Berita Acara Serah Terima (BAST) masa pemeliharaan selama 100 (seratus) hari terhitung sejak penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST). Dana Retensi pun sudah Penggugat terima;
- Bahwa, kurun waktu masa pemeliharaan sesuai dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) dalam tenggang waktu 100 (seratus) hari, Penggugat selalu siap apa saja yang diminta Tergugat selalu dipenuhi Penggugat untuk dikerjakan dan diselesaikan, hingga selesai semua tanpa ada masalah, bahkan terhadap pekerjaan tambahan yang diminta oleh Tergugat, Penggugat kerjakan. Justru hingga gugatan ini diajukan biaya/ongkos atas

Halaman 6 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pekerjaan tambahan dimaksud belum dibayar Tergugat kepada Penggugat yaitu sebesar Rp21.923.000,00 (dua puluh satu juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

- Bahwa, selama masa pemeliharaan sesuai BAST yang telah disepakati 100 (seratus) hari kalender sejak penyerahan pada tanggal 26 Nopember 2018

(26-11-2018) sampai dengan bulan Mei 2019 tidak ada sama sekali komplain dan atau claim dari Tergugat kepada Penggugat kurun waktu 6 (enam) bulan terkait permasalahan pengerjaan rumah tinggal Tergugat, akan tetapi tiba-tiba pada tanggal 27 Mei 2019 (27-05-2019) Penggugat menerima surat Somasi I dari Tergugat melalui kuasa hukum Tergugat;

- Bahwa, surat Somasi I Tergugat antara lain berbunyi:
  1. Meminta klarifikasi pengerjaan bangunan rumah tinggal Tergugat bahwa Penggugat dianggap belum menyelesaikan pekerjaan sesuai perjanjian (sungguh aneh);
  2. Sesuai informasi dan keterangan dari Tergugat, bahwa Tergugat mengajukan permohonan kepada Tergugat I (Property & Business Appraisal and Consulting) untuk di nilai Penilaian Asset\_ atas rumah Tergugat, bahwa hasil Penilaian berdasarkan Fisik yang dikeluarkan Tergugat I terdapat perbandingan nilai Bangunan yaitu seluas + 140 m<sup>2</sup> (lebih kurang seratus empat puluh meter persegi);
- Bahwa, penilaian Tergugat I sangatlah bertolak belakang dengan fakta ukuran luas tanah yang hanya 252 M2 (dua ratus lima puluh dua meter persegi), sementara bangunan yang di kerjakan Penggugat pembangunannya adalah 2 (dua) Lantai, ditambah pula dengan adanya dak beton struktur bertulang dan fasilitas kolam renang sehingga keseluruhan luas yang dikerjakan Penggugat adalah 393.8, (tiga ratus sembilan puluh tiga koma delapan meter persegi). Bagaimana mungkin Tergugat dan Tergugat I memiliki penilaian luas yang jauh berbeda dari fakta di lokasi ??;
- Bahwa, apabila di pelajari terhadap hasil penilaian Tergugat I (Property & Business Appraisal and Consulting) bernomor : 00065/2.0051-02/PI/07/PS-0/10/V/2019 tertanggal 08 Mei 2019, yang dikeluarkan Tergugat I atas rumah tinggal Tergugat, bukanlah penilaian tentang luas bangunan a quo, akan tetapi maksud dan tujuan penilaian yang diminta Tergugat kepada Tergugat I adalah hanyalah untuk memberikan opini nilai pasar yang akan digunakan untuk tujuan jual beli oleh Tergugat. Padahal mana mungkin

Halaman 7 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### 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

Tergugat dapat melakukan penjualan rumah tersebut karena masih dalam Hak Tanggungan Turut Tergugat;

- Bahwa, anehnya terhadap hasil penilaian Tergugat I sebagaimana tersebut butir-16 di atas, kesalahan justru dilimpahkan kepada Penggugat bahwa ada kekurangan luas bangunan yang belum diselesaikan Penggugat yang tidak tanggung-tanggung hingga seluas  $\pm 140 \text{ m}^2$  (seratus empat puluh meter persegi), fakta hukum tidaklah demikian;
- Bahwa, bila dihitung luas tanah  $252 \text{ m}^2$  (dua ratus lima puluh dua meter persegi) berdasarkan SHM milik Tergugat, bangunan yang di bangun Penggugat adalah 2 (dua) Lantai + dak beton struktur bertulang dan fasilitas kolam renang, justru Luas bangunan melebihi dari angka yang disetujui berdasarkan RAB luas bangunan  $393,8 \text{ m}^2$  ((tiga ratus sembilan puluh tiga koma delapan meter persegi) bahkan dengan anggaran Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) bukan sesuai kesepakatan Tergugat dengan Turut Tergugat, anggaran dicairkan dari Turut Tergugat total sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah), lalu Penggugat diminta agar menyerahkan uang selisih yang dibayarkan kepada Penggugat dari Turut Tergugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), Hal ini mengurangi profit/keuntungan Penggugat;
- Bahwa uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut sudah Penggugat transfer sesuai permintaan Tergugat, kepada rekening Silvy Novy Faulina (Ibu dari Tergugat/Yurike Ivony);
- Bahwa saat ini Penggugat beserta 2 (dua) orang anggota tim/staff Penggugat (Saudara Tirto Wibowo selaku Arsitek dan Saudara Imam Zakiyuddin selaku Manajer Operasional), Tergugat membuat pengaduan kepada pihak berwajib (Polri RI - Polisi Resort Kota / Polresta Jambi tertanggal 15 Agustus 2019 terkait atas hasil penilaian aset dari Tergugat I. Penggugat dituduh adanya kekurangan pengerjaan bangunan oleh Penggugat, sesuai dengan surat Permintaan Keterangan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jambi Resort Kota Jambi (Polresta Jambi), masing - masing (dengan waktu pemeriksaan yang terpisah);
  - Surat Nomor B/2267/X/2019/Reskrim tertanggal 17 Oktober 2019 untuk Penggugat;
  - Surat Nomor B/2268/X/2019/Reskrim tertanggal 17 Oktober 2019 untuk Tirto Wibowo, dan;
  - Surat Nomor B/2269/X/2019/Reskrim tertanggal 17 Oktober 2019 untuk Imam Zakiyuddin;

Halaman 8 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### 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, hanya dengan alasan dan berdasarkan Hasil Penilaian Aset yang di buat Tergugat I atas pembangunan rumah tinggal milik Tergugat, padahal Penggugat telah menyelesaikan pengerjaan pembangunan sampai dengan serah terima dengan Tergugat (adanya Berita Acara Serah Terima Pekerjaan antara Penggugat dengan Tergugat), bahkan sampai masa pemeliharaan pun telah Penggugat selesaikan dan tidak ada komplain, sehingga nyata-nyata perbuatan Tergugat telah sangat merugikan Penggugat, diantara kerugian salah satunya dialami Penggugat adalah Tergugat telah melakukan Pengaduan terhadap Penggugat beserta TIM (Arsitektur dan Manajer Operasional) kepada Pihak Berwajib oleh Tergugat yang belum tentu hasil penilaian dari Tergugat I telah sesuai kebenarannya;
- Bahwa, tindakan Tergugat maupun Tergugat I kesemuanya, yang tidak menjalankan amanah dan mengabaikan kepastian hukum, melakukan perbuatan dengan itikad tidak baik, dengan niat jahat, menimbulkan kerugian materil dan immateriil bagi Penggugat dengan cara-cara melawan Hukum, sehingga patut dan beralasan hukum, perbuatan Tergugat maupun Tergugat I, yang demikian itu, dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*);
- Bahwa, tindakan dan perbuatan Tergugat maupun Tergugat I sebagaimana yang telah di uraikan di atas, nyata-nyata telah menimbulkan kerugian materil maupun immateril bagi Penggugat, karenanya berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan, bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;" sehingga berdasar hukum, Penggugat berhak meminta ganti rugi kepada Tergugat maupun Tergugat I sebesar Rp922.823.000,00 (sembilan ratus dua puluh dua juta delapan ratus dua puluh tiga ribu rupiah ), dengan rincian sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil yaitu sebagai berikut:

- 1) Pekerjaan Tambahan yang belum di bayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp21.923.000,00 (dua puluh satu juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah);
- 2) Akibat perbuatan Tergugat yang mengabaikan termin pembayaran kepada Penggugat, sehingga Penggugat harus mencari dana talangan sebesar Rp253.000.000,00 (dua ratus lima puluh tiga juta rupiah) untuk menyelesaikan pembangunan rumah Tergugat *a quo* dan bunga/fee pinjaman investasi project lain sebesar 30% x

Halaman 9 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

**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

Rp253.000.000,00 = Rp75.900.000,00 (tujuh puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah) karena seharusnya dana tersebut akan digunakan untuk project/pekerjaan lain;

3) Akibat tidak adanya kepastian hukum atas tindakan Tergugat dan Tergugat I, mengakibatkan Penggugat harus berkonsultasi dengan Konsultan Hukum, memberi kuasa kepada Advokat untuk mendampingi Penggugat serta TIM Penggugat (Saudara Tirto Wibowo dan Saudara Imam Zakiyuddin) saat memberikan keterangan kepada Penyelidik Reskrim Polresta Jambi dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jambi, yaitu;

- @ Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) biaya jasa konsultasi dan pendampingan x 3 (tiga) orang = Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);

- Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) biaya jasa advokat (Profesional dan Operational Fee) untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jambi;

4) Sehingga total kerugian Materiil Penggugat adalah sebesar Rp422.823.000,00 (empat ratus dua puluh dua juta delapan ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

B. Kerugian Immaterial yaitu sebagai berikut :

1) Kerugian Immaterial ditaksir senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), karena akibat atas tindakan perbuatan Tergugat dan Tergugat I sehingga Penggugat tersita waktu, tenaga, pikiran, biaya-biaya yang keluar akibat perbuatan Tergugat telah melakukan pengaduan terhadap Penggugat dan TIM di Kepolisian RI - Kapolresta Jambi;

- Bahwa, dikarenakan gugatan ini di ajukan disertai bukti-bukti, untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat dan untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh Tergugat maupun Tergugat I, maka Penggugat mohon agar Tergugat dan Tergugat I secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan di ucapkan sampai dilaksanakan;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, maka dengan segala kerendahan hati Penggugat memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jambi melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang

Halaman 10 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini, berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

### Petitum

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat secara patut telah menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah tinggal milik Tergugat yang di kuatkan dengan adanya Berita Acara Serah Terima (BAST);
3. Menyatakan Tergugat secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan hasil analysis Penilaian Asset atas rumah Tergugat oleh Tergugat I (Abdullah Fitriantoro & Rekan, Property & Business Appraisal and Counselling Cabang Jambi), bernomor 00065/2.0051-02/PI/07/PS-0/10/V/2019 tertanggal 08 Mei 2019, bahwa Penilaian Fisik yang dikeluarkan Tergugat I terdapat perbandingan nilai Bangunan yaitu  $\pm 140 \text{ m}^2$  (seratus empat puluh meter persegi), adalah tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap Penggugat;
5. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp422.823.000,00 (empat ratus dua puluh dua juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Kerugian Materiil yaitu sebagai berikut:

- 1). Pekerjaan Tambahan yang belum di bayar Tergugat kepada Penggugat Rp21.923.000,00 (dua puluh satu juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah);
- 2). Akibat perbuatan Tergugat yang mengabaikan termin pembayaran kepada Penggugat, sehingga Penggugat harus mencari dana talangan sebesar Rp253.000.000,00 (dua ratus lima puluh tiga juta rupiah) untuk menyelesaikan pembangunan rumah Tergugat a quo dan bunga/fee pinjaman split project sebesar  $30\% \times \text{Rp}253.000.000,00 = \text{Rp}75.900.000,00$  (tujuh puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah) karena seharusnya dana tersebut akan digunakan untuk project/pekerjaan lain;
- 3). Akibat tidak adanya kepastian hukum atas tindakan perbuatan Tergugat dan Tergugat I sehingga mengakibatkan Penggugat harus berkonsultasi dengan Konsultan Hukum, menunjuk/memberi kuasa kepada Advokat & Konsultan Hukum untuk mendampingi dan membela kepentingan hukum Penggugat serta TIM Penggugat ; Saudara Tirta Wibowo (Arsitek) dan Saudara Imam Zakiyuddin (Manajer Operasional)

