



P U T U S A N

Nomor 149/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

HENDRO SANTOSO ; NIK.3172011411820003, beralamat di Pluit Murni V/15 RT.012 RW.004, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **ANDI WIDIATNO, SH.MH.,DKK.,** Para Advokat pada Hummerson Law Firm, yang beralamat di Kompleks Mangga Dua Mall, Blok A-21, Jl. Mangga Dua Dalam, Zipcode 10730 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Desember 2016, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT / TERLAWAN;**

MELAWAN :

N E T T Y ; NIK.317201571070003, beralamat di Pluit Murni 1 No.15A, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **FERDIE SOETHIONO, SH.MH., ADHIGUNA A. HERWINDHA, SH.MH. LLM., TRIFESTER YADI, SH., ANWAR, SH., DHENY MARDIYANTI, SH., SURURI EL HAQUE, SH., G. ALFREDO INDRAWAN, SH., MUHAMMAD SYUKRI, SH., dan TARSISIUS AGUSTO NAUR, SH.,** Advokat-Advokat dari Kantor Hukum FSP Lawyers (**FERDIE SOETHIONO & PARTNERS**) yang beralamat di Grand Slipi Tower, Jalan S. Parman Kav.22-24, Jakarta Barat 11480, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Maret 2016, selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **TERGUGAT / PELAWAN;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca berka perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 7 Desember 2016, Nomor 425/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr., dalam perkara para pihak tersebut diatas;

Hal 1 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 1 Oktober 2015 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 5 Oktober 2015 Nomor 425/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemborong pembangunan rumah/bangunan;
2. Bahwa PENGGUGAT telah membangun rumah/bangunan di atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 312, tertanggal 31 Agustus 1998 dan Sertipikat Hak Milik No. 243, tertanggal 02 Juni 2005 (Keduanya yang merupakan pemisahan dari Sertipikat B4115/PLUIT) yang dikenal dengan Pluit Murni 1 No. 15A dan 15 B Blok E Kav. No. 8 milik TERGUGAT;
3. Bahwa pembangunan rumah/bangunan adalah berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI No. 867/IMB/e/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Pluit Murni I No. 15A & 15B Blok E Kav No. 8 RT. 009 RW. 04 Kel. Pluit, Kec. Penjarangan, Jakarta Utara dan Surat Ketetapan Rencana Kota Situasi Pengukuran No. 72.01.14.01.007, No. Ketetapan Rencana Kota No. 0010/GSB/JU/PJ/14 (untuk selanjutnya disebut IMB) atas nama TERGUGAT;
4. Bahwa Izin untuk mendirikan rumah/bangunan sesuai dengan IMB perincian luas maksimal lantai Dasar Bangunan yang dapat dibangun adalah seluas 162,5 M² dan luas maksimal seluruh lantai yang dapat dibangun adalah seluas 487,5 M², dan terdapat keharusan menanam pohon pelindung dan pembuatan sumur resapan air hujan;
5. Bahwa pada mulanya PENGGUGAT mulai membangun rumah/bangunan diatas tanah milik TERGUGAT dengan rincian luas :
Lantai 1 = 105 M² dengan ketinggian bersih 2,9 M²
Lantai 2 = 149,9 M² dengan ketinggian bersih 3,5 M² dan ketinggian kotor 3,99 M²
Lantai 3 = 148 M² dengan ketinggian bersih 3,5 M² dan ketinggian kotor 3,99 M²
Lantai 4 = 33 M²;
Sehingga total seluruh lantai yang dibangun adalah 435,9 M²
6. Bahwa dalam pengerjaan rumah/bangunan tersebut, PENGGUGAT diminta oleh TERGUGAT untuk membangun rumah/bangunan diluar perincian



semula, sehingga rumah/bangunan diatas tanah Pluit Murni 1 No. 15A telah dibangun menjadi :

Lantai 1 = 166 M2 dengan ketinggian bersih 2,9 M2

Lantai 2 = 149,9 M2 dengan ketinggian bersih 3,5 M2 dan ketinggian kotor 3,99 M2

Lantai 3 = 148 M2 dengan ketinggian bersih 3,5 M2 dan ketinggian kotor 3,99 M2

Lantai 4 = 84,5 M2;

Sehingga total seluruh lantai yang dibangun adalah 548,4 M2

7. Bahwa terdapat selisih luas pengerjaan pembangunan lantai dasar rumah/bangunan yang dibangun dengan izin dari IMB atas nama TERGUGAT adalah seluas 3,5 M;
8. Bahwa terdapat selisih luas seluruh lantai pengerjaan pembangunan rumah/bangunan dengan izin dari IMB atas nama TERGUGAT adalah seluas 60,9 M2;
9. Bahwa PENGGUGAT sudah mengingatkan kepada TERGUGAT mengenai pembangunan yang tidak sesuai rencana pembangunan semula, sehingga telah melanggar IMB. Namun TERGUGAT tetap meminta kepada PENGGUGAT untuk membangun sesuai keinginan TERGUGAT;
10. Bahwa mengenai pembangunan yang tidak sesuai rencana pembangunan semula, terjadi kesepakatan sebelum pekerjaan dimulai mengenai PENGGUGAT dibebaskan dari segala macam tuntutan dari pihak manapun dan TERGUGAT akan menanggung segala macam resiko yang akan timbul di kemudian hari;
11. Bahwa pada tanggal 18 Desember 2014, PENGGUGAT telah menyelesaikan pembangunan rumah/bangunan di atas tanah milik TERGUGAT dan sesungguhnya sudah dapat diserahterimakan kepada TERGUGAT, namun dikarenakan belum adanya pelunasan pembayaran terhadap biaya penambahan pekerjaan dan pembelian material bangunan yang terjadi akibat perubahan dari rencana pembangunan semula serta tunggakan kewajiban yang belum dibayarkan oleh TERGUGAT maka rumah/bangunan tersebut belum dapat PENGGUGAT serahkan;
12. Bahwa adapun penambahan pekerjaan dan pembelian material bangunan yang belum dilunasi oleh TERGUGAT adalah :

A. Pekerjaan di lantai 1



Pada Garasi Dalam yang semula akan dipasangkan keramik ukuran 45x45 cm (export quality), dan oleh Penggugat diminta untuk diganti dengan perincian sebagai berikut:

- 1) Tanggal 4 maret 2015, pembelian Keramik 60 x 60 cm type M 60702 sebanyak 76,32 m2, sejumlah 11.448.000,-
- 2) Tanggal 1 April 2015, pembelain Keramik 60 x 60 cm type M 60702 sebanyak 60,48 m2, sejumlah Rp. 9.072.000,-
- 3) Tanggal 4 April 2015, pembelian Keramik 60 x 60 cm type M 60702 sebanyak 5,1m2, sejumlah Rp. 841.500,-
- 4) Tanggal 2 Mei 2015, pembelain Keramik 60 x 60 cm type M 60702 sebanyak 7,2 m2, sejumlah Rp. 1.080.000,-
- 5) Sehingga total Pembelian yang telah dikeluarkan oleh Penggugat berkenaan dengan pembelian keramik untuk dipasangkan pada Lantai 1 pada garasi dalam adalah sejumlah Rp. 22.441.500,-

Pada Garasi Luar yang semula akan dipasangkan keramik ukuran 45x45 cm (export quality), dan oleh TERGUGAT diminta untuk diganti dengan perincian sebagai berikut:

- 6) Tanggal 26 Februari 2015, pembelian Keramik 33,3 x 33,3 cm type Roman G365029 sebanyak 80 m2, sejumlah Rp. 6.776.550,-
- 7) Tanggal 5 Mei 2015, pembelian Keramik 33,3 x 33,3 cm type Roman G365029 sebanyak 11 m2, sejumlah Rp. 939.000,-
- 8) Tanggal 7 Mei 2015, pembelian Keramik 33,3 x 33,3 cm type Roman G365029 sebanyak 16,9 m2, sejumlah Rp. 2.063.490,-
- 9) Sehingga total Pembelian yang telah dikeluarkan oleh Penggugat berkenaan dengan pembelian keramik untuk dipasangkan pada Lantai 1 pada garasi luar adalah sejumlah Rp. 9.779.040,-

Total pembelian material berkenaan dengan pekerjaan tambahan di lantai 1 adalah sebesar Rp. 32.220.540,-

B. Pekerjaan di lantai 2

Pada Kamar Mandi Tamu dan Study Room yang semula akan dipasangkan ganite tile ukuran 60x60cm dan oleh TERGUGAT diminta untuk diganti dengan perincian sebagai berikut:

