



PUTUSAN

Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan sederhana antara:

S ALI ASGAR, Umur 39 Tahun, Jenis Kelamin Laki - Laki, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Ancar V No. 6 A RT/RW 005/007, Kelurahan Pagesangan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, NTB, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fuad, S.H., Habibillah, S.H. M.Kn, Amrullah, S.H., Hedy Adhitya Putra, S.H., Eka Jauhari, S.H. semuanya adalah Advokat/Konsultan Hukum pada kantor LAW FIRM "ALHABSYI & PARTNERS", yang beralamatkan di Jln. Mandar, Kelurahan Gerung Selatan, Kecamatan Gerung, Kabupaten Lombok Barat, NTB. berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. : 51/SK-PDT/A&P/XII/2020 tanggal 02 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 28 Desember 2020 dengan Register Nomor 929/SK.PDT/20/PN Mtr, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan :

KERRY JAMES WARDLEY, No. Passport M9225822, Jenis Kelamin Laki - Laki, Bertempat tinggal di Dusun Setangi, Desa Malaka, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, NTB. Bertindak untuk diri sendiri dan selaku pemilik dari Villa Caravanserai Lombok, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gusti Bagus Made Harnaya, S.H dan Made Sugiyanti, S.H, keduanya Advokat/ Penasehat Hukum; sama berkantor di Law Firm I Gusti Bagus Made Harnaya, SH di Jalan Tenun

Halaman 1 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 4 Cakranegara, Kelurahan Mayura, Kecamatan Cakranegara, Kota Madya Mataram, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 173.RH.PDT.MTR.2020., tanggal 29 Desember 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram di Mataram dibawah nomor : 934/SK.PDT/ 2020/ PN.MTR, tanggal 30 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 23 Desember 2020 dalam Register Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr, telah mengajukan gugatan secara elektronik sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 29 Mei 2017 PENGGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan kerja sama berupa pemberian tugas pelaksanaan pekerjaan pembangunan Villa Caravanserai Lombok yang akan dilaksanakan sejak ditandatangani perjanjian kerja sama dengan Nomor 01/CONST/2017 oleh dan diantara keduanya (selanjutnya disebut "Perjanjian"), Perjanjian mana telah menempatkan PENGGUGAT sebagai Pelaksana Kerja dan TERGUGAT sebagai Pemberi Kerja (Bukti P-1);
2. Bahwa, berdasarkan Pasal 1 Perjanjian, PENGGUGAT sebagai Pelaksana Kerja memiliki kewajiban untuk melakukan pekerjaan berdasarkan daftar gambar pekerjaan yang tertulis dalam penjelasan (pasal 1 huruf b);
3. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Perjanjian, PENGGUGAT sebagai Pelaksana Kerja berhak memperoleh Honorarium dari TERGUGAT sebesar Rp. 3.080.265.810 (Tiga milyar Delapan Puluh Juta Delapan Ratus Enam Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Sepuluh rupiah) Tidak Termasuk Pajak . (selanjutnya disebut "Honorarium");
4. Bahwa berdasarkan Pasal 7 dalam Perjanjian Kerja, pembayaran Honorarium yang menjadi hak PENGGUGAT tersebut akan dilakukan oleh TERGUGAT secara bertahap, yaitu meliputi:
 - 4.1 Pembayaran Tahap Pertama sebesar 25 % (Dua Puluh Lima persen) dari Honorarium atau sebesar Rp. 770.066.000,00 (Tujuh

Halaman 2 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ratus Tujuh Puluh Juta Enam Puluh Enam Ribu rupiah) yang seharusnya dibayarkan sesuai tagihan (invoice) pada tanggal 21 Maret 2017 tetapi faktanya dibayarkan pada tanggal 14 Juli 2017;
- 4.2 Pembayaran Tahap Kedua sebesar 30 % (Tiga Puluh persen) dari Honorarium atau sebesar Rp. 924.079.000,00- (Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Juta Tujuh Puluh Sembilan Ribu Rupiah) yang seharusnya dibayarkan sesuai tagihan (invoice) pada tanggal 8 Januari 2018 tetapi faktanya dibayarkan pada tanggal 08 Februari 2018;
- 4.3 Pembayaran Tahap Ketiga sebesar 25 % (Dua Puluh Lima persen) dari Honorarium atau sebesar Rp. 770.066.000,00 (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Enam Puluh Enam Ribu rupiah) yang seharusnya dibayarkan sesuai tagihan (invoice) pada tanggal 15 April 2018 tetapi faktanya dibayarkan pada tanggal 24 Juli 2018;
- 4.4 Pembayaran Tahap Keempat sebesar 10 % (Sepuluh persen) dari Honorarium atau sebesar Rp. 308.026.000,00- (Tiga Ratus Delapan Juta Dua Puluh Enam Ribu Rupiah) yang seharusnya dibayarkan sesuai tagihan (invoice) pada tanggal 13 Maret 2019 tetapi faktanya dibayarkan pada tanggal 1 Oktober 2019;
- 4.5 Pembayaran Tahap Kelima sebesar 10 % (Sepuluh persen) dari Honorarium atau sebesar Rp. 308.026.000,00- (Tiga Ratus Delapan Juta Dua Puluh Enam Ribu Rupiah) dan tambahan pekerjaan sebesar Rp. 72.975.000,00- (Tujuh Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah) sehingga total invoice adalah Rp. 381.000.000,00- (Tiga Ratus Delapan Puluh Satu Juta Rupiah) yang seharusnya dibayarkan sesuai tagihan (invoice) pada tanggal 29 Juli 2020 tetapi faktanya belum dibayarkan ;
5. Bahwa dari tahapan pembayaran tersebut diatas PENGGUGAT memaklumi dan tidak keberatan mengenai keterlambatan pembayaran akan tetapi PENGGUGAT keberatan dengan tidak dibayarkan sisa dari pembayaran tahap ke lima sebagaimana PENGGUGAT uraikan pada posita angka 4.5 sebesar Rp. 381.000.000,00- (Tiga Ratus Delapan Puluh Satu Juta Rupiah).
6. Bahwa dengan tidak dibayarkan sisa pembayaran tersebut PENGGUGAT tidak memberikan dan menyerahkan kunci pintu villa kepada TERGUGAT karna TERGUGAT belum menyelesaikan sisa pembayaran tahap kelima.
7. Bahwa pada tanggal 24 agustus 2020 PENGGUGAT dan TERGUGAT melakukan pertemuan mediasi Verve Beach Club, dalam pertemuan tersebut dihadiri oleh kepala dusun Setangi, dan beberapa pihak yang

Halaman 3 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



- menjadi saksi, hasil mediasi tersebut TERGUGAT sanggup untuk melaksanakan kewajibannya sisa pembayaran tahap kelima kepada PENGGUGAT dengan kesepakatan-kesepakatan sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan mediasi ;
8. Bahwa inti dari pernyataan mediasi tersebut TERGUGAT akan mendapatkan kunci pintu villa dengan melakukan pembayaran lebih dulu 50% dari sisa pembayaran tahap kelima (10%) sebesar Rp. 186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) ;
 9. Bahwa 50% dari sisa pembayaran tahap kelima PENGGUGAT akan dibayarkan oleh TERGUGAT setelah PENGGUGAT menyelesaikan daftar perbaikan (*defect list*) yang disepakati antara kedua belah pihak pada tanggal 12 agustus 2020 yaitu 7 hari setelah penyelesaian daftar perbaikan (*defect list*) ;
 10. Bahwa setelah daftar perbaikan (*defect list*) diselesaikan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan sebagaimana posita angka 9 ;
 11. Bahwa, karena belum dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka PENGGUGAT telah melakukan peneguran kepada TERGUGAT untuk segera melaksanakan kewajibannya tersebut yang antara lain berupa beberapa kali teguran lisan melalui telepon dan teguran tertulis melalui [Whats apps](#);
 12. Bahwa, karena teguran-teguran PENGGUGAT tersebut tidak juga diindahkan oleh TERGUGAT, maka pada tanggal 3Desember 2020 PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya telah mendatangi dan bertemu dengan TERGUGAT, dalam pertemuan tersebut kuasa hukum PENGGUGAT telah memberikan pemahaman dan teguran kepada TERGUGAT untuk melunasi kewajibannya melaksanakan sisa pembayaran sebesar Rp. 186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) ;
 13. Bahwa, ternyata teguran yang dilakukan oleh kuasa hukum PENGGUGAT tersebut juga tidak diindahkan oleh TERGUGAT, sehingga dengan demikian maka TERGUGAT dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada PENGGUGAT;
 14. Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak dilaksanakannya Pembayaran sesuai dengan tahapan pembayaran sebagaimana yang tertuang dalam pasal 7 perjanjian kerja dan berdasarkan surat pernyataan yang telah disepakati