Halaman 11 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### 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

dalam memberikan keterangan kepada Penyelidik Reskrim Polresta Jambi dan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jambi, yaitu;

- @ Rp25.000.000,00 biaya jasa konsultasi dan pendampingan x 3 (tiga) orang = Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) biaya Jasa Advokat (Profesional dan Operational Fee) untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jambi;

4). Sehingga total kerugian Materiil Penggugat adalah sebesar Rp422.823.000,00 (empat ratus dua puluh dua juta delapan ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

6. Menghukum Tergugat dan Tergugat I secara bersama-sama untuk membayar ganti rugi Kerugian immateriil secara tanggung renteng kepada Penggugat senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil yaitu:

- Karena tindakan/perbuatan Tergugat dan Tergugat I, mengakibatkan Penggugat tersita waktu, tenaga, pikiran, biaya-biaya yang keluar akibat perbuatan Tergugat melaporkan Penggugat di Kepolisian RI Jambi (Kepolisian Resort Kota/Polresta Jambi) apabila di nilai dengan uang sebesar Rp500.000.000,00 ( lima ratus juta rupiah);

7. Menghukum Tergugat dan Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

8. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan meskipun ada upaya banding , kasasi maupun verzet;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

10. Menetapkan putusan pengadilan dalam perkara ini, dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bijvoorraad*) mohon putusan serta merta walau ada verzet, banding, atau kasasi dari Tergugat, Tergugat I, maupun Turut Tergugat;

11. Menghukum Tergugat dan Tergugat I, secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan di ucapkan sampai dilaksanakan;

12. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Subsidiar

Halaman 12 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### 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

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil, serta segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat gugatan a quo kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat
2. Bahwa gugatan kabur (*obscur libel*);
  - a. Bahwa dalam gugatan yang disampaikan Penggugat sebagaimana dalam Perkara No. 6/Pdt.G/2020/PN.Jmb tidak menjelaskan secara tegas Penggugat sebagai pribadi atau Penggugat sebagai mewakili PT Raspro Jaya Perkasa sehingga dalam yang melakukan tindakan hukum adalah Penggugat sebagai pribadi atau mewakili Perseroan sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas akibat gugatan menjadi kabur (*obscur libel*) karena dalam perkara a quo ada peran Tergugat sebagai pribadi ada ada mewakili Perseroan.
  - b. Bahwa dalam gugatan a quo Penggugat pada halaman 1 point 1 menjadikan Yurike Ivony dan Amril Anshary Sammana dijadikan menjadi satu pihak sebagai Tergugat adalah keliru, Pada prinsipnya setiap orang didudukan dalam suatu gugatan untuk dirinya sendiri, sehingga yang menjadi pihaknya haruslah tersendiri dan berdiri sendiri karena kapasitas masing-masing pihak jelas berbeda, melihat gugatan Penggugat point 1 halaman 1 menjadikan Yurike Ivony dan Amril Anshary Sammana secara bersama-sama menjadi Tergugat tanpa menjelaskan peranan masing-masing sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas akibat gugatan menjadi kabur (*obscur libel*).
  - c. Eksepsi tentang gugatan Penggugatan kabur (*obscur libel*) Karena Objek Gugatan Penggugat Merupakan Gugatan Wanprestasi dan Bukan Perbuatan Melawan Hukum, Sementara Gugatan Penggugat Menunjukan Gugatan Wanprestasi.

Halaman 13 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

### Disclaimer

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





- Bahwa dalam teori hukum perdata jika niat membatalkan atau mengakhiri kontrak/perjanjian merupakan kehendak bebas dari salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, maka ia wanprestasi. Dalam posita gugatan Penggugat point 6 halaman 3 menjelaskan bahwa adanya surat perjanjian pelaksanaan pembangunan rumah tinggal kavling perumahan kotabaru estate Jambi-Indonesia yang pernah disepakati oleh pihak Penggugat dan Tergugat yang menjadi objek awal perkara Aquo. Sehingga mengacu pasal Sumber hukum wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdata adalah timbul dari persetujuan (agreement) Sehingga formulasi gugatan terutama posita menguraikan tentang wanprestasi dan bagian petitum menjelaskan mengenai PMH meyebabkan gugatan Aquo tidak jelas dengan mencampuradukkan PMH dengan Wanprestasi secara sekaligus menjadikan gugatan aquo membingungkan dengan demikian gugatan mengandung cacat secara hukum;
- Gugatan wanprestasi harus didasarkan pada prestasi yang tidak dilakukan dalam perjanjian, (perjanjian yang disepakati pihak Penggugat dan Tergugat posita gugatan Penggugat point 6 halaman 3), Gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab sehingga gugatan *a quo* yang mencampuradukkan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tersebut menjadi kabur (*obscuur lebel*) sehingga haruslah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima *niet ontvankelijk verklaard* atau NO.
- Bahwa, sesuai dengan dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, maka jelas adanya ketidak jelasan dari Penggugat dalam hal menguraikan duduk perkara ataupun kronologis perkara yaitu berkaitan dengan dicampur adukannya antara posita gugatan yang berkaitan dengan gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut tidak dibenarkan oleh hukum dan ketentuan yang berlaku adanya campur aduk atau tumpang tindih atau penggabungan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum.

Halaman 14 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul hukum acara perdata Halama 455 – 456 menyatakan : “tidak dibenarkan mencampur adukan Wanprestasi dengan PMH dalam Gugatan dan atau mendalilkan Wanprestasi padahal fakta Hukum adalah peristiwa PMH begitu pula mendalilkan PMH padahal fakta Hukumnya Wanprestasi...”

- Bahwa dengan demikian, berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum di atas patut dan layak gugatan Penggugat di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima.

3. Penggugat mempunyai kepentingan benturan kepentingan pribadi dengan Perseroan, sebagaimana ketentuan Pasal 99 (1) UU PT, yang menyebutkan bahwa:

- a. Terjadi perkara di Pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan, atau;
- b. Anggota Direksi yang mempunyai benturan kepentingan Pribadi dengan Perseroan;

(dalam perkara *a quo* terbukti dana awal dalam pembangunan berasal dari Penggugat pribadi, sedangkan pelaksana dari proyek pekerjaan milik Tergugat dikerjakan oleh Perusahaan PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor) yang mana Penggugat sebagai Direktur Utama.

## Dalam pokok Perkara.

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil, serta segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat gugatan *a quo* kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa terhadap point 2 semula Tergugat hanya bertanya dan berkonsultasi tentang pembiayaan rumah kepada pihak Bank BNI Syariah/Turut Tergugat setelah berkonsultasi direkomendasikanlah Penggugat sebagai kontraktor pembangunan rumah, setelah berkonsultasi dengan Penggugat tentang pelaksanaan rumah Tergugat menyatakan secara terus terang jika belum mempunyai untuk pembiayaan awal sebagaimana diminta oleh pihak Turut Tergugat/Bank BNI Syariah harus mempunyai dana awal sehingga Tergugat menyampaikan nanti saja kalau dana mencukupi akan dihubungi kembali, namun Penggugat selalu meghubungi dan

Halaman 15 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

### 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

meyakinkan dengan bujuk rayu agar pelaksanaan pekerjaan pembangunan rumah milik Tergugat yang melalui pinjaman kepada pihak Turut Tergugat/Bank BNI Syariah sehingga Tergugat dapat menunjuk perusahaan Penggugat PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor) milik Penggugat sebagai pihak pelaksana pembangunan rumah milik Tergugat, dari upaya bujuk rayu tersebut Penggugat menawarkan untuk pembiayaan awal dengan menggunakan dana awal dari Penggugat sehingga Penggugat mentransfer menggunakan rekening PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor) sebesar Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) ke rekening Tergugat/Amril Anshary Sammana sebagai dana awal disyaratkan oleh pihak Turut Tergugat/Bank BNI Syariah, dana yang ditransfer tersebut tidak dapat disetujui oleh pihak Turut Tergugat/Bank BNI Syariah sebagai dana awal dalam mengajukan pinjaman kepada pihak Turut Tergugat/Bank BNI Syariah untuk pembangunan rumah milik Tergugat dikarenakan PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor) merupakan pihak yang akan ditunjuk sebagai pelaksana dalam mengerjakan rumah milik Tergugat sehingga uang yang telah ditransfer menggunakan rekening PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor) dikembalikan kembali secara utuh ke rekening PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor), kemudian Penggugat mengirimkan kembali uang melalui Rekening pribadi atas nama Aras Islami sebesar Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) ke rekening Tergugat/Amril Anshary Sammana dengan adanya dana awal barulah pihak turut Tergugat/ Bank BNI Syariah menyetujui permohonan Tergugat yang akan digunakan dalam pembangunan rumah milik Tergugat yang pekerjaannya dilaksanakan oleh Penggugat, setelah proses pencairan pertama masuk ke rekening Tergugat/Amril Anshary Sammana uang talangan dari Aras Islami dikembalikan lagi secara utuh sebesar Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) melalui transfer kembali ke Rekening pribadi atas nama Aras Islami, Bahkan Penggugat menawarkan RAB (Rancangan Anggaran Biaya) yang lebih murah dari pada pihak kontraktor lain dengan harga Rp3.430.599/m<sup>2</sup> dengan luas bangunan 393,8M<sup>2</sup>, selain itu juga Penggugat telah memasukkan bahan bangunan ke lokasi Rumah yang akan dibangun sejak 16 April 2018 padahal

Halaman 16 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tergugat tidak pernah meminta karena blum ada kepastian kontrak dengan Turut Tergugat/ BNI Syariah sebagai modal pembiayaan dalam pembuatan rumah Tergugat, bahwa kontrak akad antara Tergugat dengan Turut Tergugat/Bank BNI Syariah sebagai lembaga pembiayaan dalam pembangunan rumah tanggal 07 Mei 2018.

Bahwa dengan alasan-alasan bujuk rayu dan janji-janji Penggugat akan melaksanakan pembangunan rumah dengan baik sesuai RAB yang dikirimkan Penggugat dan Tergugat tersebutlah akhirnya Tergugat menunjuk Penggugat sebagai kontraktor pelaksana dalam pembangunan rumah milik Tergugat;

3. Bahwa pada point 4 dalam gugatan Penggugat adalah suatu yang tidak benar, bahwa yang merencanakan semua terhadap pembuatan Rencana Anggaran bangunan RAB semua dikerjakan oleh Penggugat agar RAB agar pada saat mengajukan ke bank BNI Syariah dengan harga yang lebih tinggi dari real biaya pembangunan rumah maka RAB yang dibuat Penggugat sebesar (Rp1.782.174.028,00) agar nilai yang disetujui bisa mencapai 100% sesuai dengan biaya real dalam pembuatan rumah sebesar (Rp1.350.970.036,00) dapat terealisasi dengan penuh;

4. Bahwa terhadap bantahan pada point 5, point 7, point 8, point 9 adalah suatu yang tidak benar. Bahwa sebenarnya Nilai yang disetujui BNI Syariah (Rp1.400.000.000,00) lebih besar dari nilai biaya real dalam pembuatan rumah (Rp1.350.970.036,00). BNI Syariah bukan mensyaratkan harus menyeter, melainkan BNI syariah mensyaratkan bahwa Tergugat perlu memiliki dana awal/progress pembangunan awal untuk biaya pembangunan rumah, karena BNI Syariah tidak akan memberikan pinjaman senilai 100% dari nilai rumah tersebut. Sehingga pada semula Tergugat hanya bertanya dan berkonsultasi tentang pembiayaan rumah kepada pihak Bank BNI Syariah/Turut Tergugat setelah berkonsultasi direkomendasikanlah Penggugat sebagai kontraktor pembangunan rumah, setelah berkonsultasi dengan Penggugat tentang pelaksanaan rumah Tergugat menyatakan secara terus terang jika belum mempunyai untuk pembiayaan awal sebagaimana diminta oleh pihak Turut Tergugat/Bank BNI Syariah harus mempunyai dana awal sehingga Tergugat menyampaikan nanti saja kalau dana mencukupi akan dihubungi kembali, namun Penggugat selalu meghubungi dan meyakinkan dengan bujuk rayu