- 1) Tanggal 19 Desember 2014, Nota pembelian sebesar Rp. 9.580.987,50 dengan rincian:
 - Keramik uk. 32,65 x 65 cm, Roman W60243R sebanyak 35 Dus, sejumlah Rp. 6.159.562,50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Keramik uk. 32,65 x 65 cm, Roman W60743R sebanyak 9 Dus, sejumlah Rp. 1.846.800,-
 - Keramik uk. 32,5 x 32,5 cm, Roman W36243R6P sebanyak 13 Dus, sejumlah Rp. 1.574.625,-
- 2) Tanggal 22 Desember 2014, Nota pembelian sebesar Rp. 5.124.500,- dengan rincian:
- Keramik uk. 32,65 x 65 cm, Roman W60243R sebanyak 16 Dus, sejumlah Rp. 3.320.000,-
 - Keramik uk. 32,65 x 65 cm, Roman W60743R sebanyak 5 Dus, sejumlah Rp. 1.440.000,-
 - Keramik uk. 32,5 x 32,5 cm, Roman W36243R6P sebanyak 3 Dus, sejumlah Rp. 364.500,-
- 3) Sehingga total Pembelian yang telah dikeluarkan oleh Penggugat berkenaan dengan pembelian keramik untuk dipasangkan pada Lantai 2 kamar mandi tamu dan study room adalah sejumlah Rp. 14.705.487,50

Pekerjaan Finishing Wall Garden yang semula yang hanya pengecatan dan oleh TERGUGAT diminta untuk dipasangkan keramik dengan perincian sebagai berikut:

- 4) Tanggal 26 Februari 2015, pembelian Roman GL638025, sebanyak 3,5 m2 sejumlah Rp. 577.500,-
- 5) Tanggal 26 Februari 2015, pembelian keramik uk. 30 x 60, Roman GL638025 sebanyak 42 m2 sejumlah Rp. 6.363.000,-
- 6) Pembelian bahan material berupa :
- Tanggal 23 Maret 2015, Nota pembelian sebesar 2.290.500,- dengan rincian:
- Semen Garuda 50 kg sebanyak 30 zak, sejumlah Rp. 2.025.000,-
 - PVC ½" sebanyak 7 batang, sejumlah Rp. 220.500,-
 - Lem PVC 1 kaleng, sejumlah Rp. 45.000,-
- Tanggal 31 Maret 2015, Nota pembelian sebesar 3.149.000,- dengan rincian:
- Semen Garuda 50 kg sebanyak 30 zak, sejumlah Rp. 2.025.000,-
 - Bata Merah sebanyak 1000 pcs, sejumlah Rp. 500.000,-
 - Keramik putih uk 20 x 25 cm sebanyak 13 Dus, sejumlah Rp. 624.000,-



7) Sehingga total Pembelian yang telah dikeluarkan oleh Penggugat berkenaan dengan pembelian keramik dan bahan material lain untuk dipasangkan pada Lantai 2 wall garden adalah sejumlah Rp. 12.380.000,-

Total pembelian material berkenaan dengan pekerjaan tambahan di lantai 2 adalah sebesar Rp. 27.085.487,50

C. Pekerjaan di lantai 3

Pada Kamar Mandi Master dan Kamar Anak yang semula akan dipasang granite tile 80x80cm (export quality) dan oleh TERGUGAT diminta untuk diganti dengan perincian sebagai berikut:

- 1) Tanggal 20 Desember 2014, pembelian granite tile uk 60x60 merek Guo Infinite Olive Guocera sebanyak 5 Dus , sejumlah rp. 1.781.135,-
- 2) Tanggal 22 Desember 2014, pembelin granite tile uk. 60x120cm merk Indogress Naturalle PE612 sebanyak 41 Dus, sejumlah Rp. 25.912.861,-
- 3) Tanggal 8 Januari 2015, pembelin granite tile uk. 60x120cm merk Indogress Naturalle PE612 sebanyak 6 Dus, 3.798.000,-
- 4) Tanggal 19 Maret 2015, pembelian granite tile uk 60x60 merek Guo Infinite Olive Guocera sebanyak 2 Dus, sejumlah Rp. 760.400,-
- 5) Tanggal 27 Maret 2015, pembelian granite tile uk 60x60 merek Guo Infinite Olive Guocera sebanyak 2 Dus, sejumlah Rp. 760.320,-
- 6) Tanggal 08 Mei 2015, pembelin granite tile uk. 60x120cm merk Indogress Naturalle PE612 sebanyak 1 Dus, sejumlah Rp. 712.800,-
- 7) Tanggal 27 Mei 2015, pembelin granite tile uk. 60x120cm merk Indogress Naturalle PE612 sebanyak 2 Dus, sejumlah Rp. 1.798.600
- 8) Total pembelian material keramik Kamar mandi Master dan kamar anak rp. 35.524.116,-

Total pembelian material berkenaan dengan pekerjaan tambahan di lantai 3 adalah sebesar Rp. 35.524.116,-

D. Tanggal 2 mei 2015, pembelian Hexaus Fan yang dipasangkan pada ruang Toilet Guest, Toilet Study Room, Toilet Kids dan Toilet Master Bed Room senilai Rp. 2.340.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

E. Biaya penambahan pekerjaan berupa upah tukang terkait dengan pekerjaan tambahan selama 21 Desember 2014 sampai dengan 8 Juli 2015 dengan total Rp. 82.260.000,-

13. Bahwa biaya penambahan pekerjaan dan pembelian material bangunan adalah sejumlah Rp. 179.430.143,50 (Seratus Tujuh Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Ribu Seratus Empat Puluh Tiga koma Lima Rupiah) terdiri dari pembelian material bangunan berkenaan dengan pekerjaan tambahan sebesar Rp. 97.170.143,50 dan Upah tukang berkenaan dengan pekerjaan tambahan sebesar Rp. 82.260.000,-

14. Bahwa selain biaya penambahan pekerjaan dan pembelian material bangunan juga terdapat tunggakan kewajiban yang belum dibayarkan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT sebelumnya sebesar Rp. 83.750.000,- (Delapan Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

15. Bahwa PENGGUGAT telah berulang kali menagih biaya penambahan pekerjaan dan pembelian material bangunan serta tunggakan kewajiban yang belum dibayarkan oleh TERGUGAT, namun tidak dihiraukan oleh TERGUGAT;

16. Bahwa bukannya membayar biaya penambahan pekerjaan dan pembelian material bangunan serta tunggakan kewajibannya, malah TERGUGAT menunjukkan itikad tidak baik (*bad faith*) dengan merusak gembok, memaksa masuk dan menempatkan orang suruhannya ke dalam rumah/bangunan yang dibangun oleh PENGGUGAT yang belum dibayar lunas dan belum diserahkan itu;

17. Bahwa mengacu kepada ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) berdasarkan kepada hukum adat yang menganut asas pemisahan horisontal / *Horizontale Scheiding* dimana pemilik tanah belum tentu sebagai pemilik rumah/bangunan yang berdiri diatas tanahnya tersebut;

18. Bahwa dengan belum dilunasi dan belum diserahkan dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT, maka sesungguhnya belum terjadi peralihan hak atas rumah/bangunan yang dibangun diatas tanah TERGUGAT, sehingga rumah/bangunan tersebut adalah masih milik PENGGUGAT;

19. Bahwa perbuatan untuk merusak gembok, memaksa masuk dan menempatkan orang suruhannya ke dalam rumah/bangunan yang dibangun oleh PENGGUGAT dan masih milik PENGGUGAT adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Hal 7 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



20. Bahwa perbuatan untuk tidak membayar biaya penambahan pekerjaan dan pembelian material bangunan serta tunggakan kewajiban yang belum dibayarkan oleh TERGUGAT, sehingga menimbulkan kerugian juga adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

21. Bahwa atas PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT mengalami kerugian :

a. Materiil :

- Bahwa biaya penambahan pekerjaan dan pembelian material bangunan adalah sejumlah Rp. 179.430.143,50 (Seratus Tujuh Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Ribu Seratus Empat Puluh Tiga koma Lima Rupiah);
- Bahwa Kerugian atas bunga berkenaan dengan pembayaran dan pengeluaran yang dibayarkan terlebih dahulu atas pembelian barang material dan pekerjaan tambahan sebesar $10\% \times \text{Rp. } 179.430.143,50 = \text{Rp. } 17.943.014,35$ (Tujuh Belas Juta Sembilan Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Empat Belas koma Tiga Puluh Lima Rupiah)
- Bahwa kerugian akibat tunggakan kewajiban yang belum dibayarkan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT sebelumnya sebesar Rp. 83.750.000,- (Delapan Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);
- Total Kerugian atas biaya-biaya lain yang dikeluarkan PENGGUGAT akibat perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah);