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kedua belah pihak harus sudah dibayarkan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah daftar perbaikan (defect list) diselesaikan, sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT atas sisa pembayaran sebesar Rp. 186.500.000 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratu Ribu Rupiah) ;
15. Bahwa, terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGUGAT, maka dengan ini PENGUGAT memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Mataram menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;
 16. Bahwa, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGUGAT mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap 1 (Satu) bidang tanah dan bangunan di atasnya milik TERGUGAT dengan Nomorsertifikat Hak Milik (SHM) 00813, NIB 23.10.0104.01173, Luas 2.300 m², atas nama PT. CARAVANSERAI VILLA LOMBOK, yang terletak di Dusun Setangi, Desa Malaka, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, NTB;
 17. Bahwa, agar gugatan ini bernilai dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk tidak melaksanakan kewajibannya kepada PENGUGAT, maka PENGUGAT mohon agar dilakukan pengosongan terhadap VILLA CARAVASERAI milik TERGUGAT bila perlu dengan bantuan aparaturnegara yaitu POLRI / TNI;
 18. Bahwa PENGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding/kasasi maupun verzet;
 19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT bilalalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

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

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGUGAT dalam perkara ini;

Halaman 5 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakan 1 (Satu) sertifikat Hak Milik dengan Nomor00813, NIB 23.10.0104.01173, Luas 2.300 m2, atas nama TERGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT untuk melakukan pengosongan terhadap VILLA CARAVASERAI milik TERGUGAT bila perlu dengan bantuan aparaturnegara yaitu POLRI / TNI;
5. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;
6. Menghukum TERGUGAT untuk melakukan sisa Pembayaran Tahap Kelima Honorarium sebesar Rp. 186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap hari bila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Membebaskan biaya perkara ini kepada TERGUGAAT;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Peggugat danTergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Hakim telah mengupayakan penyelesaian secara damai dan menyarankan kepada para pihak untuk melakukan perdamaian di luar pengadilan, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatanPeggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Peggugat kecuali yang secara nyata dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa benar Tergugat dan Peggugat telah mengadakan perjanjian kerja pembangunan atas sebuah Villa dengan nama "**Villa Caravanserai Lombok**" dengan perjanjian kerja tertulis dalam bentuk Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, yang didalamnya mengatur tentang kewajiban-kewajiban dan hak-hak baik pihak Tergugat selaku owner Villa dimaksud, maupun pihak Peggugat selaku Contractor Pelaksana Pembangunannya, maka pihak Peggugat

Halaman 6 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



berkewajiban sebelum melaksanakan pembangunan villa dimaksud tersebut, telah menyiapkan, dan atau melengkapi persyaratan perijinan yang melegalkan pembangunan villa dimaksud, berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB), akan tetapi kenyataannya pembangunan vila dimaksud dibangun terhitung sejak tanggal 29 May 2017, s.d. tanggal 17 Oktober 2019 adalah tanpa adanya Izin Mendirikan Bangunan(IMB), baru memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada tanggal 18 Oktober 2019, yang didahului dengan terbitnya surat Rekomendasi No. 043/44/TKPRD-KLU/ 2019, bertanggal 02 Juli 2019, berikut dengan surat Berita Acara Survey POKJA Pemanfaatan dan Pengendalian Tata Ruang, dari Kantor Pemerintah Kab. Lombok Utara;

3. Bahwa memperhatikan seluruh isi Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, dikaitkan dan dihubungkan dengan gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat telah wanpretasi dan tidak membayar sisa pembayaran sebesar 50 % dari 10 % termijn / Stage V, adalah adalah dalil yang tidak dapat dibenarkan hukum, sebab telah ternyata bahwa justru Penggugat yang tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajiban didalam melaksanakan Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, dengan baik dan benar yang menunjukkan keprofesionalan/ kemampuan kerja baik dalam syarat administratif maupun secara materiil didalam pengerjaan pelaksanaan pembangunan villa dimaksud, sesuai dengan Bill of Quantity yang selayaknya dikerjakan oleh seorang Kontraktor, bahwa dengan demikian dapat diartikan bahwa Penggugat adalah Kontraktor yang telah melanggar ketentuan-ketentuan kerja didalam melaksanakan Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, dan/ atau dapat dikatakan Penggugat telah wanprestasi ;
4. Bahwa memperhatikan setiap pasal didalam Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, yaitu berdasarkan Pasal 1 huruf b dalam perjanjian Kerja Pembangunan Villa Caravanserai Lombok tersebut, bahwa Penggugat memiliki kewajiban untuk melakukan pekerjaan berdasarkan: Daftar list Kerja, Gambar pekerjaan (Work Sketch) dan penjelasan lisan maupun tertulis; Bahwa selain memiliki kewajiban untuk melakukan pekerjaan berdasarkan Daftar list Kerja, Gambar pekerjaan (Work Sketch) dan penjelasan lisan maupun tertulis sebagaimana tertuang didalam Pasal 1 huruf b tersebut, Penggugat juga berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan Villa Caravanserai Lombok dalam jangka waktu 12 bulan



dengan tambahan waktu kerja selama 30 hari dan dengan membuat lamporan resmi, sebagaimana tertuang didalam perjanjian Pasal 3 huruf b, Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, yang ternyata bahwa kewajiban Penggugat dimaksud diatas tidak dilaksanakan (Penggugat wanprestasi) ;

5. Bahwa kenyataannya Penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya untuk pembangunan villa Caravanserai Lombok selama 12 bulan 30 hari, dan ternyata Penggugat menyelesaikan pembangunan villa selama 3 tahun yaitu terhitung sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2020, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat telah mengingkari perjanjian, dengan kata lain Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kerja/ Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, antara Tergugat dan Penggugat;
6. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak gugatan Penggugat angka 3 karena bedasarkan Pasal 6 perjanjian kerjasama Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, antara Tergugat dengan Penggugat dengan nilai kontrak sebesar Rp. 3. 080.265.810 (tiga milyar delapan puluh juta dua ratus enam puluh lima ribu delapan ratus sepuluh rupiah) adalah bukan merupakan honorarium Penggugat, melainkan merupakan total nilai kontrak / biaya pembangunan villa Caravanserai Lombok sampai dengan selesai (tuntas) yang dikerjakan oleh Penggugat ;
7. Bahwa Tergugat sangat berharap **akan memperoleh hasil** pengerjaan yang baik, benar, mempergunakan bahan dengan kualitas yang baik, dan menunjukkan kerja secara profesional, namun kenyataannya begitu Tergugat telah membayar lunas biaya pembangunan Villa Caravanserai Lombok sebesar Rp. 3. 080.265.810 (tiga milyar delapan puluh juta dua ratus enam puluh lima ribu delapan ratus sepuluh rupiah), Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik yang mana bangunan Villa Caravanserai Lombok dibangun secara asal-asalan/ tidak profesional sebagaimana mestinya, dapat dibuktikan dengan banyaknya kerusakan-kerusakan pada bangunan villa dimaksud. (dibuktikan dengan foto-foto pengerjaan defect list dan kolam renang dilakukan oleh Tergugat sendiri); Bahwa terhadap hal tersebut Tergugat telah berkali-kali menghubungi Penggugat untuk datang dan melihat hasil pekerjaan bangunan villa yang dibangunnya dengan tujuan agar Penggugat mengetahui secara langsung dan tidak mengandalkan semata-mata atas laporan dari anak buahnya yang bernama : **Warta Prasetya** saja, disebabkan oleh karena pembangunan yang dilaksanakan oleh Penggugat sangat tidak sesuai dengan perjanjian



sebelumnya, dilihat dari kualitas bangunan yang banyak mengalami kerusakan, namun Penggugat tidak mau memenuhi niat baik Tergugat yang mengharapkan Penggugat untuk datang dan melihat dengan mata kepala sendiri, tentang hasil pekerjaan Villa Caravanserai Lombok yang sangat buruk dan tidak profesional.