Halaman 17 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar pelaksanaan pekerjaan pembangunan rumah milik Tergugat yang melalui pinjaman kepada pihak Turut Tergugat/Bank BNI Syariah sehingga Tergugat dapat menunjuk perusahaan Penggugat PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor) milik Penggugat sebagai pihak pelaksana pembangunan rumah milik Tergugat, dari upaya bujuk rayu tersebut Penggugat menawarkan untuk pembiayaan awal dengan menggunakan dana awal dari Penggugat sehingga Penggugat mentransfer menggunakan rekening PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor) sebesar Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) ke rekening Tergugat/Amril Anshary Sammana sebagai dana awal disyaratkan oleh pihak Turut Tergugat/ Bank BNI Syariah, dana yang ditransfer tersebut tidak dapat disetujui oleh pihak Turut Tergugat/Bank BNI Syariah sebagai dana awal dalam mengajukan pinjaman kepada pihak Turut Tergugat/Bank BNI Syariah untuk pembangunan rumah milik Tergugat dikarenakan PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor) merupakan pihak yang akan ditunjuk sebagai pelaksana dalam mengerjakan rumah milik Tergugat sehingga uang yang telah ditransfer menggunakan rekening PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor) dikembalikan kembali secara utuh ke rekening PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor), kemudian Penggugat mengirimkan kembali uang melalui Rekening pribadi atas nama Aras Islami sebesar Rp. 380.000.000.- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) ke rekening Tergugat/Amril Anshary Sammana dengan adanya dana awal barulah pihak turut Tergugat/ Bank BNI Syariah menyetujui permohonan Tergugat yang akan digunakan dalam pembangunan rumah milik Tergugat yang pekerjaannya dilaksanakan oleh Penggugat, setelah proses pencairan pertama masuk ke rekening Tergugat/Amril Anshary Sammana uang talangan dari Aras Islami dikembalikan lagi secara utuh sebesar Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) melalui transfer kembali ke Rekening pribadi atas nama Aras Islami.

Bahkan Penggugat menawarkan RAB (Rancangan Anggaran Biaya) yang lebih murah dari pada pihak kontraktor lain dengan harga Rp3.430.599/m<sup>2</sup> dengan luas bangunan 393,8 m<sup>2</sup>, selain itu juga Penggugat telah memasukan bahan bangunan ke lokasi Rumah yang akan dibangun sejak 16 April 2018 padahal Tergugat tidak pernah

Halaman 18 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### 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

meminta karena blum ada kepastian kontrak dengan Turut Tergugat/ BNI Syariah sebagai modal pembiayaan dalam pembuatan rumah Tergugat, bahwa kontrak akad antara Tergugat dengan Turut Tergugat/Bank BNI Syariah sebagai lembaga pembiayaan dalam pembangunan rumah tanggal 07 Mei 2018;

Bahwa dengan alasan-alasan bujuk rayu dan janji-janji Penggugat akan melaksanakan pembangunan rumah dengan baik sesuai RAB yang dikirimkan Penggugat dan Tergugat akhirnya Tergugat menunjuk Penggugat sebagai kontraktor pelaksana dalam pembangunan rumah milik Tergugat;

5. Bahwa pada point 6 Kesepakatan biaya pembangunan rumah seluas 393,8 m<sup>2</sup> dengan nilai Rp1.350.970.036,00 sudah disepakati Penggugat dengan Tergugat sejak tanggal 29 Maret 2018, jauh sebelum Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah ditandatangani (5 Mei 2018). Surat Perjanjian sepenuhnya disusun oleh Penggugat. Tergugat diminta segera menandatangani Surat Perjanjian tersebut sebagai bagian dari administrasi pengajuan pinjaman ke BNI Syariah. Tergugat sudah menekankan bahwa biaya untuk pembangunan rumah tersebut seluruhnya berasal dari pinjaman bank BNI Syariah namun Penggugat meyakinkan Tergugat bahwa Surat Perjanjian tersebut sudah sesuai dengan termin yang berlaku di BNI Syariah. Oleh karena itu, Tergugat bersedia untuk menandatangani Surat Perjanjian tersebut. Dari kesepakatan perjanjian tersebut luas bangunan yang dibangun oleh Penggugat seharusnya seluas 393,8 m<sup>2</sup> dalam faktanya tidak 255 m<sup>2</sup>, Sehingga dengan Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam kontrak perjanjian yang disepakati oleh Tergugat dengan Penggugat patut dinyatakan bahwa Penggugat melakukan wanprestasi Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan:

“Penggantian biaya, kerugian dan bingan karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui yang telah ditentukan”;

Bahwa, selanjutnya berdasarkan literasi hukum/ doktrin hukum tentang wanprestasi adalah: “Wanprestasi adalah seseorang yang berjanji

Halaman 19 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

### 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)



tetapi tidak melakukan apa yang dijanjikannya, ia alpa, lalai atau ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian maka ia dikatakan wanprestasi..”(Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata cet.24, halaman 45);

6. Bahwa bantahan pada Point 11 adalah suatu yang tidak benar, bahwa RAB senilai Rp1.782.174.028,00 sedari awal bahwa yang merencanakan Semua terhadap pembuatan Rencana Anggaran bangunan RAB semua dikerjakan oleh Penggugat agar RAB agar pada saat mengajukan ke bank BNI Syariah dengan harga yang lebih tinggi dari real biaya pembangunan rumah maka RAB yang dibuat Penggugat sebesar (Rp1.782.174.028,00) agar nilai yang disetujui bisa mencapai 100% sesuai dengan biaya real dalam pembuatan rumah sebesar (Rp1.350.970.036,00) dapat terealisasi dengan penuh;

7. Bahwa pada point 12 adalah suatu yang tidak benar, bahwa perjanjian dikonsep dan dibuat oleh Penggugat sehingga sedari awal Penggugat sudah merencanakan untuk mengingkari kesepakatan yang ada, sedari awal Tergugat sudah menegaskan kepada Penggugat agar perjanjian antara Penggugat dan Tergugat harus disesuaikan dengan perjanjian Tergugat dengan Turut Tergugat karena pembiayaan dalam pembangunan rumah berasal dari turut Tergugat terhadap hal tersebut Penggugat meyakini aman tidak ada masalah karena sudah berkoordinasi dengan pihak Turut Tergugat, sehingga dalam perkara a quo terdapat 2 buah perjanjian berupa perjanjian Tergugat dengan Turut Tergugat senilai Rp1.400.000.000,00 dan perjanjian Penggugat dan Tergugat Rp1.350.970.036,00 (terdapat hubungan hukum yang berbeda yaitu hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat dengan nilai kontrak Rp1.400.000.000,00 dan hubungan hukum Tergugat dengan Penggugat dengan nilai kontra Rp1.350.970.036,00;

Perjanjian Tergugat dengan Turut Tergugat, dimana disepakati dengan nilai Rp1.400.000.000,00 dimana pembayaran dilakukan dengan 3 termin, yaitu:

- Tahap 1:  $50\% \times 1.400.000.000.- = \text{Rp}700.000.000,00$  (tujuh ratus juta rupiah) dibayar pada saat pekerjaan dimulai;
- Tahap 2:  $30\% \times 1.400.000.000.- = \text{Rp}420.000.000,00$  (empat ratus dua puluh juta rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahap 3:  $20\% \times \text{Rp}1.400.000.000,- = \text{Rp}280.000.000,00$  (dua ratus dua puluh juta rupiah);

Semua termin pembayaran dilakukan dengan skema pembayaran:

Turut Tergugat Rekening Tergugat/Amril Anshary Sammana langsung auto debet ke rekening Penggugat/PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor). sehingga pembayaran pekerjaan kepada Penggugat selalu tepat waktu;

(pada masa setelah pencairan termin ke II pekerjaan belum selesai masih 80% akan tetapi Penggugat memohon kepada Tergugat untuk membantu membuat permohonan pencairan tahap 3 kepada pihak Turut Tergugat dikarenakan Penggugat sudah tidak memiliki dana lagi untuk melaksanakan pekerjaan sehingga disepakatilah Tergugat bersedia membuat permohonan pencairan terakhir tahap 3 dan setelah pencairan tahap 3 selesai sehingga pencairan telah 100% Penggugat berjanji akan melaksanakan sisa pekerjaan yang belum selesai, hal ini telah di akui Penggugat secara lisan dan tertulis, namun setelah pencairan selesai 100% pekerjaan yang belum selesai tidak juga dikerjakan Penggugat sebagaimana perjanjian sebelum pencairan tahap ke 3 sehingga Tergugat melayangkan surat somasi kepada Penggugat sebagaimana diakui Penggugat dalam point 17 halaman 7, terhadap somasi yang dilayangkan Tergugat juga tidak di indahkan oleh Penggugat sehingga Tergugat menempuh jalur hukum dengan membuat Laporan Kepolisian 15 Agustus 2019);

Jika melihat termin pembayaran antara perjanjian dengan yang terealisasi malah yang sangat dirugikan adalah pihak Tergugat dikarenakan dimana perjanjian dengan

- Termin 1 (perjanjian Penggugat dan Tergugat) yang harusnya hanya dibayar 40% ( $\text{Rp}540.000.000,00$ ), akan tetapi realisasinya yang telah dibayar Tergugat kepada Penggugat sampai 50% ( $\text{Rp}700.000.000,00$ );

Disini bisa dilihat kelebihan bayar yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar  $\text{Rp}160.000.000.000,00$  (seratus enam puluh juta rupiah);

- Termin 2 (perjanjian Penggugat dan Tergugat) yang harusnya dibayar 40% ( $\text{Rp}540.000.000,00$ ) dengan total pembayaran  $\text{Rp}1.080.0000,00$  (satu miliar delapan puluh juta rupiah),

Halaman 21 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

realisasinya dibayar Tergugat kepada Penggugat senilai Rp420.000.000,00 sehingga dengan total realisasi pembayaran Rp1.120.000.000,00 (satu miliar seratus dua puluh juta rupiah). Kelebihan bayar Tergugat kepada Penggugat sebesar

Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);

- Termin 3 (perjanjian Penggugat dan Tergugat) yang harusnya dibayar 18% (243.000.000.-) dan dana retensi 2% (27.000.000.-), dengan total yang sudah dibayar Rp1.350.970.036,00 realisasinya dibayar (perjanjian Tergugat dan Turut Tergugat) dengan total Rp1.400.000.000,00 sudah termasuk pembayaran nilai retensi padahal saat itu pekerjaan rumah yang dilakukan Penggugat belum selesai masih sekitar 80%, dan Penggugat mengakui secara lisan dan tertulis pekerjaan yang belum selesai dan berjanji akan menyelesaikan pekerjaan setelah dilakukan pencairan termin ke 3 namun setelah pencairan termin ketiga pekerjaan yang kekurangan belum juga direalisasikan oleh pihak Penggugat .