Sehingga total kerugian materiil yang dialami oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 2.281.123.157,85 (Dua Miliar Dua Ratus Delapan Puluh Satu Juta Seratus Dua Puluh Tiga Ribu Seratus Lima Puluh Tujuh koma Delapan Puluh Lima Rupiah);

b. Immaterii :

- Bahwa Walaupun sulit diperhitungkan secara tepat dengan nilai rupiah, akan tetapi bila harus dinilai secara kerugian immaterial, perbuatan itikad tidak baik (*bad faith*) dari TERGUGAT telah menimbulkan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Miliar Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa jumlah kerugian materiil adalah Rp. 2.281.123.157,85 (Dua Miliar Dua Ratus Delapan Puluh Satu Juta Seratus Dua Puluh Tiga Ribu Seratus Lima Puluh Tujuh koma Delapan Puluh Lima Rupiah) dan jumlah kerugian immateril Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Miliar Rupiah). Maka total jumlah kerugian materiil dan immaterial adalah Rp. 12.281.123.157,85 (Dua Belas Miliar Dua Ratus Delapan Puluh Satu Juta Seratus Dua Puluh Tiga Ribu Seratus Lima Puluh Tujuh koma Delapan Puluh Lima Rupiah);

23. Bahwa apabila TERGUGAT tidak membayar kerugian yang dialami oleh pihak PENGGUGAT, maka PENGGUGAT juga telah mengalami kerugian bunga atas tunggakan TERGUGAT, sesuai ketentuan Pasal 1250 KUHperdata :

“ dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan khusus.”

“ Penggantian biaya, rugi dan bunga tersebut wajib dibayar, dengan tidak usah dibuktikannya sesuatu kerugian oleh si berpiutang. “

“ penggantian biaya, rugi dan bunga hanya harus dibayar terhitung mulai dari ia diminta dimuka pengadilan, kecuali dalam hal-hal dimana undang-undang menetapkan bahwa ia berlaku demi hukum “

Maka berdasarkan ketentuan diatas PENGGUGAT berhak pula mendapatkan penggantian dari TERGUGAT sebesar 3%(tiga persen) perbulannya dari tunggakan sebesar Rp. 12.281.123.157,85 atau sekurang-kurangnya Rp. 368.400.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Delapan Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) per bulan, sejak TERGUGAT sejak gugatan ini diajukan sampai dengan putusan atas perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan dibayarkan seluruhnya oleh TERGUGAT;

24. Bahwa apabila TERGUGAT tidak melaksanakan isi putusan ini, maka potensi hilangnya perolehan uang bagi Penggugat untuk setiap harinya bila dihitung dengan bunga bank adalah sebesar 12% pertahun dari Rp. 12.281.123.157,85 sejumlah 1.473.734.778,- pertahun atau bila dibulatkan sama dengan Rp. 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) perhari;

25. Bahwa dikhawatirkan TERGUGAT akan mengalihkan atau mengasingkan harta bendanya untuk menghindari tuntutan Penggugat, karenanya dimohon agar terhadap harta benda milik TERGUGAT diletakan sita jaminan berupa :

Hal 9 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat Hak Milik No. 312, tertanggal 31 Agustus 1998 berikut rumah/bangunan dan segala isinya;
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 243, tertanggal 02 Juni 2005 1998 berikut rumah/bangunan dan segala isinya;
26. Bahwa agar TERGUGAT bersedia secara sukarela memenuhi isi putusan dalam perkara ini, mohon agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangson*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari, terhitung sejak putusan ini diucapkan dan sampai dilaksanakan;
27. Bahwa Gugatan dalam perkara ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik, karenanya dimohonkan agar diputuskan dengan suatu putusan yang dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada banding dan kasasi. (*uitvoerbaar bij voorraad*);
28. Bahwa oleh karena gugatan ini timbul akibat tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka sangatlah patut dan beralasan hukum segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada TERGUGAT;
- Maka Berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan tersebut di atas, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili berkenan memutuskan :
1. Menerima Permohonan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
 2. Mengabulkan Permohonan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
 3. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT;
 4. Menyatakan sah dan berharga SITA JAMINAN yang telah diletakkan, berupa :
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 312, tertanggal 31 Agustus 1998 berikut rumah/bangunan dan segala isinya;
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 243, tertanggal 02 Juni 2005 1998 berikut rumah/bangunan dan segala isinya;
 5. Memerintahkan TERGUGAT untuk mengosongkan rumah/bangunan yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik No. 312, tertanggal 31 Agustus 1998 dan Sertipikat Hak Milik No. 243, tertanggal 02 Juni 2005 (Keduanya yang merupakan pemisahan dari Sertipikat B4115/PLUIT) yang dikenal dengan Pluit Murni 1 No. 15A dan 15 B Blok E Kav. No. 8;
 6. Menyatakan rumah/bangunan yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik No. 312, tertanggal 31 Agustus 1998 dan Sertipikat Hak Milik No.

Hal 10 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

243, tertanggal 02 Juni 2005 (Keduanya yang merupakan pemisahan dari Sertipikat B4115/PLUIT) yang dikenal dengan Pluit Murni 1 No. 15A dan 15 B Blok E Kav. No. 8 adalah milik PENGGUGAT sebelum TERGUGAT mematuhi isi putusan ini;

7. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi sebesar Rp. 12.281.123.157,85 (Dua Belas Miliar Dua Ratus Delapan Puluh Satu Juta Seratus Dua Puluh Tiga Ribu Seratus Lima Puluh Tujuh koma Delapan Puluh Lima Rupiah) kepada Penggugat sebagai rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil sebesar Rp. 2.281.123.157,85 (Dua Miliar Dua Ratus Delapan Puluh Satu Juta Seratus Dua Puluh Tiga Ribu Seratus Lima Puluh Tujuh koma Delapan Puluh Lima Rupiah);

Kerugian Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Miliar Rupiah);

8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar bunga dari tunggaknya sejak gugatan ini diajukan sampai dengan putusan atas perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp. 368.400.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Delapan Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) setiap bulan;
9. Menghukum TERGUGAT untuk setiap membayar kehilangan potensi memperoleh keuntungan PENGGUGAT sejak tanggal gugatan ini diajukan sebesar Rp. 4.000.000,- (Empat Juta) perhari;
10. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) perhari, jika lalai atau tidak menjalankan isi putusan ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari TERGUGAT (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*);
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat/Terlawan tersebut, Tergugat/Pelawan telah menyampaikan Jawaban yang diajukan bersama-sama dengan pengajuan perlawanannya tertanggal 17 Maret 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Hal 11 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan Putusan Verstek sebagaimana Putusannya No. 425/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Ut tanggal 13 Januari 2016, ("Putusan") yang amarnya berbunyi :

MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap ke persidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 263.180.143,50 (dua ratus enam puluh tiga juta seratus delapan puluh ribu seratus empat puluh tiga koma lima puluh);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 1 % (satu persen) atau sebesar Rp. 2.631.801,- (dua juta enam ratus tiga puluh satu ribu delapan ratus satu rupiah) perbulan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan ganti rugi tersebut di bayar lunas oleh Tergugat;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 526.000,- (lima ratus dua puluh enam ribu rupiah).
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 129 HIR / Pasal 153 RBg, menegaskan hak bagi Tergugat untuk mengajukan Perlawanan (Verzet) terhadap Putusan Verstek dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan diterima ;
3. Bahwa Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 425/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Ut tanggal 13 Januari 2016, bertanggal 03 Maret 2016, dengan demikian pengajuan Perlawanan Pelawan masih dalam tenggang waktu menurut undang-undang.
4. Bahwa Pelawan pada saat gugatan Terlawan di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 05 Oktober 2015 hingga Putusan Verstek No. 425/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Ut tanggal 13 Januari 2016, Pelawan tidak bertempat tinggal di Pluit Murni I No. 15 A Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara.
5. Bahwa selama pengerjaan pembangunan rumah tinggal di Pluit Murni I No. 15 A Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara yang dikerjakan oleh Terlawan yang dimulai pada bulan Nopember 2013 hingga Perlawanan ini

Hal 12 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



didaftarkan Pelawan bertempat tinggal di Layar Permai 11 No. 55, RT 12/RW 07, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, sehingga Pelawan tidak pernah mendapatkan relaas pemberitahuan adanya perkara No. 425/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Ut tersebut, dan tidak juga ada penyampaian Relaas Pemberitahuan tersebut dari Kantor Kelurahan Pluit kepada Pelawan.

6. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR Jo. Pasal 390 HIR dihubungkan dengan Yurisprudensi No. 838 K/Sip/1972 tanggal 10 September 1975, Pemanggilan terhadap Pelawan belumlah sempurna atau dengan kata lain Pemanggilan tersebut belum secara patut menurut hukum. Oleh karenanya Perlawanan Pelawan secara formal mohon dapat diterima.
7. Bahwa sebagaimana penjelasan M. Yahya Harahap, SH, (Hukum Acara Perdata, PT. Sinar Grafika, 2005, hlm 409-410), mengemukakan dalam pemeriksaan Perlawanan (Verzet), dilakukan dengan :

a. **Pemeriksaan Berdasarkan Gugatan Semula**

Sebagai pengantar atas uraian ini, akan dikemukakan putusan MA No. 938 K/Pdt/1986 tanggal 30-7-1987. Dalam putusan tersebut terdapat pertimbangan yang disadur sebagai berikut:

- Substansi verzet terhadap putusan verstek, harus ditunjukkan kepada isi pertimbangan putusan dan dalil gugatan Terlawan/ Penggugat asal.
- Verzet yang hanya mempermasalahkan alasan ketidakhadiran Pelawan/ Tergugat asal menghadiri persidangan tidak relevan. Karena forum untuk memperdebatkan masalah itu telah dilampaui. Tidak ada lagi tempat membicarakan hal itu dalam proses pemeriksaan verzet.
- Oleh karena itu, putusan verzet yang hanya mempertimbangkan masalah sah atau tidak ketidakhadiran Tergugat memenuhi panggilan sidang adalah keliru.
- Sehubungan dengan itu, sekiranya Pelawan hanya mengajukan alasan verzet tentang masalah keabsahan atas ketidakhadiran Tergugat memenuhi panggilan, Pengadilan Negeri yang memeriksa verzet, putusan verstek mentah kembali, dan perkara harus diperiksa semula.

Lebih lanjut dikemukakan :

Hal 13 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



"sesuai ketentuan ... Pasal 129 ayat (1) HIR, dalam surat perlawanan yang sama, fungsi dan kualitasnya dengan surat jawaban, dapat dicantumkan hal-hal berisi eksepsi dan bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principe*).

Bahwa mendasari pada ketentuan peraturan tersebut di atas, dan penjelasan dari M. Yahya Harahap, maka terhadap Pokok Perkara dikemukakan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu Pelawan mengemukakan Pelawan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Terlawan, terkecuali hal-hal yang secara tegas di akui dan menguntungkan Pelawan.

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

I. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

a. Posita dan Petitum yang Menggabungkan antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum adalah gugatan yang kabur.

1. Bahwa dalam gugatan Terlawan disebutkan perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dimana dalam Positanya angka 1, 2 dan 14, menguraikan :

- Bahwa Penggugat adalah pemborong pembangunan rumah/bangunan;
- Bahwa Penggugat telah membangun rumah/bangunan diatas tanah SHM No. 312 dst ... yang dikenal dengan Pluit Murni I No. 15 A dan 15 B Blok E Kav. 8 milik Tergugat.
- Bahwa selain biaya penambahan pekerjaan dan pembelian material bangunan juga terdapat tunggakan kewajiban yang belum dibayarkan ... dst...
- Bahwa Penggugat telah berulang kali menagih biaya penambahan pekerjaan dan pembelian material bangunan serta tunggakan kewajiban yang belum dibayarkan oleh Tergugat, .. dst
- Bahwa kemudian dalam petitum Terlawan/Penggugat, angka 3 menyebutkan :

"Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat".

Hal 14 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



- Bahwa dalil posita dan petitum gugatan Terlawan/Penggugat tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Verstek No. 425/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Ut tanggal 13 Januari 2016, hal. 18 paragraf 6, menyebutkan :

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 Penggugat dan Tergugat pada tanggal 28 September telah sepakat untuk mengadakan ikatan kontrak pelaksanaan pekerjaan pembangunan rumah tinggal milik Tergugat yang terletak di Pluit Murni 1 No. 15 A, Pluit Penjaringan-Jakarta Utara, yang pembangunannya dilaksanakan oleh Penggugat, dengan biaya pembangunan untuk bangunan seluas 435,9 M2 sebesar Rp. 1.675.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah)”.

- Bahwa selanjutnya pada hal. 27 paragraf 6 Putusan, disebutkan :

“Menimbang , ... dst ... dalam petitum angka 5, oleh karena yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah bukan sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut, melainkan tentang pembayaran biaya pekerjaan pembangunan rumah yang belum dibayar lunas oleh Tergugat ...”.

2. Bahwa dari posita gugatan dihubungkan pertimbangan Majelis Hakim tersebut dengan Petitum Pelawan/Penggugat dalam gugatannya, maka terdapat kekaburan, karena ada pencampuradukan antara **Wanprestasi dan PMH** dalam gugatan Penggugat, dimana menurut hukum ada dua keadaan yang berbeda secara prinsip, yakni : perbedaan sumber hukum dimana Wanprestasi lahir dari adanya perjanjian didasarkan pada ketentuan Pasal 1243 Jo. 1320 KUHPerdata, sedangkan PMH didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.2123 K/Pdt/1996, dalam kaidah hukumnya, menyebutkan : “Untuk menilai ada tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati”.

Bahwa sesuai Yurisprudensi 879 K/Pdt/1997 tanggal 29-01-2001, dijelaskan : “Penggabungan PMH dengan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus

Hal 15 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



diselesaikan tersendiri. Dalam Posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar Tergugat dinyatakan melakukan PMH. Konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi dan gugatan dikategorikan *obscuur libel*".

3. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pelawan/Tergugat dengan Terlawan/Penggugat didasarkan pada "Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Pluit Murni 1 No. 15 A – Penjaringan – Jakarta Utara antara Hendro Santoso dengan Netty No. ENC. 050413 tanggal 28 September 2013.
4. Bahwa dengan demikian dalil posita dan Petitum gugatan Terlawan/Penggugat yang telah nyata-nyata mencampuradukkan antara Wanprestasi dengan PMH, dimana hal ini haruslah dianggap sebagai gugatan yang *obscuur libel*. Oleh karenanya mohon dinyatakan agar Gugatan Terlawan/Penggugat tidak dapat diterima.

b. Petitum Gugatan Penggugat Yang bersifat Volunter

1. Bahwa pada Gugatan Terlawan disebutkan dalam perhalnya adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam Petitum Gugatan Terlawan, angka 1 dan 2, disebutkan :
 - Menerima Permohonan Penggugat untuk seluruhnya;
 - Mengabulkan Permohonan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Bahwa terhadap frasa pada petitum tersebut, hanya di gunakan dalam frasa yang bersifat Permohonan (voluntair), tetapi terhadap gugatan yang bersifat kontentiosa frasa yang digunakan adalah menyebutkan kata "**Gugatan**", hal ini untuk membedakan bentuk antara Permohonan (Voluntair) dengan gugatan (Kontentiosa).
3. Bahwa dengan tidak jelasnya petitum antara bentuk permohonan atau gugatan, hal ini dapat dikategorikan sebagai mengandung kekaburan bentuk gugatan Terlawan (*Obscuur libel*). Sehingga berdasar hukum Gugatan Terlawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

II. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

1. Bahwa sesuai dengan dalil gugatan Terlawan/Penggugat angka 1, 2 dan 14 dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim hal. 18 paragraf 6, Terlawan tidak menyelesaikan dengan sempurna pekerjaan pemborongan, sebagaimana yang disepakati antara Pelawan dengan Terlawan.