8. Bahwa benar pembayaran pengerjaan Villa Caravanserai Lombok dilakukan secara bertahap yaitu sebanyak empat kali pembayaran berdasarkan pasal 7 Perjanjian Kerjasama antara Tergugat dan Penggugat yang mana terhadap pembayaran tersebut telah dibayarkan secara tuntas oleh Tergugat.

Bahwa terhadap keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat tersebut disebabkan karena terhitung tanggal 29 May 2017 s.d. tanggal 18 Oktober 2019, tidak adanya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk Villa Caravanserai Lombok, sehingga Tergugat tidak mau mengeluarkan dana sebelum adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang menyebabkan Tergugat tidak bisa mentransfer pembayaran tahap ketiga dan keempat.

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

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

Bahwa setelah IMB Villa Caravanserai Lombok selesai, Tergugat langsung mentransfer pembayaran tahap ketiga dan kemudian dilanjutkan dengan pembayaran tahap keempat, sehingga dalam hal ini bukan merupakan itikad tidak buruk dari Tergugat untuk terlambat membayar kewajiban Tergugat sebagaimana tertuang di dalam Pasal 7 perjanjian kerja/ Work Contract

Halaman 9 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, antara Tergugat dan Penggugat namun disebabkan oleh sikap Penggugat yang terlalu menyepelekan / menganggap remeh permasalahan IMB yang sudah Tergugat memperingatkan sebelumnya, yang memuat kekhawatiran yang amat sangat terhadap Tergugat sebagai pemilik bangunan Villa Caravanserai Lombok, dengan demikian penangguhan pembayaran pada Pasal 7, stage III dan stage IV adalah beralasan hukum;

9. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 5 karena yang seharusnya keberatan dan menuntut ganti rugi kepada Penggugat yang disebabkan oleh ketidak profesionalan Penggugat selaku pelaksana pengerjaan pembangunan villa Caravanserai Lombok, yang dapat dilihat dari buruknya kualitas bangunan villa Caravanserai Lombok yang dibangun selama 3 tahun seharusnya adalah 13 bulan sesuai ketentuan Pasal 3 b, pada Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017 adalah jangka waktu yang tidak sesuai dengan Pasal 3 huruf b, pada Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, antara Tergugat dan Penggugat, dan juga ketentuan Pasal 4 a dan 4 b, pada Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, tidak pernah diindahkan dan dilaksanakan yaitu dengan tidak pernah hadirnya Penggugat ke lokasi villa yang seharusnya menjadi kewajibannya untuk hadir selaku pihak pelaksana pembangunan villa, untuk membahas segala sesuatu/ semua yang tidak disetujui oleh Tergugat, yang menjadi kewajiban dan harus diperbaiki oleh Penggugat dimana kenyataanya Penggugat hanya menyerahkan sepenuhnya kepada **Warta Prasetya** untuk menjadi manajer pembangunan dengan kualifikasi pendidikan yang tidak diketahui jelas oleh Tergugat, apakah **Warta Prasetya** memiliki kompetensi bertindak selaku manajer pembangunan villa Caravanserai Lombok ataupun tidak dan senyatanya hasil pekerjaannya adalah buruk dan tidak profesional;
10. Bahwa benar Penggugat tidak bersedia memberikan kunci villa kepada Tergugat sebagaimana posita angka 6 dalil gugatan Penggugat, maka untuk memperoleh Kunci Villa dimaksud, dan agar Tergugat dapat/ bisa masuk dan bertempat tinggal di bangunan Villa dimaksud, oleh Tergugat telah membayarkan 50% dari Pasal 7 stage V dengan didahului adanya Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020, dimana setelah Tergugat masuk dan melihat hasil kerja Penggugat selaku kontraktor, maka tampak adanya hasil pembangunan yang sangat tidak baik, tidak benar, banyak kerusakan-kerusakan, penggunaan kayu pada kolam renang yang berkualitas tidak

Halaman 10 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



baik, pembuatan saluran luapan air Kolam Renang tidak baik, Kusen, kayu yang lapuk, pemasangan pipa-pipa tidak sebagaimana mestinya dan kualitas pipa yang tidak baik, dan banyak lagi akan dibuktikan pada saat pembuktian nantinya, maka oleh karena itu Tergugat tidak akan membayarkan sisa pembayaran 50 % dari 10 % sebagaimana Pasal 7 stage V, perjanjian kerja/ Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, disebabkan karena Penggugat tidak melaksanakan Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020, yang isinya adalah bahwa :

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

Bahwa oleh karena ternyata Penggugat tidak melaksanakan isi didalam Surat Pernyataan tersebut diatas, dimana telah terbukti adanya kerusakan kerusakan dan tidak adanya perbaikan kolam sebagaimana mestinya maka adalah beralasan dan dapat dibenarkan hukum Tergugat tidak membayarkan sisa 50 % dari ketentuan Pasal 7. Stage V dimaksud tersebut, karena sesuai dengan ketentuan angka 3 dan angka 4 pada Surat Pernyataan tanggal 24 Agustus 2020, yang ternyata tidak dilaksanakan oleh Penggugat, maka Penggugat telah wanprestasi dan perbaikan perbaikan dilakukan sendiri oleh Tergugat ;

- 11. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita angka 7, 8, 9, dan 10, dengan ini Tergugat dengan tegas menolak dan membantahnya dengan dalil-dalil bantahan sebagai berikut :**

Halaman 11 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



Bahwa Tergugat menghubungi Penggugat dan mengatakan akan segera pindah dan tinggal di Villa Caravanserai Lombok dan meminta Penggugat agar memberikan kunci Villa kepada Tergugat yang kemudian dijawab oleh Penggugat dimana Penggugat akan memberikan kunci Villa setelah menyelesaikan pembayaran tahap kelima.