(terdapat hubungan hukum yang berbeda yaitu hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat dengan nilai kontrak Rp1.400.000.000,00 dan hubungan hukum Tergugat dengan Penggugat dengan nilai kontra Rp1.350.970.036,00);

Artinya kelebihan pembayaran ± Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) merupakan hak Tergugat terhadap sisa kontrak Tergugat dengan Turut Tergugat senilai Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah), sedangkan hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat sudah selesai sebagaimana pembayaran uang senilai Rp1.350.970.036,00 sebagaimana dalam kontra telah diterima Penggugat. bahkan kelebihan pembayaran ± Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang sudah masuk ke rekening Penggugat terhadap kelebihan bayar tersebut telah dikembalikan Penggugat secara sukarela kepada Tergugat yang kelebihan tersebut diperuntukan untuk interior rumah berupa pembelian lampu hias;

8. Bahwa bantahan terhadap gugatan Penggugat point 13 halaman 6 gugatan Penggugat tersebut hal keliru dan tidak berdasar, bahwa pembayaran terhadap pekerjaan yang dilakukan Peggugat telah dibayarkan sepenuhnya, hal ini didasari pada sedari awal Penggugat

Halaman 22 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### 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

sudah mengetahui pembangunan rumah dengan bantuan biaya dari pihak turut Tergugat sebagaimana Tergugat mengenal Penggugat juga dari rekomendasi Turut Tergugat dan segala berkas pengajuan dan RAB juga dibuat oleh Penggugat;

Bahkan skema pembayaran juga langsung auto debet dengan masuk rekening Penggugat secara langsung, Sebagaimana skema pencairan sebagai berikut:

Turut Tergugat Rekening Tergugat/Amril Anshary Sammana langsung auto debet ke rekening Penggugat/PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor). sehingga pembayaran pekerjaan kepada Penggugat selalu tepat waktu;

9. Bahwa bantahan terhadap gugatan Penggugat point 14 halaman 6 gugatan Penggugat tersebut hal keliru dan tidak berdasar tidak berdasarkan fakta. Bahwa hal sebenarnya terjadi adalah bahwa pada saat pekerjaan Penggugat baru mencapai 80% Penggugat menyatakan kepada Tergugat bahwa sudah tidak memiliki dana lagi untuk menyelesaikan pekerjaannya maka dari itu guna menyelesaikan pekerjaan yang ada Penggugat memohon kepada Tergugat agar bersedia membuat permohonan pencairan terakhir tahap 3 dan tanda tangan penyerahan berita acara serah terima (BAST) setelah dana pencairan tahap 3 diterima Penggugat dan tanda tangan penyerahan berita acara serah terima (BAST) Penggugat berjanji akan menyelesaikan pekerjaan yang belum hingga selesai 100% hal tersebut disampaikan Penggugat secara lisan dan tertulis namun setelah pencairan dana tahap ke 3 diterima Penggugat dan tanda tangan penyerahan berita acara serah terima (BAST) sudah dilakukan tidak adanya iktikad baik dari Penggugat menyelesaikan pekerjaan yang belum selesai, dan Tergugat melakukan complain hingga melayangkan surat somasi kepada Penggugat sebagaimana diakui Penggugat dalam point 17 halaman 7, terhadap somasi yang dilayangkan Tergugat juga tidak diindahkan oleh Penggugat sehingga Tergugat menempuh jalur hukum dengan membuat Laporan Kepolisian di Polresta Jambi pada tanggal 15 agustus 2019;

10. Bahwa bantahan terhadap gugatan Penggugat point 15 halaman 6 gugatan Penggugat tersebut hal keliru dan tidak berdasar tidak berdasarkan fakta. Bahwa tidak ada yang namanya pekerjaan tambahan justru yang ada adalah pekerjaan yang dijanjikan oleh

Halaman 23 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

### 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)





Penggugat yang akan dikerjakan Penggugat setelah proses pencairan tahap 3 secara 100% namun hingga saat ini pekerjaan tersebut juga tidak dilaksanakan oleh Penggugat;

Telah seringkali Tergugat complain terhadap pekerjaan yang dilakukan oleh Penggugat bahkan Tergugat sudah berkali-kali melakukan somasi namun juga tidak diindahkan oleh Penggugat dikarenakan tidak ada iktikat baik Penggugat menyelesaikan pekerjaannya yang belum selesai hingga akhirnya Tergugat membuat Laporan Kepolisian di Polresta Jambi pada tanggal 15 Agustus 2019;

11. Bahwa bantahan terhadap gugatan Penggugat point 16 dan 17 halaman 7 gugatan Penggugat tersebut hal keliru dan tidak berdasar tidak berdasarkan Fakta. Bahwa sudah seringkali Tergugat complain kepada Penggugat baik secara lisan maupun tulisan namun selalu tidak diindahkan oleh Penggugat dikarenakan tidak ada iktikat baik Penggugat menyelesaikan pekerjaannya yang belum selesai hingga akhirnya Tergugat membuat Laporan Kepolisian di Polresta Jambi pada tanggal 15 Agustus 2019;

12. Bahwa gugatan point 18, 19, 20 halaman 7-8 yang disampaikan Penggugat adalah premature, dikarenakan Tergugat I bukanlah pihak yang terlibat dalam pekerjaan yang dilakukan oleh Penggugat, yang merupakan pihak adalah:

- BNI Syariah sebagai yang memberikan modal biaya dalam pengerjaan rumah Tergugat;
- Penggugat sebagai pelaksana dalam pengerjaan rumah milik Tergugat dengan biaya dari Turut Tergugat;
- Tergugat sebagai pihak pemohon dalam mengajukan pembiayaan pembangunan rumah;

Dapat digambarkan hubungan hukumnya sebagai berikut:

|  |   |
|--|---|
| Tergugat/Penggugat Rekovens<br>YURIKE IVONY dan AMRIL ANSHARY SAMMAN | Turut Tergugat/Turut Tergugat Rekovens<br>BNI SYARIAH |
|--|---|

Penggugat/Tergugat Rekovens/ ARAS ISLAMI/ DIRUT PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah pekerjaan yang belum selesai tidak juga dikerjakan oleh Penggugat maka dari itu Tergugat meminta keahlian dari Tergugat I untuk menghitung nilai dan luas bangunan milik Tergugat yang dikerjakan oleh Penggugat;

13. Bahwa terhadap gugatan Penggugat point 21, 22 halaman 8 gugatan Penggugat tersebut hal keliru dan tidak berdasar tidak berdasarkan fakta;

Bahwa fakta sesungguhnya yang benar adalah kelebihan pembayaran yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat dengan nilai ± Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) hal tersebut dapat dijelaskan bahwa kontrak Penggugat dan Tergugat untuk pembangunan rumah Tergugat senilai Rp1.350.970.036,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh sembilan ratus tujuh puluh ribu tiga puluh enam rupiah) dan sedangkan kontrak Tergugat dengan Turut Tergugat untuk pembangunan rumah Tergugat senilai Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah), terhadap hal tersebut kelebihan pembayaran yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat ± Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) yang sudah terlanjur masuk ke rekening Penggugat terhadap kelebihan bayar tersebut telah dikembalikan Penggugat secara sukarela kepada Tergugat dimana kelebihan tersebut diperuntukan untuk interior rumah berupa pembelian lampu hias dan selama inipun Penggugat mengakui dan tidak pernah melakukan upaya complain karena memang sisa dana tersebut merupakan Hak Tergugat atas kelebihan dana sisa kontrak dari pihak Turut Tergugat;

14. Bahwa terhadap gugatan Penggugat point 23, 24 halaman 9 gugatan Penggugat tersebut hal keliru dan tidak berdasar tidak berdasarkan Fakta.

Bahwa fakta sebenarnya terjadi adalah sebelum ditanda tangannya Berita acara serah terima (BAST) pada masa pekerjaan Penggugat baru mencapai 80% Penggugat menyatakan kepada Tergugat bahwa sudah tidak memiliki dana lagi untuk menyelesaikan pekerjaannya maka dari itu guna menyelesaikan pekerjaan yang ada Penggugat memohon kepada Tergugat agar bersedia membuat permohonan pencairan terakhir tahap 3 dan tanda tangan penyerahan berita acara serah terima (BAST) setelah dana pencairan tahap 3 diterima Penggugat dan tanda tangan penyerahan berita acara serah terima (BAST) Penggugat berjanji akan menyelesaikan pekerjaan yang belum hingga selesai

Halaman 25 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100% hal tersebut disampaikan Penggugat secara lisan dan tertulis namun setelah pencairan dana tahap ke 3 diterima Penggugat dan tanda tangan penyerahan berita acara serah terima (BAST) sudah

dilakukan tidak adanya iktikad baik dari Penggugat menyelesaikan pekerjaan yang belum selesai, dan Tergugat melakukan komplain hingga melayangkan surat somasi kepada Penggugat sebagaimana diakui Penggugat dalam point 17 halaman 7, terhadap somasi yang dilayangkan Tergugat juga tidak di indahkan oleh Penggugat sehingga Tergugat menempuh jalur hukum dengan membuat Laporan Kepolisian di Polresta Jambi pada tanggal 15 agustus 2019;

15. Bahwa terhadap gugatan Penggugat point 25, 26 halaman 10 gugatan Penggugat tersebut hal keliru dan tidak berdasar tidak berdasarkan Fakta;

Bahwa fakta yang benar adalah Penggugat telah keliru dalam memahami substansi masalah, bahwa perkara aquo dimulai berdasarkan perjanjian pembangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat dengan melakukan pembiayaan dari Turut Tergugat, namun dilapangan senyatanya Penggugat yang tidak beriktikad baik untuk menyelesaikan pekerjaan yang belum selesai;

Selain itu juga oleh karena dalam posita Penggugat mengakui adanya perjanjian yang menjadi dasar perkara *a quo* harusnya perkara *a quo* merupakan perbuatan wanprestasi sehingga gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang di ajukan Penggugat melalui pengadilan negeri Jambi adalah keliru dan tidak benar, dikarenakan hal sebagai berikut:

- Bahwa dalam teori hukum perdata jika niat membatalkan atau mengakhiri kontrak/perjanjian merupakan kehendak bebas dari salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, maka ia wanprestasi. Dalam posita gugatan Penggugat point 6 halaman 3 menjelaskan bahwa adanya surat perjanjian pelaksanaan pembangunan rumah tinggal kavling Perumahan Kotabaru Estate Jambi-Indonesia yang pernah disepakati oleh pihak Penggugat dan Tergugat yang menjadi objek awal perkara *a quo*. Sehingga mengacu pasal Sumber hukum wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdata adalah timbul dari persetujuan (*agreement*).

Sehingga formulasi gugatan terutama posita menguraikan tentang wanprestasi dan bagian petitum menjelaskan mengenai PMH sehingga gugatan *a quo* tidak jelas dengan mencampuradukkan

Halaman 26 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

### 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)



PMH dengan Wanprestasi secara sekaligus menjadikan gugatan *a quo* membingungkan dengan demikian gugatan mengandung cacat secara hukum;

- Gugatan wanprestasi harus didasarkan pada prestasi yang tidak dilakukan dalam perjanjian, (perjanjian yang disepakati pihak Penggugat dan Tergugat posita gugatan Penggugat point 6 halaman 3), Gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cedera janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab sehingga gugatan *Aquo* yang mencampuradukkan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tersebut menjadi kabur (*obscur lebel*) sehingga haruslah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima *niet ontvankelijk verklaard* atau NO.

Sehingga kerugian materil dan Imateril yang disampaikan Penggugat tidak berdasar dan keliru, untuk itu Tergugat menolak semua gugatan Materil dan Imateril yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya.

- Bahwa norma hukum yang menyatakan bahwa gugatan PMH berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata haruslah dinyatakan tidak dapat diterima jika tidak disertai pertimbangan dan pembuktian mengenai kerugian, unsur kerugian tersebut harus ada perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam gugatan *aquo* yang diajukan Penggugat tidak menjelaskan kerugian yang diakibatkan perbuatan Tergugat;

Berdasarkan bantahan terhadap gugatan yang dilayangkan Penggugat kiranya Majelis Hakim patut menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

## Dalam Rekonvensi

Bahwa sehubungan dengan adanya gugatan Konvensi ini, Tergugat, sekarang Penggugat Rekovensi memiliki alasan yang cukup jelas dan demi kepentingan hukum Tergugat mengajukan Gugatan Rekovensi terhadap Penggugat Konvensi sekarang menjadi Tergugat Rekovensi dengan alasan-alasan Gugatan Rekovensi yang diajukan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekovensi mohon agar dalil-dalil yang Penggugat Rekovensi sampaikan dalam jawabannya pada Gugatan Konvensi dianggap secara *mutatis mutandis* sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Rekovensi ini;
2. Bahwa mohon kepada majelis hakim tetap memeriksa dan memutus perkara Rekovensi ini, seandainya pada akhir persidangan perkara *Aquo*,

Halaman 27 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB



majelis hakim mengabulkan eksepsi-eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat Konvensi sekarang Penggugat Rekovensi, sebagaimana dapat dipedomani dari Putusan MA RI tanggal 03 april 1993 Nomor:2446/Pdt/1987 yang memuat kaidah hukum;

“karena gugatan Rekovensi tidak didasari atas gugatan Rekovensi, malainkan terpisah berdiri sendiri, maka dengan tidak dapat diterimanya gugatan Konvensi, tidak dengan sendirinya gugatan Rekovensi ikut menjadi tidak dapat diterima pula”.