Hal 16 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



2. Bahwa sebagaimana “Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Pluit Murni 1 No. 15 A – Penjaringan – Jakarta Utara antara Hendro Santoso dengan Netty No. ENC. 050413 tanggal 28 September 2013. Dalam Pasal 5, disebutkan jangka waktu pekerjaan pembangunan pemborongan 15 bulan sejak ditandatanganinya kontrak, yakni tanggal 28 September 2013 sampai dengan 28 Desember 2014 Terlawan harus menyelesaikan pekerjaan pemborongan rumah/bangunan.
3. Bahwa hingga tanggal 23 Agustus 2015, Terlawan belum menyelesaikan pekerjaan pemborongan pembangunan rumah, oleh karena tidak ada kejelasan penyelesaian pekerjaan Pelawan kemudian mengirimkan Pemberitahuan Pemutusan Kontrak Pembangunan Rumah bertanggal 23 Agustus 2015 kepada Terlawan.
4. Bahwa oleh karena Terlawan senyatanya telah tidak menyelesaikan pekerjaan pemborongan pembangunan sebagaimana disepakati tepat pada waktunya, maka Terlawan tidak berhak mengajukan gugatan oleh karena Terlawan tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam kontrak, pada hal pelawan telah membayar hingga 95 % ditambah biaya perubahan material yang dibebankan kepada Pelawan yang juga telah dibayar oleh Pelawan.
5. Bahwa dengan demikian gugatan Terlawan/Penggugat mohon dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya dinyatakan gugur.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon apa yang diuraikan dalam Eksepsi dianggap satu kesatuan dengan uraian pokok perkara ini.
2. Bahwa Pelawan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Terlawan dalam gugatannya, terkecuali yang diakui sebagai hal yang menguntungkan Pelawan.
3. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1604 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) diatur “Dalam perjanjian pemborongan pekerjaan dapat diperjanjikan bahwa pemborong hanya akan melakukan pekerjaan atau bahwa ia juga akan menyediakan bahan-bahannya”.
4. Bahwa hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan didasarkan pada “Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Pluit Murni 1 No. 15 A – Penjaringan – Jakarta Utara antara Hendro Santoso dengan Netty No. ENC. 050413 tanggal 28 September 2013 (selanjutnya akan disebut Kontrak), dimana dalam Kontrak tersebut disebutkan “kedua

Hal 17 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belah pihak telah sepakat untuk mengadakan ikatan kontrak pelaksanaan pekerjaan pembangunan rumah tinggal yang terletak di Pluit Murni I No. 15 A, Pluit Penjaringan Jakarta Utara”.

5. Bahwa dalam Pasal 3 Kontrak disebutkan biaya pembangunan rumah tinggal berdasarkan luasan rumah tinggal sebesar Rp. 3.850.000,- x 435,9 M2 = Rp. 1.675.000.000,-, meliputi pekerjaan : a. Pekerjaan perencanaan, b. pekerjaan bangunan dan c. Sampai terima kunci. Dengan perincian luas rumah tinggal :

Lantai 1 = 105 m2 (tinggi bersih \pm 2,9 m)

Lantai 2 = 149,9 m2 (tinggi bersih \pm 3,5, tinggi kotor 21x19 cm = 3,99 m)

Lantai 3 = 148 m2 (tinggi bersih \pm 3,5 m, tinggi kotor 21x19 cm = 3,99 m)

Lantai 4 = 33 m2 (tinggi bersih \pm 2,9 m)

6. Bahwa sesuai Kontrak biaya pekerjaan pemborongan dilakukan dengan cara pembayaran secara bertahap sesuai progres pembangunan, dimana secara keseluruhan Pelawan telah membayar biaya pemborongan kepada Terlawan telah mencapai 95 % dari biaya pekerjaan pemborongan.
7. Bahwa pelunasan pembayaran sebesar 5 % atau sebesar Rp. 83.750.000,- (delapan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dijadikan sebagai hak retensi dari Pelawan jika Terlawan belum menyelesaikan pekerjaan pemborongan dan pekerjaan mengalami kerusakan dalam masa tenggang perawatan oleh pihak Pemborong.
8. Bahwa sesuai Kontrak biaya bahan dan material bangunan serta upah tukang yang mengerjakan sudah termasuk dalam biaya pekerjaan pemborongan sebesar Rp. 1.675.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
9. Bahwa sesuai Pasal 2 Kontrak disebutkan bentuk pekerjaan yang akan dilaksanakan Terlawan adalah pekerjaan disain dari konsep sampai perencanaan pembangunan rumah tinggal dan pekerjaan pembangunan (pelaksanaan konstruksi bangunan), sesuai dengan spesifikasi material dan bahan yang akan dilampirkan oleh pihak pertama pada saat pekerjaan perencanaan selesai, dan telah disetujui oleh Pelawan.
10. Bahwa selain biaya pekerjaan pembangunan tersebut, Pelawan juga telah mengeluarkan biaya pengurusan untuk pembuatan IMB yang dikerjakan juga oleh Terlawan dimana biaya yang diterima oleh Terlawan sebesar :

Hal 18 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tahap I Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sesuai Bukti Kwitansi No. 010/12'13 tanggal 30 September 2013,
- tahap II Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) "Penambahan biaya IMB Bukti Kwitansi No. 001/8'14 tanggal 16 Juni 2014.

11. Bahwa Pelawan tidak pernah menyuruh mendistribusikan atau juga diberitahukan oleh Terlawan mengenai adanya perluasan lantai bangunan seluas 548,4 M2 atau terdapat selisih 60,9 M2 dari besaran luasan yang terdapat dalam Kontrak seluas 435,9 M2.
12. Bahwa sesuai Pasal 5 Kontrak Pemborongan diatur jangka waktu penyelesaian pekerjaan dilakukan oleh Terlawan selama 15 bulan terhitung sejak 28 September 2013 sampai dengan 28 Desember 2014 dan apabila terjadi keterlambatan pengerjaan Terlawan wajib membayar denda Rp. 100.000/perhari.
13. Bahwa dalam kenyataan hingga 23 Agustus 2015 Terlawan belum juga menyelesaikan pekerjaan pemborongan rumah/bangunan dan progres pekerjaan Terlawan baru mencapai 75 %.
14. Bahwa Pelawan memutuskan Kontrak pembangunan rumah oleh karena Terlawan mengerjakan tidak sesuai dengan spesifikasi yang tertera di dalam kontrak dan gambar disain yang diserahkan, pengerjaan dilakukan asal-asalan, penyediaan bahan material yang tidak sesuai dengan katalog yang diperlihatkan, penggunaan material bekas pakai.
15. Bahwa Pelawan pada pertemuan dengan Terlawan tanggal 13 Agustus 2015, menyampaikan hasil pekerjaan pemborongan oleh Terlawan, dikerjakan asal-asalan, pada pemeriksaan hasil pekerjaan Terlawan, ditemukan :
 - a. Pintu Shower box stainless kamar mandi anak belum terpasang.
 - b. Drop ceiling belum dipasang lampunya.
 - c. Kaca-kaca ada sebagian yang belum disealant
 - d. Tembok tidak bersih/kotor.
 - e. Bangunan di beberapa titik retak vertikal dan horizontal dan ada retakan yang menyambung hingga ke bawah
 - f. Ubin kamar mandi ada yang pecah.
 - g. Tembok kamar mandi terdapat lubang yang tidak diharuskan (bolong).
 - h. Ubin kamar mandi anak terdapat lubang yang tidak diharuskan (bolong).
 - i. Tembok terdapat kerusakan.
 - j. Tembok kamar mandi berwarna hitam dan kotor.

Hal 19 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



- k. Meja dapur asisten rumah tangga di lantai bawah terlalu rendah, sehingga tabung gas tidak bisa masuk.
 - l. Tempat cucian piring di lantai bawah belum rampung.
 - m. Ubin yang sudah dilubangi di pintu garasi belum ditutup dan dirapikan.
 - n. Pintu kaca ke balkon kamar utama belum dipasang.
 - o. Semua railing tangga belum dipasang.
 - p. Nat kamar mandi dan dak atas terdapat lubang yang tidak diharuskan (bolong).
 - q. Kawat nyamuk buat lantai dak atas belum dipasang.
 - r. Pintu lantai dak atas belum dipasang.
 - s. Lampu dilantai dak atas belum dipasang.
 - t. Lampu dilantai garasi belum dipasang.
 - u. Pagar gerbang belum dicat
 - v. Plafon kamar anak-anak dan plafon kamar mandi belum dipasang.
 - w. Lampu dipintu gerbang belum terpasang.
16. Bahwa hasil pemeriksaan Pelawan juga menemukan material yang digunakan adalah materail bekas dari proyek lain Terlawan :
- Jendela dapur yang seharusnya model geser, malah dipasang model buka dan untuk membukanya susah, setelah dikomplain kemudian diganti dengan barang *reject* dari proyek lain Terlawan di Pluit Kencana.
 - Pintu Garasi yang seharusnya di pasang diproyek lain yakni proyek di Murni V, dipasang di rumah Pelawan, kesalahan pasang mengakibatkan kerusakan pada tembok dan keramik di Lt. 1 karena di bor sepanjang 7 m x 7 m, dan tidak pernah diperbaiki Terlawan.
 - Seluruh pintu kayu mengeluarkan getah dan beberapa mengalami keretakan.
 - Untuk penyelesaian pintu, cat yang diminta adalah warna *tea brown* yang dicat ke pintu warna salak brown yang tidak disetujui Pelawan, alasan Terlawan karena pembelian catnya sudah dari dulu.
 - Kaca Void yang seharusnya tempered ukuran 12 mm, diganti dan dipasang dengan kaca laminated 6 mm ditumpuk 2, kaca laminated 6 mm diambil dari sisa proyek di Pluit Kencana.
 - Model tangga kaca tanpa rangka besi hanya kaca yang dibaut ke tembok tanpa ada rangka besi tempat dudukan kaca.
17. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2015 dilakukan pertemuan dengan Terlawan yang ditemani dengan Ibu Silvi bertempat di Pos RW yang dihadiri oleh RW, kepala Keamanan Setempat dan Pak Hasan (ayah Terlawan)