Mendengar hal tersebut kemudian Tergugat mengatakan kepada Penggugat agar datang dan melihat hasil bangunan villa yang dikerjakan Penggugat dimana banyak terdapat kerusakan-kerusakan pada bangunan villa. Namun Penggugat tidak mau memenuhi permintaan dan undangan Tergugat dan mengajak Tergugat untuk membicarakan masalah tersebut di Mangsit yang letaknya tidak jauh dari Villa Caravanserai Lombok, dan telah melahirkan Surat Pernyataan tanggal 24 Agustus 2020 sebagaimana jawaban Tergugat pada angka 10 diatas;

12. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil posta angka 11, 12, 13, dan 14 adalah dalil posita yang tidak beralasan disebabkan karena justru sebaliknya Penggugat yang tidak melaksanakan Defeat List dan perbaikan Kolam Renang, yang pada akhirnya diperbaiki oleh Tergugat sendiri, maka dalil posita angka 11, 12, 13, 14, dan 15, adalah beralasan hukum dinyatakan ditolak ;
13. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil posita angka 16 dan angka 17 gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak beralasan hukum, dimana Tergugat sama sekali tidak ada niat untuk memindah tangankan Villa yang ditempati sebagai rumah tinggal Tergugat, **dan pula** karena Tergugat adalah tidak wanprestasi didalam pemenuhan Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, maupun didalam pemenuhan Surat Pernyataan bertanggal 24 Agustus 2020, yang justru sebaliknya ternyata bahwa Penggugat telah wanprestasi, maka dalil gugatan Penggugat posita angka 16 dan 17 adalah beralasan hukum dinyatakan ditolak ;
14. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil posita angka 18 dan angka 19 gugatan Penggugat, disebabkan karena gugatan Penggugat tidak mampu dibuktikan kebenarannya dilawankan dengan surat-surat bukti Tergugat dan/ atau dengan kata lain dalil posita dan petitum gugatan Penggugat adalah tidak dapat dibuktikan kebenarannya, maka adalah sangat beralasan hukum dalil posita angka 18 dan angka 19 patut dinyatakan ditolak;
15. Bahwa berdasarkan seluruh uraian Tergugat tersebut diatas, dimana seluruh dalil posita angka 1 s.d. angka 19 gugatan Penggugat, adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum yang patut dipertimbangkan, maka adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat beralasan hukum petitum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas dengan ini Tergugat mohon kiranya perkara ini dapat diputuskan sebagai berikut :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Dan/ atau menjatuhkan putusan lain yang adil menurut hukum

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kontrak Kerja (Work Contract Agreement) No. : 01/CONST/2017 , HARI Senin tanggal 29 Mei 2017 antara Caravanserai Villas Lombok sebagai pertama dengan Ali Asgar, ST sebagai pihak kedua, diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi dari asli Posisi bangunan sesuai Perencanaan (gambar Pondasi Bangunan, diberi tanda P– 2;
3. Fotokopi dari asli Posisi bangunan sesuai Perencanaan (gambar Pondasi Bangunan, diberi tanda P– 3 ;
4. Fotokopi Tagihan Pembayaran (Invoice) tanggal 08 Januari 2018 , diberi tanda P– 4 ;
5. Fotokopi Tagihan Pembayaran (Invoice) tanggal 15 April 2018, diberi tanda P–5
6. Fotokopi-fotokopi Tagihan Pembayaran (Invoice) tanggal 13 Maret 2019 , diberi tanda P– 6 ;
7. Fotokopi Tagihan Pembayaran (Invoice) tanggal 29 Juli 2020 , diberi tanda P–7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 24 Agustus 2020 antara Kerry James Wardley sebagai pihak pertama dengan Ali Asgar, ST sebagai pihak kedua, diberi tanda P – 8 ;
9. Fotokopi Surat Catatan Perbaikan (Defect List), diberi tanda P – 9;
10. Fotokopi Surat Keterangan yang dibuat tanggal 11 Agustus 2020, diberi tanda P – 10 ;
11. Fotokopi Photo pengerjaan pembersihan kaca luas Villa, diberi tanda P – 11;
12. Fotokopi Photo pengecekan dan pembersihan kolam renang, diberi tanda P – 12
13. Fotokopi Photo pengerjaan penggantian pegangan pipa, diberi tanda P – 13
14. Fotokopi Photo pengerjaan penambangan 2 pegangan pembatas lantai bawah, diberi tanda P – 14;
15. Fotokopi Photo pengerjaan penggantian dudukan Mesin Pemanas Air, diberi tanda P – 15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor 171.RH.U.MTR.2020 tertanggal 23 Desember 2020, dimana Tergugat menggunakan Kantor Pengacara –Law Firm-Gusti Bagus Made Harnaya, yang berkantor di Jl. Tenun No. 4 Cakranegara – Mataram., diberi tanda P – 16 ;

Halaman 13 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda P – 1, P – 2, P – 3, P – 8, P – 9, P – 10, dan P – 16 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan yang bertanda P – 4, P – 5, P – 6 dan P – 7 sesuai dengan hasil print dan bermeterai cukup serta yang bertanda P – 11, P – 12, P – 13, P – 14 dan P – 15 adalah Fotokopi dari hasil foto dari HP Penggugat dan telah diberi meterai cukup;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan Penggugat, Kuasa Tergugat menanggapi sebagai berikut :

- Untuk bukti P – 4 ditolak oleh karena Tergugat mentransfer tidak langsung tetapi melalui Angela akan tetapi Angela tidak pernah mengirimkan bukti transfernya ke Penggugat;
- Terkait dengan IMB sampai dengan sekarang belum selesai;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi WARTA PRASETIA:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat terkait dengan pekerjaan pembangunan Villa yang berada di Dusun Setanggi, Desa Malaka, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;
- Bahwa Saksi sebagai Manajer Lapangan yang ditunjuk oleh Ali Asgar, ST (Penggugat);
- Bahwa Saksi mulai bekerja di proyek pembangunan Villa tersebut sejak sekitar tahun 2017;
- Bahwa Saksi tidak ingat apakah pernah bertemu dengan Tergugat setelah pelaksanaan pengerjaan Villa tersebut;
- Bahwa Saksi yang mengerjakan Villa tersebut sejak awal sampai dengan akhir/selesai dan melaporkan kepada Ali Asgar, ST (Penggugat) hasil pekerjaan pembangunan Villa tersebut;
- Bahwa ada tim yang melaksanakan pekerjaan pembangunan Villa tersebut dan Saksi memberikan briefing kepada tim sebelum memulai pengerjaan proyek Villa tersebut;
- Bahwa awal pekerjaan dimulai setelah 1 sampai 2 hari memberikan Briefing kepada tim, langsung kemudian dimulai mengerjakan proyek Villa tersebut;
- Bahwa Penggugat ada dilapangan dan sering datang ke lokasi setiap bulan sambil mengevaluasi pekerjaan;
- Bahwa menurut Saksi pelaksanaan pengerjaan proyek Villa tersebut sudah selesai semuanya;
- Bahwa seingat Saksi proyek pelaksanaan pengerjaan Villa tersebut selesai sekitar pertengahan Agustus tahun 2020 dan waktu itu masih ada tukang-tukang yang bekerja mengerjakan villa tersebut;

Halaman 14 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masalah perkara ini menurut Penggugat ada keterlambatan pembayaran dari Tergugat sehingga mengurangi personal /tenaga kerja yang mengerjakan Villa tersebut dan Saksi tahu dari Difek List adalah pekerjaan perbaikan;
- Bahwa difek List tersebut ditandatangani oleh Saksi sendiri tapi Saksi tidak ingat apakah Penggugat dan Tergugat ikut menandatangani;
- Bahwa difek List tersebut tulisan dari Tergugat dan saksi melihat sendiri Tergugat yang menulis Difek List tersebut dan itu permintaan Tergugat sendiri;
- Bahwa yang dilakukan perbaikan/service tersebut antara lain pekerjaan Water lter, pintu yang goyang dan tiang penguat pagar;
- Bahwa pada tahun 2019 pekerjaan Villa tersebut baru selesai dan pekerjaan Villa tersebut molor 1 tahun berdasarkan kontraknya dan itu kendalanya dari proses pembayaran tersebut;
- Bahwa Tergugat sempat komplain dengan hasil pekerjaan Villa tersebut pada bulan Agustus 2020 dan Saksi langsung menyelesaikan pekerjaan yang dikomplain oleh Tergugat tersebut dan kemudian Tergugat waktu itu merasa puas;
- Bahwa Tergugat tinggal di Villa tersebut sambil melakukan perbaikan kolam renang dikarenakan ada pipanya yang rusak akibat gempa besar yang tahun 2018 tersebut;
- Bahwa erkait dengan isi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tersebut Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa yang Saksi tahu tentang ada mediasi untuk penyelesaian pembayaran yang terakhir dan yang hadir saat mediasi tersebut antara lain Penggugat, Tergugat bersama isterinya, Saksi sendiri, Kadus Setanggi dan Ibu Susanti;
- Bahwa hasil dari mediasi tersebut pembayaran akan dilakukan apabila kolam selesai dikerjakan;
- Bahwa pengerjaan Kolam sudah diselesaikan pengerjaannya dan tidak ada masalah;
- Bahwa pendidikan Saksi Sarjana Teknik Sipil dan Saksi sudah lama bekerja dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tahu ada pembayaran yang belum dilakukan oleh Tergugat ;
- Bahwa Villa ditempati oleh Tergugat sekitar bulan Agustus 2020 saat terakhir Saksi ke Villa tersebut;
- Bahwa tidak ada Difek List sebagai mana dalam gambar yang ditunjukkan tersebut;
- Bahwa ada dilakukan pengurangan tenaga kerja oleh Penggugat dikarenakan keterlambatan permbayaran oleh Tergugat;
- Bahwa keterlambatan pembayaran oleh Tergugat dari dari mulai sebelum dan sesudah gempa tersebut;