Artinya walaupun Gugatan Konvensi perkara Aquo tidak dapat diterima dimungkinkan gugatan Rekovensi dapat dikabulkan Majelis hakim Yang Mulia yang memutus perkara Aquo.

3. Bahwa untuk dapat memperjelas masalah pokok dari perkara Aquo Penggugat Rekovensi akan menjelaskan skema hubungan hukum antar pihak sebagai berikut;

Tergugat/Penggugat Rekovensi  
YURIKE IVONY dan AMRIL ANSHARY SAMMANA

Turut Tergugat/Turut Tergugat Rekovensi  
BNI SYARIAH

Penggugat/Tergugat Rekovensi/ ARAS ISLAMI/ DIRUT PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor)

**Keterangan:**

- Tergugat/Penggugat Rekovensi merupakan pihak nasabah dari Turut Tergugat yang mengajukan permohonan modal pembangunan rumah Tergugat.
- Permohonan pinjaman untuk modal pembangunan disetujui Turut Tergugat senilai Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah);
- Tergugat/Penggugat Rekovensi mencari perusahaan pelaksana dalam pembangunan rumah milik Tergugat/Penggugat Rekovensi;
- Dikarenakan Penggugat selalu agresif dan seringkali menghubungi Tergugat dengan bujuk rayu dan janji-janji yang disampaikan Penggugat/Tergugat Rekovensi akhirnya Tergugat/Penggugat Rekovensi menunjuk pihak Penggugat/Tergugat Rekovensi/Aras Islami/Dirut PT Raspro Jaya Perkasa (pondok Alam, Developer, Contractor) sebagai pelaksana pembangunan rumah Tergugat/Penggugat Rekovensi dengan nilai kontrak senilai Rp1.350.970.036,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh Sembilan ratus tujuh puluh ribu tiga puluh enam rupiah);

Halaman 28 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pekerjaan baru selesai pada Termin kedua sekitar 80 % Penggugat/Tergugat Rekovensı memohon kepada Tergugat/Penggugat Rekovensı untuk membuat permohonan pencairan tahap III yang senilai pekerjaan 100% kepada Turut Tergugat dikarenakan Penggugat/Tergugat Rekovensı tidak memiliki dana untuk menyelesaikan pekerjaan sehingga awalnya Tergugat/Penggugat Rekovensı tidak mau karena berpedoman pada kontrak yang ada namun setelah terus menerus dengan bujuk rayu dan janji-janji Penggugat/Tergugat Rekovensı yang menyatakan akan menyelesaikan segera pencairan tahap III yang senilai pekerjaan 100% setelah pencairan tahap 3 diterima Penggugat;
- Bahwa setelah Tergugat/Penggugat Rekovensı untuk membuat permohonan pencairan tahap III yang senilai pekerjaan 100% kepada Turut Tergugat dan dana pencairan III yang senilai pekerjaan 100% sudah ditransfer/ auto debit langsung ke rekening Penggugat/Tergugat Rekovensı, akan tetapi pekerjaan yang menjadi kewajiban Penggugat/Tergugat Rekovensı hingga saat ini tidak juga diselesaikan;
- Bahwa sudah berkali-kali Tergugat/Penggugat Rekovensı Komplain secara lisan dan tertulis hanya dibalas oleh Penggugat/Tergugat Rekovensı terus-terusan berjanji akan menyelesaikan pekerjaan yang belum selesai ini berarti Penggugat/Tergugat Rekovensı mengakui adanya pekerjaan yang belum selesai;
- Bahwa pengakuan Penggugat/Tergugat Rekovensı mengakui adanya pekerjaan yang belum selesai hingga saat ini belum juga diselesaikan oleh pihak Penggugat/Tergugat Rekovensı mengakui adanya pekerjaan yang belum selesai;
- Bahwa karena kecewa atas pekerjaan Penggugat/Tergugat Rekovensı mengenai luas bangunan pekerjaan yang disepakati seluas 393,8 m<sup>2</sup>;
- Sesuai RAB yang dikirim Penggugat/Tergugat Rekovensı maka Tergugat/Penggugat Rekovensı meminta jasa Tergugat I untuk menghitung nilai rumah dan luas bangunan sehingga didapat atas hasil Tergugat I luas bangunan hanya 255 m<sup>2</sup>, sedangkan luas bangunan berdasar IMB 310,59 m<sup>2</sup>, dan luas bangunan berdasar PBB 150 m<sup>2</sup> (yang mengurus IMB dan bangunan adalah pihak Penggugat/Tergugat Rekovensı sendiri);

Halaman 29 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

### 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 berdasarkan hasil hitungan luas bangunan dari Tergugat I, berdasarkan IMB, dan berdasarkan PBB, tidak ada yang mencapai 393,8 m<sup>2</sup> sebagaimana pekerjaan yang diperjanjian oleh Penggugat/Tergugat Rekovensi;
  - Bahwa karena adanya pekerjaan Penggugat/Tergugat Rekovensi yang belum selesai/tidak sesuai dengan yang diperjanjian hingga saat ini Tergugat/Penggugat Rekovensi melakukan complain secara lisan maupun tertulis hingga melakukan Somasi kepada Penggugat/Tergugat Rekovensi namun tidak diindahkan juga yang pada akhirnya Tergugat/Penggugat melaporkan tindakan Penggugat/Tergugat Rekovensi kepada Polresta Jambi pada tanggal 15 Agustus 2019;
4. Bahwa akibat perbuatan Penggugat/Tergugat Rekovensi yang tidak menyelesaikan pekerjaan rumah hingga mengakibatkan kecelakaan pada anak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi yang jatuh dari tangga dikarenakan tidak adanya pembatas pada tangga hingga mengakibatkan luka dikepala dan harus mengalami beberapa jahitan pada luka;
5. Bahwa tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi yang sering kali meneror via telpon dan wa sehingga menyerang psikis Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi/Yurike Ivony mengalami gangguan kesehatan depresi dan serangan stroke sehingga harus beberapa kali di rawat di Rumah sakit Metropolitan Medical Center Jakarta, RS Siloam Jambi dan dirawat di RSPP Jakarta hingga biaya medical *check up* rutin tiap bulannya;
6. Bahwa wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdara timbul dari persetujuan (*agreement*) berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata;
- 1) Harus ada lebih dahulu perjanjian para pihak;
  - 2) Salah satu perjanjian menggariskan apa yang telah disepakati harus dipenuhi;
  - 3) Wanprestasi terjadi apabila debitur, tidak memenuhi janji, tidak memenuhi prestasi tepat waktu, tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan;

Wujud wanprestasi dapat berupa:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang diperjanjian, tetapi tidak sebagaimana diperjanjian;
- Melakukan apa yang diperjanjikannya, tetapi terlambat;

Halaman 30 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### Disclaimer

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



- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Debitur dikatakan wanprestasi, harus dipenuhi dua syarat:

- 1) Syarat materil, adanya kesalahan (sengaja dan lalai). Sengaja: perbuatan yang dilakukan memang diketahui dan dikehendaki. Lalai: yang diketahui hanya perbuatan itu "mungkin" menimbulkan kerugian bagi orang lain;
- 2) Untuk adanya kesalahan harus dipenuhi dua syarat:
  - a. Perbuatan tersebut harus dapat dihindarkan;
  - b. Perbuatan tersebut harus dapat dipersalahkan kepada si pelaku ;
- 3) Syarat formil, adanya teguran atau penetapan lalai atau *somatie* dari kreditur kepada debitur. Pasal 1238 KUH Perdata menunjukkan bahwa ada tiga bentuk somasi,yaitu :
  1. Surat perintah;
  2. Akta sejenis;
  3. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri;

Dari segi tuntutan ganti rugi, bertolak dari ketentuan pasal 1237 KUHPerdata, mengatur jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut sejak terjadi kelalaian (wanprestasi), dan pasal 1236 dan 1243 KUHPerdata mengatur tentang jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut terdiri dari kerugian yang dialami oleh (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi), keuntungan yang diperoleh sekiranya perjanjian dipenuhi dan ganti rugi bunga atau interest;

7. Bahwa sebagaimana isi RAB yang dikirimkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi dan perjanjian lisan dan tertulis Penggugat;

Konvensi/Tergugat Rekovensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi yang berjanji akan mengerjakan sesuai RAB dan berjanji akan menyelesaikan pekerjaan setelah mendapat pembayaran termin ke 3 dan diakui Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi ada beberapa pekerjaan yang belum selesai namun hingga di complain secara lisan dan tulisan bahkan di Somasi namun iktikat baik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi juga tidak terlaksana hingga sampai saat ini). perjanjian tersebut telah mengacu kepada Pasal 1320;

8. Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi untuk menyelesaikan pembangunan rumah tinggal sesuai perjanjian tersebut, maka secara hukum perbuatan yang

Halaman 31 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB



dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan "wanprestasi/ingkar janji" yang sangat merugikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi sebagai mana yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara;

9. Dengan demikian, perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi tersebut merupakan wanprestasi karena memenuhi syarat materiil maupun formil yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi sebagai Pihak pemborong pekerjaan tidak sesuai dengan RAB (Rencana Anggaran Biaya) dan tidak melaksanakan pekerjaan setelah dilakukan pembayaran tahap ke 3 sebagaimana yang telah diperjanjikan serta bertentangan dengan hak subyektif Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi yang terhambat haknya untuk dapat menghuni rumah miliknya bersama keluarga Jl.Kapt Sujono RT 11, Perum Kotabaru estate No. B.01, kelurahan Paal lima, kecamatan Kota Baru Kota Jambi serta Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi harus merenovasi sendiri rumah dengan biaya pribadi yang tidak selesai dikerjakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi;

10. Sangatlah wajar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi dihukum membayar ganti kerugian seketika dan sekaligus lunas, yang dapat dirinci sebagai berikut:

1. Bahwa kerugian Materil yang dapat dirinci secara jelas dan nyata sebagai berikut:

a. Biaya Pekerjaan rumah yang belum selesai dengan rincian sebagai berikut:

| No | Yang Belum Selesai Based On Rab | Nilai di RAB   | Nilai yang belum selesai |
|----|---------------------------------|----------------|--------------------------|
| 1  | Dinding Pasangan Bata Lt        | IDR 74.280.091 | IDR 10.000.000           |
| 2  | 2. Elektrikal kamar anak        | IDR 12.527.335 | IDR 2.505.467            |
| 3  | Semua pintu                     | IDR 46.541.225 | IDR 46.541.225           |
| 4  | Semua jendela                   | IDR 12.258.910 | IDR 12.258.910           |
| 5  |                                 | IDR 0          | IDR 12.258.910           |



|    |                               |           |             |
|----|-------------------------------|-----------|-------------|
|    |                               | 11.901.14 |             |
|    | Plafon lantai 2               | 2         | 11.901.142  |
| 6  |                               | IDR       | IDR         |
|    | Keramik Lantai 1              | 8.750.000 | 8.750.000   |
| 7  |                               | IDR       | IDR         |
|    | Keramik Lantai 2              | 8.750.000 | 8.750.000   |
| 8  |                               | IDR       |             |
|    | Cat dinding interior jamur    | 12.674.07 | IDR         |
|    |                               | 8         | 12.674.078  |
| 9  |                               |           |             |
|    | Cat dinding eksterior jamur   | IDR       | IDR         |
|    |                               | 8.385.040 | 8.385.040   |
| 10 |                               | IDR       |             |
|    | Lantai deck kayu kolam renang | 10.000.00 | IDR         |
|    |                               | 0         | 10.000.000  |
| 11 |                               | IDR       |             |
|    | Filter kolam tidak berfungsi  | 10.000.00 | IDR         |
|    |                               | 0         | 10.000.000  |
| 12 |                               | IDR       |             |
|    |                               | 13.678.22 | IDR         |
|    | Railing tangga                | 4         | 4.559.408   |
| 13 |                               | IDR       |             |
|    |                               | 12.021.56 | IDR         |
|    | Railing balkon                | 4         | 12.021.564  |
| 14 |                               | IDR       |             |
|    | Tangga putar bocor            | 14.000.00 | IDR         |
|    |                               | 0         | 2.800.000   |
|    |                               |           | IDR         |
|    | Total                         |           | 161.146.834 |