Hal 20 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



terkait pemutusan kontrak pekerjaan pemborongan. Pada pertemuan tersebut Pelawan menyampaikan pengerjaan yang sudah melewati tenggang waktu yang disepakati dan disampaikan adanya denda yang harus dibayarkan kepada Pelawan, serta hasil pekerjaan yang tidak sesuai standar dan terkesan asal-asal, bahan material yang digunakan tidak sesuai dengan yang disampaikan ke Pelawan.

18. Bahwa hasil pekerjaan pemborongan Terlawan yang membahayakan, menggunakan materail bekas, dikerjakan asal-asalan, dan beberapa bagian yang belum diselesaikan padahal pembayaran telah diterima oleh Terlawan sejumlah 95 % ditambah dengan penggantian biaya perubahan material kepada Terlawan.
19. Bahwa progres pekerjaan Terlawan yang baru mencapai 75 % persen sedangkan pembayaran sudah diterima setara 95 % progres pekerjaan. Sehingga masih terdapat progres 25 % yang belum dikerjakan oleh Terlawan, sehingga menjadi dasar bagi untuk menahan pelunasan pembayaran 5 % sebagai hak retensi Pelawan dalam masa perawatan yang diakui dan sah menurut hukum.
20. Bahwa mengenai pembelian bahan-bahan material bangunan berupa keramik terjadi karena adanya perubahan ukuran keramik dan kualitas, dilakukan setelah ada kesepakatan antara Pelawan dengan Terlawan mengenai harganya, pembelian tersebut telah pula dibayarkan dan diterima oleh Terlawan.
21. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1608 KUHPerdata mengatur :
"Jika pekerjaan yang diborongkan itu dilakukan sebagian demi sebagian atau menurut ukuran, maka hasil pekerjaan dapat diperiksa sebagian demi sebagian; pemeriksaan itu dianggap telah dilakukan terhadap semua bagian yang telah dibayar, jika pemberi tugas itu membayar pemborongan tiap kali menurut ukuran dan apa yang telah diselesaikan".
Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1610 KUHPerdata, diatur :
"Jika seseorang arsitek atau pemborong telah menyanggupi untuk membuat suatu bangunan secara borongan, menurut suatu rencana yang telah dirundingkan dan ditetapkan bersama dengan pemilik lahan, maka ia tidak dapat menuntut tambahan harga, baik dengan dalih bertambahnya upah buruh atau bahan-bahan bangunan maupun dengan dalih telah dibuatnya perubahan-perubahan atau tambahan-tambahan yang tidak termaksud dalam rencana tersebut jika perubahan-perubahan atau tambahan-



tambahan itu tidak disetujui secara tertulis dan mengenai harganya tidak diadakan persetujuan dengan pemiliknya”

Bahwa Ketentuan tersebut dihubungkan dengan pembayaran yang telah diserahkan Pelawan kepada Terlawan sudah mencapai progres pekerjaan 95 % namun pada kenyataannya Progres pekerjaan Terlawan hanya mencapai 75 %, oleh karena Terlawan belum merampungkan pekerjaan pemborongannya sehingga pelunasan pembayaran 5 % berdasar hukum ditahan oleh Pelawan oleh karenanya bukanlah termasuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum.

22. Bahwa demikian pula halnya dengan pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan No. 425/Pdt.G/2015/PN.Jkt.UT, hal. 25 paragraf 1 menyebutkan :

Menimbang, dstmenurut Majelis bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban membayar lunas biaya pembangunan rumah kepada Penggugat dan merusak kunci gembok pada rumah yang telah dibangun dan belum diserahkan kepada Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat dan sekaligus melanggar hak subyektif Penggugat. Dengan demikian perbuatan Tergugat telah memenuhi kriteria pertama dan kriteria kedua dari 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut di atas.

Menimbang, bahwa berdasarkan ... dst ..., maka dalam hal ini menurut Majelis telah terbukti bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban membayar lunas biaya pembangunan kepada penggugat dan merusak kunci gembok pada rumah yang belum diserahkan tersebut adalah merupakan perbuatan mealwan hukum yang merugikan Penggugat.

23. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas, adalah keliru menyatakan Pelawan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena hubungan hukum yang terjadi antara Pelawan dengan Terlawan adalah hubungan perjanjian yang tunduk pada ketentuan Pasal 1243 Jo 1320 KUHPer, Kelalaian salah satu memenuhi kewajibannya termasuk sebagai perbuatan Wanprestasi dan bukan Perbuatan Melawan Hukum yang tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPer.

24. Bahwa sesuai dengan fakta yang disebutkan dalam Putusan hal. 15 yakni keterangan saksi Sumarmanto menerangkan “setelah habis lebaran tahun 2015 pembangunan rumah belum selesai kira-kira baru selesai 80 %, saksi terakhir melihat rumah tersebut pada bulan September 2015. Dari keterangan saksi ini progres pekerjaan Terlawan dibulan September 2015

Hal 22 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



baru mencapai 80 %, dihubungkan dengan Pasal 5 Kontrak antara Pelawan dengan Terlawan mengenai jangka waktu penyelesaian pekerjaan pemborongan diselesaikan selama 15 bulan terhitung sejak 28 September 2013 – 28 Desember 2014. Dengan progres 80 % pekerjaan Terlawan dibandingkan dengan Pembayaran tanggal 18 Juni 2014 telah dilakukan oleh Pelawan yang sudah mencapai progress 95 %, namun pekerjaan Terlawan di bulan September 2015 baru mencapai 80 %.

25. Bahwa demikian pula pertimbangan Majelis Hakim hal. 22 yang menyebutkan : “adanya biaya pembelian bahan material bangunan dan upah yang timbul karena adanya permintaan Pelawan/Tergugat sebesar Rp. 179.430.143,50,- (seratus tujuh puluh sembilan juta empat ratus tiga puluh ribu seratus empat puluh tiga koma lima puluh rupiah) dan kekurangan biaya pokok pembangunan rumah sebesar 5 % atau sebesar Rp. 83.750.000,- (delapan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) yang keseluruhannya berjumlah Rp. 263.180.143,50- (dua ratus enam puluh tiga juta seratus delapan puluh ribu seratus empat puluh tiga koma lima puluh rupiah)”.

Selanjutnya pada hal. 25 paragraf 4 disebutkan :

“Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat belum melunasi pembayaran biaya pembangunan rumah tersebut sebesar Rp. 263.180.143,50,- (dua ratus enam puluh tiga juta seratus delapan puluh ribu seratus empat puluh tiga koma lima puluh rupiah)” Kepada Penggugat, maka tuntutan agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi dalam petitum angka 7 dapat dikabulkan sejumlah tersebut”.

26. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim ini pun tidak sesuai dengan Kontrak oleh sesuai Pasal 2 dan Pasal 3 bahan material dan upah pekerjaan sudah termasuk biaya pemborongan, sedangkan terhadap perubahan pembelian material yang diminta Pelawan selalu dibicarakan dan telah dibayarkan oleh Pelawan. Sehingga bahan-bahan yang dimaksud oleh Terlawan sejumlah Rp. 97.170.143,50,- (sembilan puluh tujuh juta seratus tujuh puluh ribu seratus empat puluh tiga koma lima puluh rupiah) tidak pernah diketahui oleh Pelawan. Dan mengenai upah tukang yang mencapai Rp. 82.260.000,- (delapan puluh dua juta dua ratus enam puluh ribu rupiah) bukan kewajiban dari Pelawan untuk melunasinya, oleh karena sesuai Kontrak upah pekerja termasuk kedalam nilai pekerjaan pemborongan dan tidak ada pekerjaan tambah yang diberitahukan kepada Pelawan untuk menjadi kewajiban Pelawan, terkecuali yang disampaikan kepada Pelawan dan itupun telah

Hal 23 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



dibayar lunas oleh Pelawan sebesar Rp. 82.888.380,- (delapan puluh dua juta delapan ratus delapan puluh ribu tiga ratus delapan puluh rupiah).