Halaman 15 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada bulan Agustus 2018 pelaksanaan pekerjaan Villa tersebut tinggal finishing saja;
- Bahwa dari Struktur rusaknya tidak ada pergeseran hanya retakan tambut saja dan sudah diperbaiki;
- Bahwa Tergugat sendiri yang menulis di Ditek List tersebut apa yang harus diperbaiki;
- Bahwa Saksi tahu ada pengurusan IMB Villa tersebut dan dari pihak Penggugat hanya sekedar membantu saja dan itu diluar kontrak;
- Bahwa yang menyediakan Gambar Perencanaan proyek pengerjaan Villa tersebut dari Tergugat;
- Bahwa kondisi lapangan dengan Gambar Perencanaannya tidak sesuai;
- Bahwa waktu mau mulai pengerjaannya Saksisudah konfirmasi kepada Tergugat, tapi saya tetap melaksanakan pekerjaannya tanpa ada kendala;
- Bahwa pada Bulan Agustus 2018 bangunan sudah berdiri tinggal dicat dan pasang keramik;
- Bahwa setelah gempa Saksi langsung cek kelokasi sepengetahuan Saksi tidak ada kerusakan berat dan Saksi langsung melakukan perbaikan setelah melaporkan ke Penggugat;
- Bahwa penyelesaian pekerjaan agak menjadi terlambat karena ada keterlambatan pembayaran oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa termin pembayaran pekerjaan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada saat dilakukan penandatanganan kontrak untuk pengerjaan proyek Villa tersebut;
- Bahwa Saksi hanya hadir pada saat dilakukan mediasi dan ikut menandatangani surat pernyataan;
- Bahwa bukti surat yang ditunjukkan tersebut Saksi kenal dan benar itu surat pernyataan yang Saksi ikut menandatangani sebagai saksi; Surat Pernyataan tersebut dibuat setelah Saksi melakukan pekerjaan perbaikan yang diminta oleh Tergugat;
- Bahwa setelah pekerjaan selesai Saksi yang menyerahkan kunci Villa tersebut kepada Tergugat setelah 7 hari penandatanganan Surat Pernyataan tersebut;
- Bahwa pada tahun 2019 bangunan Villa tersebut sudah selesai dikerjakan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Saksi belum pernah mendengar Tergugat menyelesaikan pembayaran yang diminta Penggugat tersebut;
- Bahwa Ditek List tersebut sebelum penandatanganan surat pernyataan tersebut;
- Bahwa dalam catatan Ditek List tersebut hanya ada nama Saksi dan Tergugat saja;
- Bahwa semua pekerjaan pada Ditek List tersebut sudah dikerjakan;
- Bahwa sebagai Manajer, Saksi hampir setiap hari datang kelokasi proyek Villa tersebut;

Halaman 16 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



- Bahwa bangunan sudah jadi semua sesuai kontrak tidak ada yang tidak dikerjakan oleh Penggugat;
- Bahwa yang dikomplain oleh Tergugat tersebut hanya berupa sebagian yang harus diperbaiki saja;
- Bahwa RAB bangunan Villa tersebut berdasarkan Gambar yang sudah disediakan oleh Tergugat;
- Bahwa sebenarnya yang harus Saksi kerjakan adalah ada 5 point antara lain potong besi yang ditebing, pasang pegangan pipa;
- Bahwa didalam catatan Difek List tersebut ada 9 point yang harus Saksi kerjakan;
- Bahwa kalau pekerjaan perbaikan pintu dilantai atas itu belum, semua sampah sudah dibersihkan, kaca jendela diluar itu sudah semua;
- Bahwa IMB biasanya disiapkan oleh pemilik pekerjaan;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat membenarkan sedangkan Kuasa Tergugat menolak keterangan Saksi tersebut;

2. Saksi SUSANTI:

- Bahwa Saksi sebagai penghubung antara Penggugat dengan Tergugat dalam kontrak pembangunan Villa;
- Bahwa Saksi bekerja di perusahaan namanya Island Properties, yang bergerak bergerak di bidang propert dan Saksi sebagai staf;
- Bahwa awalnya Tergugat minta bantuan mau membangun Villa di Dusun Setangi, Desa Malaka, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;
- Bahwa Saksi kenal duluan dengan Pak Ali Asgaf;
- Bahwa awalnya Tergugat yang kenal dengan pimpinan Saksi kemudian Saksi diperkenalkan oleh pimpinan Saksi dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi ahu ketika ditandatangani kontrak pengerjaan Villa tersebut tentang kesepakatan pembangunan villa tersebut;
- Bahwa perjanjian pembangunan Villa ditandatangani 29 Mei 2017;
- Bahwa yang hadir saat itu ada Pak Ali Asgaf, Tergugat dan Isterinya;
- Bahwa yang membuat draf perjanjian Saksi tidak tahu;
- Bahwa pada waktu hadir Saksi lihat surat perjanjiannya sudah beres/jadi;
- Bahwa pembayaran pembangunan Villa yang pertama tanggal 14 Juli 2017 menggunakan mata uang dollar;
- Bahwa untuk pembayaran kedua Saksi kurang ingat sekitar pada tanggal 8 Februari 2018 dan yang ketiga dibayarkan pada tanggal 24 Juli 2018;
- Bahwa ketiga proses pembayaran menggunakan bentuk mata uang dollar;
- Bahwa Saksi tahu proses pembayaran tersebut karena Tergugat kirim imail ke Saksi pada waktu itu juga;
- Bahwa untuk pembayaran yang pertama sepengetahuan saya tanggal 14 Juli 2017 sebesar Rp.924.079.000,00 dan yang kedua tanggal 8 Februari 2018 sekitar Rp.770.066.000,00;- dan yang dibayarkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat yang ketiga tanggal 24 Juli 2018 tersebut sebesar Rp.770.066.000,00;-;