- Luas based on RAB: 393,8 M<sup>2</sup>
- Luas hasil pengukuran KJPP: 255 M<sup>2</sup>
- Selisih; 138,8 M<sup>2</sup>
- Biaya pembangunan rumah IDR 3.450.599, harga per meter
- Biaya yang harus dikembalikan IDR 478.943.14 = 640.089.975

b. Beban kelebihan pembayaran angsuran rutin Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsi kepada Turut Tergugat

Halaman 33 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB





Rekovensi/BNi Syariah akibat kelalaian dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi yang hanya menyelesaikan pekerjaan seluas 255 m<sup>2</sup> (hanya dikerjakan 65% dari yang seharusnya 393,8 m<sup>2</sup> yang disepakati) dengan beban tanggungan angsuran Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi kepada Turut Tergugat Rekovensi senilai Rp3.229.542.360,00 (tiga miliar dua ratus dua puluh Sembilan juta lima ratus empat puluh dua ribu tiga ratus enam puluh rupiah) Jadi Rp. 3.229.542.360 X 35% (pekerjaan yang belum selesai) = Rp1.138.294.768,00 (satu miliar seratus tiga puluh delapan juta dua ratus Sembilan puluh empat tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) beban yang harus ditanggung Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi;

c. Biaya pengobatan akibat kelalaian akibat perbuatan Penggugat/Tergugat Rekovensi tidak menyelesaikan pekerjaan rumah mengakibatkan anak Tergugat/Penggugat Rekovensi yang jatuh dari tangga dikarenakan tidak adanya pembatas pada tangga dengan biaya pengobatan Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

d. Biaya pengobatan Tergugat/Penggugat Rekovensi/Yurike Ivony mengalami gangguan kesehatan Depresi sehingga harus beberapa kali di rawat di Rumah sakit Mayang Medical Center Jambi, RS Siloam Jambi dan dirawat di RSPP Jakarta hingga biaya medical Check Up Rutin tiap bulannya dengan rincian sebagai berikut:

- Perawatan di RS ICU RS Metropolitan Medical Center Jakarta senilai Rp81.134.286,00 (delapan puluh satu juta seratus tiga puluh empat ribu dua ratus delapan puluh enam rupiah);
- Perawatan di RS RSPP Jakarta senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Perawatan di RS Siloam (perawatan dan MRI) senilai Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- Check Up di RSPP setiap bulannya Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Perawatan dan pemulihan pasca Stroke di RSPP Jakarta senilai Rp355.000.000,00 (tiga ratus lima puluh lima juta rupiah);



Total:  $1.134.286 + 100.000.000 + 4.000.000 + 10.000.000 + 355.00.00 =$   
Rp550.134.286,00 (lima ratus lima puluh juta seratus tiga puluh empat ribu dua ratus delapan puluh enam rupiah);

e. Akibat tidak adanya kepastian hukum atas tindakan Penggugat/Tergugat Rekovensasi mengakibatkan Penggugat Rekovensasi harus berkonsultasi dengan Konsultan Hukum dalam membuat laporan pada Polresta Jambi dan menghadapi gugatan yang diajukan Penggugat/Tergugat Rekovensasi pada Pengadilan Negeri Jambi, dengan rincian sebagai berikut:

- Konsultasi dan pendampingan dalam laporan perkara yang dilakukan oleh Penggugat/Tergugat Rekovensasi pada Polresta

Jambi senilai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

- Memberikan kuasa kepada advokat (Profesional dan Operational Fee) dalam menghadapi gugatan Penggugat/Tergugat Rekovensasi pada Pengadilan negeri jambi senilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Akomodasi advokat dalam setiap sidang Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), persidangan sudang 4 kali  $\times 1.000.000.- =$  Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);

Total d:  $30.000.000 + 200.000.000 + 4.000.000 =$  Rp234.000.000,00 (dua ratus tiga puluh empat juta rupiah)

Dengan Total Kerugian materil yang harus  $a+b+c+d+e$   
 $640.089.975 + 1.138.294.768 + 5.000.000 + 550.134.286 +$   
 $234.000.000 =$  Rp2.567.519.029,00 (dua miliar lima ratus enam puluh tujuh juta lima ratus sembilan belas ribu dua puluh sembilan rupiah);

Bahwa kerugian Immateril yang dapat dirinci secara jelas dan nyata sebagai berikut:

Bahwa dengan adanya gugatan ini kehormatan dan nama baik Penggugat Rekovensasi sehingga perkara ini membuat Tergugat/Penggugat Rekovensasi menghabiskan waktu, tenaga dan fikiran dan biaya-biaya akibat dari membuat Laporan di Polresta Jambi dan melawan Gugatan Penggugat/Tergugat Rekovensasi dan Tergugat Rekovensasi memiliki kemampuan untuk memngganti kerugian immateriill yang dialami oleh Penggugat Rekovensasi senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)

#### 11. Uit Voerbaar Bij Voorraad

Halaman 35 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mengingat gugatan Rekovens i ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan disertai dengan fakta-fakta, maka sesuai dengan pasal 180 HIR, patut diputuskan dan dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, maupun kasasi.

## III. Permohonan

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon majelis hakim perkara a quo pada pengadilan negeri jambi, memutus sebagai berikut:

### A. Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

### B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

### C. Dalam Rekovens i

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekovens i untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat Rekovens i telah melakukan perbuatan Wanprestasi/ Ingkar Janji.
3. Menghukum Tergugat Rekovens i untuk membayar ganti kerugian paling lambat 2 minggu sejak putusan berkekuatan hukum tetap, yang terdiri dari:

a. ganti kerugian materiil, yaitu:

| No | Yang Belum Selesai Based On Rab | Nilai di RAB   | Nilai yang belum selesai |
|----|---------------------------------|----------------|--------------------------|
| 1  | Dinding Pasangan Bata Lt        | IDR 74.280.091 | IDR 10.000.000           |
| 2  | 2. Elektrikal kamar anak        | IDR 12.527.335 | IDR 2.505.467            |
| 3  | Semua pintu                     | IDR 46.541.225 | IDR 46.541.225           |
| 4  | Semua jendela                   | IDR 12.258.910 | IDR 12.258.910           |
| 5  | Plafon lantai 2                 | IDR 11.901.142 | IDR 11.901.142           |
| 6  |                                 | IDR 2          | IDR 11.901.142           |

Halaman 36 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB



|    |                               |            |                |
|----|-------------------------------|------------|----------------|
|    | Keramik Lantai 1              | 8.750.000  | 8.750.000      |
| 7  |                               | IDR        | IDR            |
|    | Keramik Lantai 2              | 8.750.000  | 8.750.000      |
| 8  |                               | IDR        |                |
|    | Cat dinding interior jamuran  | 12.674.078 | IDR 12.674.078 |
| 9  |                               | IDR        | IDR            |
|    | Cat dinding eksterior jamuran | 8.385.040  | 8.385.040      |
| 10 |                               | IDR        |                |
|    | Lantai deck kayu kolam renang | 10.000.000 | IDR 10.000.000 |
| 11 |                               | IDR        |                |
|    | Filter kolam tidak berfungsi  | 10.000.000 | IDR 10.000.000 |
| 12 |                               | IDR        |                |
|    | Railing tangga                | 13.678.224 | IDR 4.559.408  |
| 13 |                               | IDR        |                |
|    | Railing balkon                | 12.021.564 | IDR 12.021.564 |
| 14 |                               | IDR        |                |
|    | Tangga putar bocor            | 14.000.000 | IDR 2.800.000  |
|    |                               |            | IDR            |
|    | Total                         |            | 161.146.834    |

- Luas based on RAB: 393,8 M<sup>2</sup>
- Luas hasil pengukuran KJPP: 255 M<sup>2</sup>
- Selisih; 138,8 M<sup>2</sup>
- Biaya pembangunan rumah IDR 3.450.599, harga per meter
- Biaya yang harus dikembalikan IDR 478.943.14 = 640.089.975;

b. Beban kelebihan pembayaran angsuran rutin Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensensi kepada Turut Tergugat Rekovensensi/BNI Syariah akibat kelalain dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensensi yang hanya menyelesaikan pekerjaan seluas 255 M<sup>2</sup> (hanya dikerjakan 65% dari yang

Halaman 37 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya 393,8 M<sup>2</sup> yang disepakati) dengan beban tanggungan angsuran Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensensi kepada Turut Tergugat Rekovensensi senilai Rp. 3.229.542.360 (tiga milyar dua ratus dua puluh Sembilan juta lima ratus empat puluh dua ribu tiga ratus enam puluh rupiah);

Jadi Rp. 3.229.542.360 X 35% (pekerjaan yang belum selesai) = Rp1.138.294.768,00 (satu milyar seratus tiga puluh delapan juta dua ratus Sembilan puluh empat tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) beban yang harus ditanggung Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensensi;

c. Biaya pengobatan akibat kelalaian akibat perbuatan Penggugat/Tergugat Rekovensensi tidak menyelesaikan pekerjaan rumah mengakibatkan anak Tergugat/Penggugat Rekovensensi yang jatuh dari tangga dikarenakan tidak adanya pembatas pada tangga

dengan biaya pengobatan Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

d. Biaya pengobatan Tergugat/Penggugat Rekovensensi/Yurike Ivony mengalami gangguan kesehatan Depresi sehingga harus beberapa kali di rawat di Rumah sakit Mayang Medical Center Jambi, RS Siloam Jambi dan dirawat di RSPP Jakarta hingga biaya medical Check Up Rutin tiap bulannya dengan rincian sebagai berikut:

- Perawatan di RS ICU RS Metropolitan Medical Center Jakarta senilai Rp. 81.134.286.- (delapan puluh satu juta seratus tiga puluh empat ribu dua ratus delapan puluh enam rupiah);
- Perawatan di RS RSPP Jakarta senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Perawatan di RS Siloam (perawatan dan MRI) senilai Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- Check Up di RSPP setiap bulannya Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Perawatan dan pemulihan pasca Stroke di RSPP Jakarta senilai Rp355.000.000,00 (tiga ratus lima puluh lima juta rupiah);

Halaman 38 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### 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

Total:  $81.134.286 + 100.000.000 + 4.000.000 + 10.000.000 + 355.000.000 = \text{Rp}550.134.286,00$  (lima ratus lima puluh juta seratus tiga puluh empat ribu dua ratus delapan puluh enam rupiah);

e. Akibat tidak adanya kepastian hukum atas tindakan Penggugat/Tergugat Rekovensasi mengakibatkan Penggugat Rekovensasi harus berkonsultasi dengan Konsultan Hukum dalam membuat laporan pada Polresta Jambi dan menghadapi gugatan yang di ajukan Penggugat/Tergugat Rekovensasi pada Pengadilan Negeri Jambi, dengan rincian sebagai berikut:

- Konsultasi dan pendampingan dalam laporan perkara yang dilakukan oleh Penggugat/Tergugat Rekovensasi pada Polresta Jambi senilai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Memberikan kuasa kepada advokat (Profesional dan Operational Fee) dalam menghadapi gugatan Penggugat/Tergugat Rekovensasi pada Pengadilan negeri jambi senilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Akomodasi advokat dalam setiap sidang Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah), persidangan sidang 4 kali X 1.000.000.- = Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);

Total d:  $30.000.000 + 200.000.000 + 4.000.000 = \text{Rp} 234.000.000.-$  (dua ratus tiga puluh empat juta rupiah)

Dengan Total Kerugian materil yang harus  $a+b+c+d+e$   
 $640.089.975 + 1.138.294.768 + 5.000.000 + 550.134.286 + 234.000.000 = \text{Rp}2.567.519.029.-$  (dua milyar lima ratus enam puluh tujuh juta lima rtus Sembilan belas ribu dua puluh Sembilan rupiah);

e. Ganti kerugian immaterial sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan peninjauan kembali;

Ex aequo et bono: Apabila hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tersebut, Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Tergugat I Rekonsensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 39 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### 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)



**I. Dalam eksepsi.**

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I sama sekali tidak memiliki hubungan hukum maupun perjanjian apapun, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat I dan amat keliru dalam mengajukan gugatan *a quo* terhadap Tergugat I.