27. Bahwa demikian pula dengan pengabulan tuntutan besarnya bunga sebesar 1 % perbulan dari nilai tunggakan yang belum dibayar Tergugat sebesar 1 % x Rp. 263.180.143,50 = Rp. 2.631.801,- (dua juta enam ratus tiga puluh satu ribu delapan ratus satu rupiah) terhitung sejak gugatan didaftarkan sampai dengan tunggakan tersebut dibayar lunas oleh Tergugat (Putusan hal. 26). Pertimbangan tersebut tidak berdasar hukum, oleh karena Pelawan tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga tidak ada kewajiban dan bunga yang dibayarkan oleh Pelawan kepada Terlawan.
28. Bahwa dengan demikian Putusan Verstek No. 425/Pdt.G/2015/PN.Jkt.UT tanggal 13 Januari 2016 telah keliru menilai dan menyimpulkan perbuatan Pelawan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena tidak beralasan dan berdasar hukum sehingga tidak seharusnya dikabulkan, maka sesuai ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR dan Pasal 129 ayat (1) HIR), Perlawanan Pelawan patut dan berdasar hukum dikabulkan dan terhadap Putusan verstek No. 425/Pdt.G/2015/PN.Jkt.UT tanggal 13 Januari 2016 berdasar hukum untuk dibatalkan.
29. Bahwa oleh karena gugatan Terlawan/Penggugat tidak beralasan dan melanggar hukum, maka patut menurut hukum gugatan Terlawan/Penggugat untuk ditolak seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 129 ayat (1) HIR dalam surat perlawanan sama fungsi dan kualitasnya dengan surat Jawaban. Dan sesuai ketentuan Pasal 132b ayat (1) HIR mengatur "Tergugat wajib mengajukan gugatan melawan bersama-sama dengan jawabannya baik dengan surat maupun dengan lisan".
2. Bahwa berdasarkan pada ketentuan tersebut, Penggugat Rekonpensi/Pelawan mengajukan gugatan rekonpensi.
3. Bahwa mohon apa yang terurai dalam konpensi merupakan satu bagian dengan yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonpensi ini.
4. Bahwa sesuai Putusan MARI No. 1057 K/Sip/1973 tanggal 25-3-1975, yang menyatakan "karena gugatan dalam rekonpensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam konvensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam konvensi, tidak dengan sendiri gugatan dalam rekonpensi ikut tidak dapat diterima.

Hal 24 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa hubungan antara Penggugat Rekonpensi/Terlawan didasarkan pada hubungan adanya pekerjaan pemborongan rumah tinggal di Pluit Murni I No. 15 A milik Penggugat Rekonpensi/Pelawan.
6. Bahwa berdasarkan pada "Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Pluit Murni 1 No. 15 A – Penjaringan – Jakarta Utara antara Hendro Santoso dengan Netty No. ENC. 050413 tanggal 28 September 2013, Pasal 5 diatur jangka waktu pengerjaan selama 15 bulan yakni sejak tahun 28 September 2013 sampai dengan 28 Desember 2014.
7. Bahwa hingga tanggal 28 Desember 2014, Tergugat Rekonpensi/Terlawan tidak juga menyelesaikan pembangunan rumah tinggal tersebut, hingga Penggugat Rekonpensi/Pelawan melakukan pemutusan kontrak pembangunan tanggal 23 Agustus 2015 yang ditujukan kepada Tergugat Rekonpensi/Terlawan.
8. Bahwa sesuai Pasal 5 Kontrak disebutkan denda Rp. 100.000/perhari setiap keterlambatan penyelesaian pekerjaan pemborongan.
9. Bahwa ketentuan Pasal 1338 KUHPer Jo. 1320 KUHPer mengatur semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.
10. Bahwa berdasar pada ketentuan Pasal 1238 KUHPer Jo. 1243 KUHPer, maka dengan lewatnya waktu sebagaimana yang ditentukan dalam Kontrak, maka Tergugat Rekonpensi/Terlawan telah wanprestasi menyelesaikan pekerjaan pemborongan rumah/bangunan di Pluit Murni I No. 15 A milik, dimana menurut hukum Tergugat Rekonpensi/Telawan mengganti biaya, kerugian dan bunga kepada Penggugat Rekonpensi/Pelawan.
11. Bahwa terhitung sejak 28 Desember 2014 hingga 23 Agustus 2015, keterlambatan penyelesaian berlangsung selama 235 hari, dimana dengan yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonpensi/Terlawan sebanyak Rp. 23.500.000,- (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).
12. Bahwa Tergugat Rekonpensi/Terlawan juga telah menerima pembayaran pekerjaan pemborongan setara progres 95 % atau setara dengan Rp. 1.591.250.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dimana ternyata pekerjaan Tergugat Rekonpensi/Terlawan baru mencapai 80%, sehingga terdapat sisa pekerjaan 15 % yang belum dikerjakan yang menjadi hak Penggugat Rekonpensi/Pelawan yang setara dengan Rp. 251.250.000,- (dua ratus lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 25 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



13. Bahwa Tergugat Rekonpensi/Terlawan atas keadaan wanprestasi, berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdata wajib menurut hukum mengembalikan sisa pekerjaan 15 % yang belum dikerjakan yang menjadi hak Penggugat Rekonpensi/Pelawan, yaitu sebesar Rp. 251.250.000,- (dua ratus lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Pasal 1239 KUHPerdata :

"tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga".

14. Bahwa selain itu pula kualitas pekerjaan Tergugat Rekonpensi/Terlawan yang asal-asal dan dibeberapa bagian mengalami kerusakan dan kebocoran. Sehingga menyebabkan Penggugat Rekonpensi/Pelawan meminta kepada Kontraktor lain untuk mengerjakan perbaikan dan finishing. Adapun biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi/Pelawan adalah sebanyak Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
15. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi/Terlawan telah tidak menyelesaikan pekerjaan pemborongan tidak tepat waktunya, menyebabkan Penggugat Rekonpensi/Pelawan harus mengontrak rumah yang bertempat tinggal di Jalan Layar Permai 11 RT 12/RW 07 No. 55, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, yang nilai kontrakan dari 1 Februari 2015 sampai dengan 31 Desember 2015 sebesar Rp. 37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah).
16. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi/Pelawan seluruhnya sejumlah Rp. 251.250.000 + 350.000.000 + 37.000.000 = Rp. 638.250.000,- (enam ratus tiga puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) maka oleh karenanya Tergugat Rekonpensi/Terlawan dihukum untuk membayar sejumlah tersebut.
17. Bahwa selain itu, maka mohon pula agar Tergugat Rekonpensi/Terlawan dihukum membayar bunga sebesar Rp. 1 % dari Rp. 638.250.000,- (enam ratus tiga puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebanyak Rp. 6.382.500,- (enam juta tiga ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah).
18. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Pelawan menuntut uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat Rekonpensi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)/harinya, setiap Tergugat Rekonpensi/Terlawan lalai atau tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan isi putusan *a quo*, terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan.