- Bahwa yang Saksi ketahui proses pembayaran yang terjadi sebanyak 3 kali dan setelah itu Tergugat sendiri bayar langsung kepada Penggugat;
- Bahwa atas penyelesaian pekerjaan oleh Penggugat tersebut ada komplain dari Tergugat antara lain masalah penyelesaian pekerjaan pintu, lantai bocor dan kolam;
- Bahwa komplain dari Tergugat terjadi setelah ada dibuatkansurat perjanjian/kontrak tersebut;
- Bahwa pernah ada dilakukan mediasi Saksi ada ikut menandatangani;
- Bahwa ada 3 pekerjaan yang sudah diselesaikan oleh Penggugat terkait komplain dari tergugat tersebut antara lain masalah pintu, masalah bocor dan masalah jalan;
- Bahwa yang dikomplain olehTergugat tersebut ada yang dijawab langsung oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah apa yang dikomplain Tergugat sudah diperbaiki atau tidak oleh Penggugat seluruhnya;
- Bahwa Penggugat ada jelaskan kepada Tergugat tentang apa-apa yang sudah diperbaiki oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa pembayaran dilakukan berdasarkan progress penyelesaian pekerjaan sesuai kontraknya;
- Bahwa tahu tenggang waktu kotraknya adalah selama 12 bulan;
- Bahwa pembayaran yang dilakukan Tergugat berdasarkan progress penyelesaian pekerjaan oleh Penggugat yang Saksi tahu;
- Bahwa Progres laporan penyelesaian pekerjaan dulu baru ada permintaan pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi pernah terima bukti pembayaran dari Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah terima keluhan dari Penggugat tentang proses pembayaran yang terlambat oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu proses penyelesaian pekerjaan sudah sesuai kontrak tapi pembayarannya yang telat;
- Kalau dilihat dari progress penyelesaian pekerjaan oleh Pengggugat tidak terlambat sesuai dengan perjanjian/kontrak yang dibuat;
- Bahwa ekerjaan pembangunan villa dimulai sekitar awal tahun 2017;
- Bahwa proses pembayaran tenggang waktunya maksimal 1 minggu oleh Tergugat setelah laporan progress penyelesaian pekerjaan oleh Penggugat;
- Bahwa pada hari itu juga dikirim lewat email bukti pengiriman uang oleh Tergugat kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tahu keterlambatan pembayaran sampai berbulan-bulan tapi tidak tahu pada waktu pembayaran yang keberapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang masalah terganggunya pembayaran yang ke-5 karena Saksi tahu proses pembayarannya sampai yang ketiga;

Halaman 18 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah pergi kelokasi proyek pembangunan Villa tersebut; menurut Saksi sudah sesuai pekerjaan yang diselesaikan oleh Penggugat dengan kontraknya;
- Bahwa Saksi tahu sudah ada pembayaran sebesar 50 % sesuai kontrak;
- Bahwa Saksi tidak tahu pembayaran terakhir yang dilakukan oleh Tergugat;
- Bahwa kalau progres penyelesaian pekerjaannya Saksi ada lihat dilokasi;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat membenarkan sedangkan Kuasa Tergugat menolak keterangan Saksi tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Work Contract Agreement No. 01/CONST/2017, tanggal 29 May 2017, diberi tanda bukti T – 1 ;
2. Fotokopi Bill of Quantity, diberi tanda bukti T – 2 ;
3. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 24 Agustus 2020, diberi tanda bukti T – 3a;
4. Fotokopi pekerjaan perbaikan pintu lantai atas dan semua sampah, diberi tanda bukti T – 3b
5. Fotokopi Pengecatan kerusakan tembok, pengecatan diluar, pemotongan dibukit diberi tanda bukti T – 3c;
6. Fotokopi Pembersihan kaca diluar, pengecekan kolam bila diisi air penuh, mengganti besi pada pipa, 2 bagian instal pada railing dibawah, mengganti kayu dengan water heater diberi tanda bukti T – 3d ;
7. Fotokopi Keputusan Bupati Kabupaten Lombok Utara Nomor SK-IMB-520805-18102019-01 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung diberi tanda bukti T – 4;;
8. Fotokopi Print out screen shoot chat WA pembayaran /transfer dari Rekening S. Ali Asgar kerekening Dewa Putu Mayeka Wij jumlah IDR 10.000.00,00, tanggal 21 May 2019, diberi tanda bukti T – 5a ;
9. Fotokopi Print out screen shoot chat WA pembayaran /transfer dari Rekening S. Ali Asgar kerekening Dewa Putu Mayeka Wij jumlah IDR 15.000.00,00 tanggal 24 May 2019, diberi tanda bukti T – 5b ;
10. Fotokopi Print out screen shoot chat WA pembayaran /transfer dari Rekening S. Ali Asgar kerekening Dewa Putu Mayeka Wij jumlah IDR 15.000.00,00 tanggal 24 May 2019, diberi tanda bukti T – 5c;
11. Fotokopi Slip /print out bukti transfer Bank Mandiri tanggal 08/20/19 dari Tabungan Rekening No.16100037xxxxx kerekening Dewa Putu Mayeka Wij senilai Rp.15.000.000,00, diberi tanda bukti T – 5d;
12. Fotokopi Print out screen shoot chat WA pembayaran IMB kepada Dewa Putu Mayeka Wij, diberi tanda bukti T – 5e;

Halaman 19 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Print out screen shoot chat WA tertanggal 25 Oktober 2019 diberi tanda bukti T – 5f;
14. Fotokopi Print out foto atap garase diberi tanda T – 6a;
15. Fotokopi Print out foto atap garase yang sudah dikelupas catnya diberi tanda bukti T – 6b;
16. Fotokopi Print out foto atap garase yang sudah tidak ada catnya dan telah selesai diperbaiki oleh Tukang Tergugat diberi tanda bukti T – 6c ;
17. Fotokopi Print out foto atap garase yang sedang dilakukan pengelupasan catnya diberi tanda bukti T – 6d;
18. Fotokopi Print out foto atap garase yang sedang dilakukan pengelupasan catnya diberi tanda bukti T – 6e;
19. Fotokopi Print out foto atap garase yang sudah tidak ada catnya dan telah selesai diperbaiki oleh Tukang Tergugat, diberi tanda bukti T – 6f;
20. Fotokopi dari fotokopi Print out foto atap garase yang sudah selesai diperbaiki oleh Tukang Tergugat diberi tanda bukti T – 6g;
21. Fotokopi dari fotokopi Print out foto atap garase yang sudah selesai diperbaiki oleh Tukang Tergugat diberi tanda bukti T – 6h;
22. Fotokopi dari fotokopi Print out foto atap garase yang sudah selesai diperbaiki oleh Tukang Tergugat diberi tanda bukti T – 6i;
23. Fotokopi dari fotokopi Print out foto atap garase yang sudah selesai diperbaiki oleh Tukang Tergugat diberi tanda bukti T – 6j;
24. Fotokopi dari fotokopi Print out foto atap garase yang sudah selesai diperbaiki oleh Tukang Tergugat diberi tanda bukti T – 6k;
25. Fotokopi dari fotokopi Print out foto atap garase yang sudah selesai diperbaiki oleh Tukang Tergugat diberi tanda bukti T – 6l;
26. Fotokopi dari fotokopi Print out foto atap garase yang sudah selesai diperbaiki oleh Tukang Tergugat diberi tanda bukti T – 6m;
27. Fotokopi Print out foto tampak depan kolam renang diberi tanda bukti T – 7a;
28. Fotokopi Print out foto tampak depan kolam renang yang sudah dibersihkan diberi tanda bukti T – 7b ;
29. Fotokopi Print out foto lantai kayu di pinggir kolam diberi tanda bukti T - 7c;
30. Fotokopi Print out foto genangan air pada halaman pinggir kolam renang diberi tanda bukti T – 7d ;
31. Fotokop Print out foto lantai kayu pinggir kolam renang diberi tanda bukti T – 7e;
32. Fotokopi Print out foto tukang yang sedang memperbaiki overflow kolam renang diberi tanda T bukti – 7f;
33. Fotokopi Print out foto overflow kolam diberi tanda bukti T – 7g ;
34. Fotokopi Print out foto lantai kayu di pinggir kolam, diberi tanda bukti T – T7 h
35. Fotokopi Print out foto genangan air pada halaman pinggir kolam renang diberi tanda bukti T – T7 i,