2. Bahwa Tergugat I hanya mempunyai hubungan hukum dengan Sdr. Yurike Ivony (Tergugat) yaitu hubungan antara client (pemberi tugas) dengan penyedia jasa penilaian dengan Surat Perjanjian Kerja No. 0055/SPK/0.7-KJPP/V/19 tanggal 02 Mei 2019.

Dalam hal ini, Maksud dan Tujuan dari pekerjaan penilaian tersebut adalah mengemukakan Opini Nilai Pasar (SPI 101.3.1 – KEPI & SPI Edisi VII – 2018) dalam rangka kepentingan jual beli, sehingga laporan ini hanya dapat dipergunakan oleh Pemberi Tugas/Pengguna Laporan untuk kepentingan di atas dan tidak bisa digunakan untuk kepentingan lainnya (tidak dalam rangka mengkoreksi atau memonitoring suatu pekerjaan); Bahwa dikarenakan antara Penggugat dan Tergugat I tidak memiliki hubungan apapun, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat I dan cukup patut dan beralasan gugatan yang diajukan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

**II. Dalam pokok perkara:**

1. Bahwa Tergugat I tidak termasuk dalam perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat dalam pekerjaan pembangunan rumah tinggal (Kapling Perumahan Kota Baru Estate), sehingga Tergugat I berkeberatan sekali jika dijadikan Tergugat I oleh Penggugat dalam perkara No. 6/Pdt.G/2020/PN. JMB;

2. Bahwa kami Tergugat I adalah Konsultan Penilai yang bersifat Independen (Penilai Properti) yang dijelaskan dalam Laporan Penilaian yang kami keluarkan dan kami tidak memiliki kepentingan antara Penggugat dengan Tergugat;

3. Bahwa dalam permintaan penilaian aset atas nama Ibu Yurike Ivony pada kami KJPP Abdullah Fitriantoro dan rekan dengan maksud dan tujuan penilaian adalah mengemukakan Opini Nilai Pasar (SPI 101.3.1 – KEPI & SPI Edisi VII – 2018) dalam rangka kepentingan jual beli, sehingga laporan ini hanya dapat dipergunakan oleh Pemberi Tugas/Pengguna Laporan untuk kepentingan di atas dan tidak bisa digunakan untuk kepentingan lainnya.

Halaman 40 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB



4. Bahwa kami Tergugat I dalam hal ini, menilai objek penilaian berupa Rumah Tinggal (Tanah dan Bangunan) yang berlokasi di Jalan Kapten Sudjono RT.11 perumahan Kotabaru Estate no. B.01 dengan *output* pekerjaan adalah Nilai Pasar (SPI 101.3.1 – KEPI & SPI Edisi VII – 2018) dan itu tertuang dalam Laporan Penilaian Nomor 00065/2.0051-02/PI/07/PS-0/10/V/2019 dan harus digunakan dalam satu kesatuan laporan;
5. Bahwa syarat-syarat penugasan yang tertuang dalam Surat Perjanjian Kerja No. 0055/SPK/0.7-KJPP/V/19 tanggal 02 Mei 2019 antara Kami KJPP Abdulah Fitriantoro dan Rekan dengan Ibu Yurike Ivony tersaji dalam laporan penilaian Nomor 00065/2.0051-02/PI/07/PS-0/10/V/2019, maka penggunaan laporan diluar surat perjanjian tersebut tidak menjadi tanggung jawab kami KJPP Abdullah Fitriantoro dan Rekan.
6. Bahwa laporan penilaian yang kami buat mengacu kepada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII – 2018, jadi apabila laporan kami disalahkan seharusnya oleh yang berkompeten (ahli dalam penilaian properti).

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebagaimana telah dikemukakan di atas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo*, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

1. Menerima eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Dan/Atau:

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Turut Terbanding semula Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. Dalam Eksepsi

Bahwa Turut Tergugat (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini mengajukan Eksepsi, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut berikut:

### A. Kompetensi Absolut (*Absolute Competency*)

1. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat terkait perkara a quo merupakan sengketa ekonomi syariah karena didasarkan pada prinsip-prinsip hukum syariah, sehingga merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Agama sebagaimana diatur dalam Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;

Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, menegaskan:

“yang menjadi kewenangan dari pengadilan agama adalah perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: a. Perkawinan b. Waris c. Wasiat, d. Hibah e. Wakaf f. Zakat g. Infaq Shadaqoh h. Ekonomi Syari’ah.”

Bahwa dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 terkait uji materi terhadap penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, maka tidak ada keraguan untuk penanganan perkara Ekonomi Syariah adalah kewenangan dari Peradilan Agama.

Dengan demikian, tidak beralasan hukum apabila Penggugat mengajukan sengketa/permasalahan tentang ekonomi syariah dalam perkara ini kepada Pengadilan Negeri Jambi.

2. Bahwa dengan ditariknya Instansi milik Turut Tergugat yang kegiatan operasionalnya berlandaskan Hukum Islam serta materi perkara terhadap Akad Pembiayaan Murabahah yang berasaskan Islam sudah sepatutnya dan sepantasnya menjadi domain Peradilan dalam lingkup Pengadilan Agama.

3. Mengenai kewenangan mengadili ini Pasal 132 Rv menegaskan:

“Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidak-wenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang”.

Halaman 42 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB



4. Berdasarkan argumentasi yuridis tersebut di atas dan pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat, maka Pengadilan Negeri Jambi demi hukum harus menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* dan/atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**B. Penggugat Tidak Mempunyai Hak Untuk Menggugat (Diskualifikasi In Person);**

1. Bahwa antara Penggugat dengan Turut Tergugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum maupun perjanjian apapun, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Turut Tergugat dan amat keliru dalam mengajukan gugatan *a quo* terhadap Turut Tergugat;

2. Bahwa Turut Tergugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Sdr. Amril Anshary Sammana (Tergugat) yaitu hubungan antara kreditur dan debitur, sebagaimana dimaksud dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 072/MRB836/80001/V/2018 tanggal 8 Mei 2018;

3. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 menyatakan bahwa:

“Syarat materiil dari pada gugatan untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak”;

b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan bahwa: “Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa: “Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa dikarenakan antara Penggugat dan Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Turut Tergugat dan cukup patut dan beralasan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima

Halaman 43 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB





(niet onvankelijk verklaard).

## II. Dalam Pokok Perkara

Bahwa Turut Tergugat (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Pembantah dalam Bantahannya, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Turut Tergugat, Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat yang telah digunakan dalam eksepsi dengan ini secara *mutatis mutandis* berlaku dan dinyatakan kembali dalam pokok perkara sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

1. Bahwa Turut Tergugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Sdr. Amril Anshary Sammana (Tergugat) yaitu hubungan antara kreditur dan debitur, berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 072/MRB836/80001/V/2018 tanggal 8 Mei 2018, yang diperlukan untuk pembangunan rumah 2 (dua) lantai, dengan maksimum pembiayaan yang diterima oleh Tergugat sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah), dengan jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan pembiayaan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 4533/Paal Lima dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 4534/Paal Lima, yang dituliskan dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 542/2018 dan No. 1910/2018.
2. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terdapat permasalahan pribadi terkait dengan pinjam meminjam uang. Dengan demikian, Turut Tergugat sama sekali tidak mengetahui dan tidak terlibat dengan adanya permasalahan pribadi antara Penggugat dengan Tergugat tersebut. Lebih lanjut, antara Penggugat dengan Tergugat juga telah melakukan Berita Acara Serah Terima (BAST) tanggal 26 November 2018 (dalil gugatan Penggugat nomor 14), dengan demikian pembangunan rumah tersebut telah selesai dan telah diserahterimakan dari pihak pembangun rumah (Penggugat) kepada pihak pemilik rumah (Tergugat).
3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya gugatan dari Penggugat kepada Turut Tergugat sama sekali tidak berdasar hukum, maka sudah sepantasnya jika Majelis Hakim yang terhormat berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan bantahan a quo tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang TURUT TERGUGAT kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## Dalam eksepsi:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvenkelijke verklaard*);

## Dalam pokok perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvenkelijke verklaard*);
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar dan beritikad buruk;
3. Menyatakan Turut Tergugat adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi tersebut, Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik pada tanggal 22 April 2020, dan atas Replik dari Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan Dupliknya masing-masing pada tanggal 29 April 2020;

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Pengadilan Negeri Jambi telah menjatuhkan putusan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN JMB tanggal 4 Agustus 2020, yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 45 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

### 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)



**Mengadili:**

**I. Dalam Konvensi**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat, Tergugat I dan Turut Tergugat

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat secara patut telah menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah tinggal milik Tergugat yang dikuatkan dengan adanya Berita Acara Serah Terima (BAST);
3. Menyatakan Tergugat secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan hasil analisis Penilaian atas Rumah Tergugat oleh Tergugat I (Abdullah Fitriantoro & Rekan, Property & Business Appraisal and Consulting Cabang Jambi), bernomor 00065/2.0051-02/PI/07/PS-0/10/V/2019 tertanggal 08 Mei 2019, bahwa penilaian fisik yang dikeluarkan Tergugat I terdapat perbandingan nilai bangunan yaitu  $\pm 140 \text{ M}^2$  (seratus empat puluh meter persegi, adalah tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap Penggugat;
5. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp97.823.000,00 (sembilan puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh tiga ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

**I. Dalam Rekonvensi**

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi

**II. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi**

- Menghukum Tergugat, Tergugat I dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sejumlah Rp1.586.000,00 (satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Sugiharto, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Jambi yang menyatakan bahwa pada tanggal 13 Agustus 2020 Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jambi Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Jmb tanggal 4 Agustus 2020 untuk diperiksa dan diputus dalam pengadilan Tingkat Banding;

Halaman 46 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Hamdan, Jurusita pada Pengadilan Negeri Jambi kepada Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah diberitahukan dan disampaikan secara sah dan patut pada tanggal 7 September 2020 dialamatnya, tetapi tidak bertemu Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kemudian pemberitahuan tersebut disampaikan melalui Lurah Handil Jaya untuk disampaikan kepada yang bersangkutan dan kepada Terbanding II semula Tergugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi yang telah diberitahukan/dissampaikan secara sah dan patut kepada yang bersangkutan masing-masing pada tanggal 7 September 2020;

Membaca surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tertanggal 25 Agustus 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 31 Agustus 2020 dan surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan/dissampaikan secara sah dan patut kepada Terbanding I semula Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi berdasarkan Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Jmb. tanggal 7 September 2020 dialamatnya, tetapi tidak bertemu Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kemudian pemberitahuan tersebut disampaikan melalui Lurah Handil Jaya untuk disampaikan kepada yang bersangkutan dan kepada Terbanding II semula Tergugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi yang telah diberitahukan dan disampaikan secara sah dan patut kepada yang bersangkutan masing-masing pada tanggal 7 September 2020;

Membaca surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 17 September 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Jambi pada tanggal 23 September 2020, selanjutnya dengan Surat Panitera Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 23 September 2020 Nomor W5-U/1857/HK.02/9/2020 kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi meminta agar Kontra Memori Banding dimaksud segera diberitahukan/dissampaikan kepada pihak lawan dan berdasarkan Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Jmb Sdr. Hamdan, Jurusita Pengadilan pada Pengadilan Negeri Jambi telah memberitahukan dan

Halaman 47 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### Disclaimer

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



menyerahkan Kontra Memori Banding tersebut kepada Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 02 Oktober 2020;