19. Bahwa mohon untuk menjamin terlaksananya isi putusan dalam perkara ini, mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap Tanah dan Bangunan milik Tergugat Rekonsensi/Terlawan yang beralamat di Jl. Pluit Murni V No. 20, RT.13/RW.04, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara.
20. Bahwa yang dimaksud Wanprestasi dalam kaidah-kaidah hukum dapat berupa : tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, *melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya*, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut hukum perjanjian tidak boleh dilakukannya (Prof. Subekti, SH., Hukum Perjanjian, Cetakan 20, Jakarta Intermasa, 2004, hal.45).
21. Bahwa berdasarkan penjelasan hal-hal tersebut diatas, maka dapat dilihat Tergugat Rekonsensi/Terlawan jelas telah melakukan perbuatan wanprestasi/ ingkar janji atas "Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Pluit Murni 1 No. 15 A – Penjaringan – Jakarta Utara antara Hendro Santoso dengan Netty No. ENC. 050413 tanggal 28 September 2013.
22. Bahwa untuk menjamin Perlawanan yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Pelawan berdasarkan putusan ini nantinya tidak sia-sia, maka Penggugat Rekonsensi/Pelawan dengan ini memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta Tergugat Rekonsensi/Terlawan, serta nantinya menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan tersebut adalah sah dan berharga, yaitu terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak Pluit Murni V No.20, RT.13/RW.04, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara.
23. Bahwa Perlawanan ini Penggugat Rekonsensi/Pelawan ajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan tidak dapat disangkal lagi. Begitu juga dengan pokok perkaranya yang sudah jelas. Sehingga adalah beralasan hukum jika Penggugat Rekonsensi/Pelawan mohon putusan yang serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* agar berkenan menjatuhkan putusannya dengan amar :

DALAM KONPENSI :

Hal 27 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Pelawan untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya tidak dinyatakan dinyatakan gugur.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pelawan.
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar.
3. Membatalkan Putusan Verstek Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 425/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Ut tanggal 13 Januari 2016, tersebut.
4. Menolak Gugatan Terlawan/Penggugat untuk seluruhnya.
5. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Pelawan;
2. Menyatakan sah dan mengikat perjanjian "Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Pluit Murni 1 No. 15 A – Penjaringan – Jakarta Utara antara Hendro Santoso dengan Netty No. ENC. 050413 tanggal 28 September 2013;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Terlawan telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar penggantian biaya, kerugian dan denda, Rp. 638.250.000,- (enam ratus tiga puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar bunga sebesar 1 % (satu persen) sebesar sebanyak sebanyak Rp. 6.382.500,- (enam juta tiga ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah) perbulan terhitung sejak perkara ini didaftarkan sampai dengan ganti rugi keseluruhan dibayar lunas kepada Tergugat;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan rumah yang terletak di Pluit Murni V No.20, RT.13/RW.04, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan meskipun ada upaya hukum Banding dan Kasasi (*uitvoerbaar bij voraad*);
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Terlawan membayar biaya perkara yang timbul.

Atau bilamana Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim mempunyai pendapat dan pandangan lain, maka Kami mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, **Ex aequo et bono**.

Hal 28 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi memperhatikan segala apa yang telah diuraikan dalam duduk perkara yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 7 Desember 2016, Nomor 425/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat/Pelawan seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan perlawanan Tergugat/Pelawan terhadap putusan verstek tertanggal 13 Januari 2016 Nomor 425/Pdt.G/2015/PN.Jkt Utr, tersebut adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Tergugat/Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Membatalkan putusan verstek tertanggal 13 Januari 2016 Nomor 425/Pdt.G/2015/PN.Jkt Utr tersebut;
4. Menolak gugatan Penggugat/Terlawan seluruhnya;

DALAM REKOMPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonpensi/Terlawan;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Pelawan untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat perjanjian Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Pluit Murni 1 No.15 A – Penjaringan – Jakarta Utara antara Hendro Santoso (Tergugat Rekonpensi/Terlawan) dengan Netty (Penggugat Rekonpensi/Pelawan) No. ENC. 050413 tanggal 28 September 2013;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Terlawan telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Terlawan untuk membayar denda dan pengembalian atas sebagian biaya pembangunan rumah kepada Penggugat Rekonpensi/Pelawan sebesar Rp.191.000.000,- (seratus sembilan puluh satu juta rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Pelawan untuk yang selain dan selebihnya;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Hal 29 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Terlawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 426.000,- (empat ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 7 Desember 2016, Nomor 425/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr tersebut Pembanding semula Penggugat/Terlawan melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 15 Desember 2016 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat/Pelawan pada tanggal 23 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat/Terlawan melalui kuasanya mengajukan memori banding tertanggal 4 Desember 2017 yang diterima Panitera Muda Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 5 Desember 2017. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat/Pelawan pada tanggal 6 Desember 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Tergugat/Pelawan melalui kuasanya mengajukan kontra memori banding yang diterima di bagian banding Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 1 Pebruari 2018. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat/Terlawan pada tanggal 19 Pebruari 2018;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana ternyata dari relaas pemeritahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Penggugat/Terlawan pada tanggal 16 Nopember 2017 dan kepada kepada Terbanding semula Tergugat/Pelawan pada tanggal 23 Oktober 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat/Terlawan melalui kuasanya diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima;

Hal 30 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat/Terlawan di dalam memori bandingnya menyatakan sangat berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Pertimbangan Judex Factie telah keliru mengenai penambahan pekerjaan seluas 60,9 m².
2. Pertimbangan Judex Factie telah keliru mengenai pembangunan belum disesuaikan Pembanding dan baru diselesaikan sekiitar 85 %.
3. Pertimbangan Judex Factie telah keliru mengenai Pembanding yang seharusnya mengembalikan kelebihan pembayaran sebesar 10 % atau senilai Rp. 167.500.000,- (seratys enam puluh tujuh juta lima ratus rupiah);

DALAM REKONPENSI.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Pertimbangan Judex Factie telah keliru mengenai Terbanding, telah memutuskan kontrak pembangunan rumah tersebut hanya dengan Surat Pemberitahuan Kontrak Pembangunan Rumah tertanggal 23 Agustus 2015;
2. Pertimbangan Judex Factie telah keliru mengenai pembangunan belum diselesaikan Pembanding dan baru diselesaikan sekitar 85%;
3. Pertimbangan Judex Factie telah keliru mengenai pembanding telah melakukan wanprestasi.
4. Pertimbangan Judex Factie telah keliru mengenai Pembanding berlasan untuk membayar Rp. 100.000,- per hari karena telah melampaui tanggal perjanjian.
5. Pertimbangan Judex Factie telah keliru mengenai Pembanding yang seharusnya mengembalikan kelebihan pembayaran sebesar 10 % atau senilai Rp. 167.500.000,- (seratus enam puluh tujuh lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Pembanding semula Penggugat/Terlawan tersebut Terbanding semula Tergugat/Pelawan mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Konpensi.

Dalam Pokok Perkara.

1. Terhadap alasan ke-1 keberatan dari Pembanding.

Hal 31 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan pembanding mengenai luas bangunan yang dipermasalahkan tidak tepat oleh karena sesuai bukti P-2/T-1;

2. Terhadap alasan ke-2 keberatan dari Pembanding.

Bahwa terhadap keberatan pembanding tersebut pada pokoknya sama dengan keberatan pada alasan ke-1, alasan keberatan tersebut telah jelas dan cukup dipertimbangkan dengan jelas.

3. Terhadap alasan ke-3 keberatan dari Pembanding.

Bahwa argumentasi Pembanding mengenai perjanjian No. ENC 050413 tanggal 28 September 2013 yang menganggap berlaku azas no work no pay yang berarti upah tidak dibayar apabila pekerjaan tidak melampaui pekerjaan;

Dalam Rekonpensi.

Dalam Pokok Perkara.

Bahwa terhadap alasan-alasan keberatan dari Pembanding dalam bagian Rekonpensi pada memori bandingnya, menurut Terbanding tidak beralasan dan berdasar hukum, oleh karena Judex Factie telah mempertimbangkan dengan cukup keberatan-keberatan Pembanding tersebut.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 425/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 7 Desember 2016 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding dari pihak yang berperkara, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa di dalam memori banding yang diajukan telah diuraikan bahwa Pembanding semula Penggugat/Terlawan keberatan terhadap pertimbangan judex factie karena tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum dan telah keliru dalam penerapan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati keberatan tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding materi keberatan-keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar dan beralasan hukum sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding

Hal 32 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa putusan perkara aquo sudah tepat dan benar dan mencerminkan rasa keadilan maka oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 425/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 7 Desember 2016 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat /Terlawan tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat Undang Undang Nomor : 20 tahun 1947 serta pasal 26 Ayat (1) Undang Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat /Terlawan tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 425/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 7 Desember 2016 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat/Terlawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **RABU tanggal 18 APRIL 2018** oleh kami **SUDIRMAN WP SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **DAHLIA BRAHMANA, SH.,MH** dan **SRI ANGGARWATI, SH.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 149PEN/PDT/2018/PT.DKI tanggal 14 Maret 2018 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS tanggal 19 APRIL 2018** dengan dihadiri Hakim-

Hal 33 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **AAN ISKANDAR HIDAYAT, SH.,MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 149/PDT/2018/PT.DKI tanggal 14 Maret 2018, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

DAHLIA BRAHMANA, SH.,MH

SUDIRMAN WP SH.,MH

SRI ANGGARWATI, SH.,M.Hum

PANITERA PENGGANTI

AAN ISKANDAR HIDAYAT, SH.,MH

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp6000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp5000,00 |
| 3. Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 34 Putusan No.149/PDT/2018/PT.DKI