Halaman 20 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



36. Fotokopi Print out foto genangan air pada halaman pinggir kolam renang, diberi tanda bukti T – 7j ;
37. Fotokopi Print out foto lantai kayu pinggir kolam renang, diberi tanda .bukti T – T7 k;
38. Fotokopi Print out foto tukang Tergugat yang sedang memperbaiki overflow kolam renang,diberi tanda bukti T – 7l;
39. Fotokopi Print out foto tukang Tergugat yang sedang memperbaiki overflow kolam renang,diberi tanda bukti T – 7m;
40. Fotokopi Print out foto jalan menuju halaman villa diberi tanda bukti T – 8a;
41. Fotokopi Print out foto gundukan tanah pada halaman villa, diberi tanda bukti T – 8b.;
42. Fotokopi Print out foto gundukan tanah pada halaman villa, diberi tanda bukti T – 8c;
43. Fotokopi Print out foto pekerja yang sedang membersihkan tanah yang masuk ke dalam rumah pada saat hujan diberi tanda bukti T – 8d.;
44. Fotokopi Print out foto pekerja yang dibayar Tergugat untuk membersihkan tanah di dalam depan garase diberi tanda bukti T – 8e;
45. Fotokopi Print out foto tukang yang sedang bekerja memasang paving blok pada jalan menuju halaman villa diberi tanda bukti T – 8f;
46. Fotokopi Print out foto jalan menuju halaman villa yang telah rapi diberi tanda bukti T – 8g;
47. Fotokopi Print out foto lubang di samping kiri bangunan rumah diberi tanda bukti T – 9a ;
48. Fotokopi Print out foto semen lantai yang retak diberi tanda bukti T – 9b;
49. Fotokopi Print out foto pipa septic tank diberi tanda bukti T – 9c ;
50. Fotokopi Print out foto septic tank retak diberi tanda bukti T – 9d;
51. Fotokopi Print out foto septic tank yang telah disemen rapi diberi tanda bukti T – 9e;
52. Fotokopi Print out foto pipa pada tembok samping villa diberi tanda bukti T – 9f
53. Fotocopy Print out foto pipa yang pecah diberi tanda bukti T – 9g;
54. Fotocopy Print out foto tukang yang sedang memperbaiki / mengganti pipa yang retak/pecah diberi tanda bukti T – 9h;
55. Fotokopi Print out foto tembok luar villa diberi tanda bukti T – 9i;
56. Fotokopi Print out foto tampak atas bagian bawah yang berlubang diberi tanda bukti T – 9j ;
57. Fotokopi Print out foto dinding dapur yang terkena rembesan air diberi tanda bukti T – 10a ;
58. Fotokopi Print out foto plafond yang terdapat noda bekas rembesan air hujan diberi tanda bukti T – 10b;
59. Fotokopi Print out foto plafond yang terdapat noda bekas rembesan air hujan diberi tanda bukti T – 10b;
60. Fotokopi Print out foto plafond yang terdapat noda bekas rembesan air hujan diberi tanda bukti T – 10c;

Halaman 21 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

61. Fotokopi Print out foto plafond yang terdapat noda bekas rembesan air hujan diberi tanda bukti T – 10d;
62. Fotokopi Print out foto plafond yang terdapat noda bekas rembesan air hujan diberi tanda bukti T – 10e ;
63. Fotokopi Print out foto plafond yang terdapat noda bekas rembesan air hujan diberi tanda bukti T – 10f;
64. Fotokopi Print out foto plafond yang terdapat noda bekas rembesan air hujan diberi tanda bukti T – 10g;
65. Fotokopi Print out foto kusen pintu diberi tanda bukti T – 11a;
66. Fotokopi Print out foto kusen pintu yang dimakan rayap diberi tanda bukti T – 11b;
67. Fotokopi Print out foto celah pada pintu di area living room villa diberi tanda bukti T -11c;
68. Fotokopi Print out foto tukang yang sedang memperbaiki halaman atas villa diberi tanda bukti T – 11d;
69. Fotokopi Print out foto tukang yang sedang memperbaiki halaman atas villa diberi tanda bukti T – 11e ;
70. Fotokopi Print out foto air yang masuk ke dalam area bed room villa pada saat hujan diberi tanda bukti T – 12a ;
71. Fotokopi Print out foto tukang yang sedang memperbaiki halaman atas villa, diberi tanda bukti T – 12b ;
72. Fotokopi Print out foto tukang yang sedang memberi cat waterproof pada lantai diberi tanda bukti T – 12c;
73. Fotokopi Print out foto lantai area dapur dan living room villa yang terkena longsor tanah dari area jalan villa diberi tanda bukti T – 12d ;
74. Fotokopi Print out foto lantai area dapur dan living room villa yang terkena longsor tanah dari area jalan villa diberi tanda bukti T – 12e ;
75. Fotokopi Print out foto lantai area dapur dan living room villa yang terkena longsor tanah dari area jalan villa diberi tanda bukti T – 12f ;
76. Fotokopi Print out foto lantai area dapur dan living room villa yang terkena longsor tanah dari area jalan villa diberi tanda bukti T – 12g ;
77. Fotokopi Print out foto lantai area dapur dan living room villa yang terkena longsor tanah dari area jalan villa diberi tanda bukti T – 12h ;
78. Fotokopi Print out foto lantai yang terkena cat diberi tanda bukti T – 12i;
79. Fotokopi Print out foto sampah yang berserakan setelah pembangunan di areal villa diberi tanda bukti T – 13a ;
80. Fotokopi Print out foto sampah yang berserakan setelah pembangunan di areal villa diberi tanda bukti T – 13b ;
81. Fotokopi Print out foto sampah yang berserakan setelah pembangunan di areal villa diberi tanda bukti T – 13c;
82. Fotokopi Print out foto truk yang mengangkut sampah-sampah bekas pembangunan diberi tanda bukti T – 13d ;
83. Fotokopi Print out foto tangga menuju bed room villa diberi tanda bukti T – 14a ;

Halaman 22 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



84. Fotokopi Print out foto tangga menuju bed room villa diberi tanda bukti T – 14b ;
85. Fotokopi Print out foto tangga yang tergenang air diberi tanda bukti T – 14c ;
86. Fotokopi Print out foto selang pada toilet kamar mandi diberi tanda bukti T – 15a;
87. Fotokopi Print out foto selang pada toilet kamar mandi diberi tanda bukti T – 15b;
88. Fotokopi Print out foto genangan air bekas mandi pada keramik kamar mandidiberi tanda bukti T – 15c ;
89. Fotokopi Print out foto genangan air bekas mandi pada keramik kamar mandi diberi tanda bukti T – 15d ;
90. Fotokopi Print out foto gagang selang yang lepas/copot diberi tanda bukti T – 15e ;
91. Fotokopi Print out foto pemasangan kunci pada pintu diberi tanda bukti T – 16 ;
92. Fotokopi Print out foto tukang yang sedang menggerinda lantai keramik dan memberikan semen pada pinggiran lantai pada areal halaman teras bed room villa diberi tanda bukti T – 17 ;
93. Fotokopi Print out foto drainner yang telah rapi diberi tanda bukti T – 18 ;
94. Fotokopi Print out foto tukang yang sedang menurunkan batu pada dinding jalan depan bangunan villa. diberi tanda bukti T – 19;
95. Fotokopi Print out foto tukang yang sedang membuat lubang pada bagian bawah dinding bukit depan halaman villa diberi tanda bukti T – 20a ;
96. Fotokopi Print out foto tukang yang sedang memasang silikon pada lubang kabel diberi tanda bukti T – 20b ;
97. Fotokopi Print out foto kabel water heater yang tidak rapi diberi tanda bukti T – 21;
98. Fotokopi Print out foto tukang yang membersihkan tebing tanah villa yang longsor pada saat musim hujan diberi tanda bukti T – 22a ;
99. Fotokopi Print out foto tukang yang membersihkan tebing tanah villa yang longsor pada saat musim hujan diberi tanda bukti T – 22a ;
100. Fotokopi Print out foto tukang yang membersihkan tebing tanah villa yang longsor pada saat musim hujan diberi tanda bukti T – 22b ;
101. Fotokopi Print out foto tukang yang membersihkan tebing tanah villa yang longsor pada saat musim hujan diberi tanda bukti T – 22c ;
102. Fotokopi Print out foto tukang yang membersihkan tebing tanah villa yang longsor pada saat musim hujan diberi tanda bukti T – 22d ;
103. Fotokopi Print out foto tukang yang membersihkan tebing tanah villa yang longsor pada saat musim hujan diberi tanda bukti T – 22e ;
104. Fotokopi Building Assesment-Villa Malaka Report Date 23 October 2020 diberi tanda bukti T – 23 ;