Membaca relaas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara banding (inzage) Nomor 6/Pdt.G/2020/ PN Jmb oleh Sdr. Hamdan, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jambi kepada Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi yang telah disampaikan/diberitahukan secara sah dan patut masing-masing pada tanggal 7 September 2020 serta kepada Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah disampaikan/diberitahukan secara sah dan patut pada tanggal 7 September 2020 dialamatnya, tetapi tidak bertemu Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kemudian pemberitahuan tersebut disampaikan melalui Lurah Handil Jaya untuk disampaikan kepada yang bersangkutan, yang isinya agar masing-masing pihak datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas hari) sebelum berkas perkara banding tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jambi, terhitung sejak pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Memori Bandingnya tersebut pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 6/Pdt. G/2020/PN.Jmb tertanggal 3 Agustus 2020;

#### **Mengadili sendiri**

##### **A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat/Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding I tidak dapat diterima;

Halaman 48 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat/Terbanding I untuk membayar biaya perkara;
- B. Dalam Pokok Perkara
1. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding I untuk seluruhnya;
  2. Menghukum Penggugat/Terbanding I untuk membayar biaya perkara;
- C. DALAM REKOVENSI
1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekovensi untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Tergugat Rekovensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi/ Ingkar Janji.
  3. Menghukum Tergugat Rekovensi untuk membayar ganti kerugian paling lambat 2 minggu sejak putusan berkekuatan hukum tetap, yang terdiri dari:
    - a. ganti kerugian materiil, yaitu:

| No | Yang Belum Selesai Based On Rab | Nilai di RAB   | Nilai yang belum selesai |
|----|---------------------------------|----------------|--------------------------|
| 1  | Dinding Pasangan Bata Lt        | IDR 74.280.091 | IDR 10.000.000           |
| 2  | 2.                              |                |                          |
| 2  | Elektrikal kamar anak           | IDR 12.527.335 | IDR 2.505.467            |
| 3  | Semua pintu                     | IDR 46.541.225 | IDR 46.541.225           |
| 4  | Semua jendela                   | IDR 12.258.910 | IDR 12.258.910           |
| 5  | Plafon lantai 2                 | IDR 11.901.142 | IDR 11.901.142           |
| 6  | Keramik Lantai 1                | IDR 8.750.000  | IDR 8.750.000            |
| 7  | Keramik Lantai 2                | IDR 8.750.000  | IDR 8.750.000            |
| 8  | Cat dinding interior jamur      | IDR 12.674.078 | IDR 12.674.078           |
| 9  | Cat dinding eksterior jamur     | IDR 8.385.040  | IDR 8.385.040            |
| 10 | Lantai deck kayu                | IDR 10.000.00  | IDR 10.000.000           |

Halaman 49 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB



|    |                              |                       |                    |
|----|------------------------------|-----------------------|--------------------|
|    | kolam renang                 | 0                     |                    |
| 11 | Filter kolam tidak berfungsi | IDR<br>10.000.00<br>0 | IDR<br>10.000.000  |
| 12 | Railing tangga               | IDR<br>13.678.22<br>4 | IDR<br>4.559.408   |
| 13 | Railing balkon               | IDR<br>12.021.56<br>4 | IDR<br>12.021.564  |
| 14 | Tangga putar bocor           | IDR<br>14.000.00<br>0 | IDR<br>2.800.000   |
|    | Total                        |                       | IDR<br>161.146.834 |

- b. Beban kelebihan pembayaran ansuran rutin Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi kepada Turut Tergugat Rekovensi/BNI Syariah akibat kelainan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi yang hanya menyelesaikan pekerjaan seluas 255 M<sup>2</sup> (hanya dikerjakan 65% dari yang seharusnya 393,8 M<sup>2</sup> yang disepakati) dengan beban tanggungan ansuran Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi kepada Turut Tergugat Rekovensi senilai Rp. 3.229.542.360 (tiga milyar dua ratus dua puluh Sembilan juta lima ratus empat puluh dua ribu tiga ratus enam puluh rupiah);  
Jadi  $\text{Rp. } 3.229.542.360 \times 35\%$  (pekerjaan yang belum selesai) = Rp.1.138.294.768.(satu milyar seratus tiga puluh delapan juta dua ratus Sembilan puluh empat tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) beban yang harus ditanggung Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi;
- c. Biaya pengobatan akibat kelainan akibat perbuatan Penggugat/Tergugat Rekovensi tidak menyelesaikan pekerjaan rumah mengakibatkan anak Tergugat/Penggugat Rekovensi yang jatuh dari tangga dikarenakan tidak adanya pembatas pada tangga dengan biaya pengobatan Rp. 5.000.000.-(lima juta rupiah);
- d. Biaya pengobatan Tergugat/Penggugat Rekovensi/ Yurike Ivony mengalami gangguan kesehatan Depresi sehingga harus beberapa kali di rawat di Rumah sakit Mayang Medical Center Jambi, RS Siloam Jambi dan dirawat di RSPP Jakarta hingga biaya medical Check Up Rutin tiap bulannya dengan rincian sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perawatan di RS ICU RS Metropolitan Medical Center Jakarta senilai Rp. 81.134.286.- (delapan puluh satu juta seratus tiga puluh empat ribu dua ratus delapan puluh enam rupiah);
- Perawatan di RS RSPP Jakarta senilai Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah);
- Perawatan di RS Siloam (perawatan dan MRI) senilai Rp. 4.000.000.- (empat juta rupiah);
- Check Up di RSPP setiap bulannya Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah);
- Perawatan dan pemulihan pasca Stroke di RSPP Jakarta senilai 355.000.000.- (tiga ratus lima puluh lima juta rupiah);

Total

$81.134.286 + 100.000.000 + 4.000.000 + 10.000.000 + 355.000.000 =$

Rp. 550.134.286.- (lima ratus lima puluh juta seratus tiga puluh empat ribu dua ratus delapan puluh enam rupiah);

e. Akibat tidak adanya kepastian hukum atas tindakan Penggugat/Tergugat Rekovensasi mengakibatkan Penggugat Rekovensasi harus berkonsultasi dengan Konsultan Hukum dalam membuat laporan pada Polresta Jambi dan menghadapi gugatan yang di ajukan Penggugat/Tergugat Rekovensasi pada Pengadilan Negeri Jambi, dengan rincian sebagai berikut:

- Konsultasi dan pendampingan dalam laporan perkara yang dilakukan oleh Penggugat/Tergugat Rekovensasi pada Polresta Jambi senilai Rp 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah);
- Memberikan kuasa kepada advokat (Profesional dan Operational Fee) dalam menghadapi gugatan Penggugat/Tergugat Rekovensasi pada Pengadilan negeri Jambi senilai Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah);
- Akomodasi advokat dalam setiap sidang Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah), persidangan sudah 4 kali  $\times 1.000.000.- =$  Rp. 4.000.000.- (empat juta rupiah);

Total d:  $30.000.000 + 200.000.000 + 4.000.000 =$  Rp 234.000.000.- (dua ratus tiga puluh empat juta rupiah);

Dengan Total Kerugian materil yang harus a+b+c+d+e

$640.089.975 + 1.138.294.768 + 5.000.000 + 550.134.286 + 234.000.000 =$   
Rp.2.567.519.029.- (dua milyar lima ratus enam puluh tujuh juta lima ratus Sembilan belas ribu dua puluh Sembilan rupiah);

Halaman 51 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

### 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

- b. Ganti kerugian immaterial sebesar RP. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah);

4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan peninjauan kembali; atau

Apabila Majelis hakim Perkara aquo berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan negeri Jambi Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Jmb tanggal 3 Agustus 2020;

## DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat / Terbanding I untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Jmb tanggal 3 Agustus 2020;
3. Menghukum Tergugat / Pembanding membayar biaya perkara;

## DALAM REKONPENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Tergugat rekonpensi telah melakukan perbuatan wanprestasi /ingkar janji;
3. Menyatakan menolak menghukum Tergugat rekonpensi untuk membayar ganti kerugian paling lambat 2 minggu sejak putusan berkekuatan hukum tetap, yang terdiri dari :
  - a. Ganti kerugian materiil terdiri dari ,butir a,butir b,butir c.butir d dan butir e;
  - b. Kerugian immaterial
4. Menolak putusan terlebih dulu di jalankan meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan peninjauan kembali;
5. Membebaskan biaya perkara kepada Pembanding ;

Halaman 52 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara yang memuat berita acara persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, surat-surat bukti dari kedua pihak serta keterangan saksi-saksi beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 4 Agustus 2020 Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Jmb, memori banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

- bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi-eksepsi dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi sudah tepat dan benar, oleh karena itu keberatan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai eksepsi dalam Memori Bandingnya adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;
- bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara gugatan konvensi karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, dimana berdasarkan bukti surat P-3, P-8 sejalan dengan bukti surat T-1e berupa Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Kavling Perumahan Kota Baru Estate, Jambi, Indonesia, bukti surat P-5 berupa Rencana Anggaran Bangunan (RAB) dan bukti surat P-11 berupa Berita Acara Serah Terima Kunci dan Bangunan Nomor 113/PAG/JBI/XI/27/18 dikaitkan dengan Bukti surat T-5, bukti P-16, bukti P-17, bukti P-18 telah terbukti bahwa Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyelesaikan seluruh kewajibannya atas pelaksanaan pekerjaan pembangunan rumah tinggal milik Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga pelaporan yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas kekurangan pekerjaan pembangunan rumah tersebut yang sebenarnya telah selesai seluruhnya adalah bertentangan dengan kewajiban hukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan dengan demikian Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikategorikan telah melakukan perbuatan

Halaman 53 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

#### 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

melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

- bahwa terhadap keberatan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Memori Bandingnya yang mengatakan bahwa Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bersedia menanda tangani Berita Acara Serah Terima (BAST) rumah karena bujuk rayu Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang sudah tidak punya uang lagi dan akan segera menyelesaikan kekurangan pengerjaan bangunan, hal mana telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar bahwa Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan adanya bujuk rayu tersebut sehingga Berita Acara Serah Terima Kunci dan Bangunan Nomor 113/PAG/JBI/XI/27/18, tanggal 26 November 2018 (bukti P-11) yang telah ditandatangani oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut mempunyai kekuatan bukti yang sempurna sebagai alat bukti tertulis (Pasal 1869 dan Pasal 1874 KUH Perdata);
- bahwa dengan telah terbuktinya Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka terhadap bukti-bukti lainnya yang tidak relevan untuk dipertimbangkan dalam perkara ini patut dikesampingkan;
- bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka keberatan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Memori Bandingnya dalam pokok perkara gugatan konvensi adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;
- bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam rekonvensi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya gugatan rekonvensi Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah tepat dan benar, oleh karena itu maka keberatan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Memori Bandingnya dalam gugatan rekonvensi adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 4 Agustus 2020 Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Jmb yang dimohonkan banding oleh Pembanding semula

Halaman 54 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB

### 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

Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinilai sudah tepat dan benar sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Pengadilan Negeri tanggal 4 Agustus 2020 Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Jmb dapat dipertahankan pada peradilan tingkat banding, dan oleh karenanya beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding besarnya biaya perkara tersebut akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, akan ketentuan Reglement op de Buitengewesten (Rbg), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundangan-undangan lainnya yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 4 Agustus 2020 Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Jmb yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi, pada hari Kamis, tanggal 8 Oktober 2020 oleh kami Eko Sugianto, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, Hasoloan Sianturi, S.H., M.Hum. dan Ninik Anggraini, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota.

Halaman 55 dari 55 hal. Putusan Nomor 88/PDT/2020/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 22 Oktober 2020 oleh Ketua Majelis dengan didampingi Hakim - Hakim Anggota tersebut dibantu Muhamad Anas, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jambi, tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat Konvensi / Tergugat I Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim-hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Hasoloan Sianturi, S.H., M.Hum.

Eko Sugianto, S.H., M.H.

Ninik Anggraini, S.H.

Panitera Pengganti,

Muhamad Anas, S.H.

Biaya perkara :

1. Materai : Rp 6.000,00
2. Redaksi : Rp 10.000,00
3. Pemberkasan : Rp 134.000,00

Jumlah : Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