Menimbang, bahwa Fotokopi - Fotokopi bukti surat yang bertanda T – 3d , T – 4, adalah fotokopi dari fotokopi(tidak aslinya) dan telah diberi materai secukupnya, bukti bertanda T-3a asli ada pada Penggugat dan telah diberi materai secukupnya serta bukti bertanda T – 5a sampai dengan T – 5f, T – 6a sampai dengan T – 6m, T – 7a sampai dengan T – 7o, T – 8a sampai dengan T – 8g, T – 9a sampai dengan T – 9j, T – 10a sampai dengan T – 10g, T – 11a sampai dengan T- 11e, T – 12a sampai dengan T – 12i, T – 13a sampai dengan T – 13d, T- 14a sampai dengan T – 14c, T – 15a sampai dengan T – 15e, T – 16, T – 17, T -18, T – 19, T – 20a sampai dengan T – 20b, T – 21, T – 22a sampai dengan T – 22e adalah fotokopi dari hasil screenshot dan telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan Tergugat, Kuasa Penggugat menanggapi sebagai berikut :

- Untuk bukti surat T – 4 tersebut tentang bukti IMB dimana Tergugat menyatakan Penggugat menyepelkan, malah Penggugat bersedia membantu untuk memperoses penerbitan IMB dan bahkan sampai sekarang IMB itu sudah ada;
- Untuk bukti surat T – 5a sampai dengan T – 5f, itu bukti campuran termasuk proses pembayaran IMB, sama dimana Tergugat menyatakan Penggugat menyepelkan, malah Penggugat bersedia membantu untuk memperoses ;
- Untuk bukti surat T – 6a sampai dengan T - 6m , Penggugat ,menolak semuanya oleh karena pertama pengerjaan tersebut sudah sesuai dengan RAB dan kami tidak bisa memastikan foto tersebut kapan diambil, apalagi tanggal 4 Desember sudah selesai dikerjakan;
- Untuk Bukti T – 7a sampai dengan T – 7o, Penggugat tolak oleh karena sudah semua dikerjakan sesuai kontrak dan RAB;
- Untuk bukti T – 8a samapi dengan T – 8g ditolak oleh karena pekerjaan tersebut sudah diselesaikan semuanya;
- Untuk bukti T – 9a sampai dengan T – 9j, ditolak oleh karena semua itu pekerjaan baru diluar kontrak;
- Bukti T – 10a s/d T – 10g, T – 11a s/d T – 11e, T – 12a samapi dengan T – 12i, sudah selesai Untuk karena setelah ada ditandatangani surat pernyataan sudah dikerjakan semua oleh Penggugat untuk perbaikannya;;
- Bukti T – 13 sampai dengan T – 16, itu sudah dikerjakan Penggugat dan sudah dilaporkan kepada Tergugat;
- Untuk bukti T – 15a, Penggugat sudah menanyakan kepada Tergugat akan menggunakan AC merk apa dan yang itu sudah disetujui oleh Tergugat;
- Untuk bukti T – 22, bukti tersebut juga ditolak oleh karena pekerjaan tersebut diluar kontrak;



Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi ZULKARNAEN:**

- Bahwa Saksi ikut membangun Villa dan Saksi membantu Fransiskus;
- Bahwa Saksi membangun Villa diajak oleh Pak Warta;
- Bahwa Saksi mulai ikut membantu kerja membangun Villa pada bulan Agustus 2017 sampai dengan pertengahan 2020;
- Bahwa Saksi tidak tahu penyelesaian pembangunan Villa tersebut sampai kapan;
- Bahwa pembangunan Villa tersebut selesai pada pertengahan tahun 2020;
- Bahwa Saksi tahu ada gempa pada tahun 2018 dan pembangunan Villa sempat berhenti tapi lanjut lagi setelah gempa tersebut;
- Bahwa Saksi tahu ada yang rusak akibat gempa dari lantai atas sampai bawah retak;
- Bahwa ada dilakukan perbaikan atas perintah Pak Warta menutup/sambung retakan bangunan Villa tersebut dan banyak yang ikut bekerja memperbaiki Villa tersebut;
- Bahwa retakan tersebut akibat campuran semennya karena tidak bagus tapi tidak tahu seperti apa campuran yang bagus tersebut;
- Bahwa setelah retakan diperbaiki tapi retak lagi;
- Bahwa retakan yang baru lagi itu berupa retak rambut tidak terlalu parah;
- Bahwa retakannya waktu itu banyak sekali tapi sudah diperbaiki lagi tapi retak lagi;
- Bahwa sekitar 3 hari setelah diperbaiki tersebut kemudian retak lagi;
- Bahwa sekitar 2 kali lakukan perbaikan penyambungan retakan tersebut tapi retak lagi;
- Bahwa waktu itu sebelum gempa Villa belum jadi baru sampai diplester dan setelah gempa perbaikan retaknya baru kemudian dicat;
- Bahwa Saksi tidak tahu tukang sebelumnya buat campuran semen sama pasirnya;
- Bahwa pada waktu sambung retakan saya pakai campuran yang bagus tapi tetap retak lagi;
- Bahwa Saksi tahu ada komplain dari Tergugat yang sempat tunjuk-tunjuk penyelesaian pekerjaan Villa tersebut, kemudian Tergugat menyuruh Pak Warta untuk lakukan perbaikan;
- Bahwa Saksi ikut melakukan perbaikan atas perintah pak Warta;
- Bahwa Saksi sudah tidak bekerja lagi di Villa itu setelah pak Warta serahkan kunci ke Tergugat;
- Bahwa Saksi sudah lakukan perbaikan Vila yang dikomplain pekerjaannya oleh Tergugat tersebut;
- Bahwa selain perbaiki yang bocor, Saksi ada juga ikut perbaikan pintu bersama Zulkarnaen;

Halaman 25 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat sering berada di lokasi Villa tersebut;
- Bahwa Saksi sering mendengar keluhan dari Tergugat terhadap penyelesaian pembangunan Villa tersebut;
- Bahwa pada bulan Agustus 2020 serah terima bangunan Villa dari Pak Warta kepada Tergugat dan Saksi dengan komplain karena pekerjaan penyelesaian Villa tersebut katanya tidak beres;
- Bahwa menurut Saksi perbaikan kerusakan Vila tersebut sudah selesai dan bagus tapi Tergugat tetap komplain kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu ada perbaikan atap Villa yang bocor tapi sesudah diperbaiki tetap juga masih bocor;
- Bahwa saat awal Saksi disuruh pak Warta perbaiki Villa tersebut pada waktu Tergugat sudah tinggal di Villa tersebut, setelah itu retak lagi bangunan Villa tersebut;
- Bahwa sebenarnya Pak Warta disuruh perbaiki lagi tapi tidak diperbaiki lagi;
- Bahwa Tergugat juga kemudian menyuruh Saksi perbaiki lagi kerusakan Villa tersebut;
- Bahwa Tergugat suruh perbaiki lagi bocor tersebut pas dia tinggal di Villa tersebut;
- Bahwa sudah lama Tergugat tinggal di Villa baru kemudian ada lakukan perbaikan Villa tersebut;
- Bahwa Saksi ikut proses pengerjaan Villa dari awal dan ikut dari buat pondasinya;
- Bahwa Saksi tahu kontruksi bila ada retakan pada bangunan tersebut berarti campurannya kurang bagus;
- Bahwa Saksi dalam pekerjaan Villa tersebut sebagai peladen bukan tukang;
- Bahwa Saksi dapat ilmu dari pengalaman sebagai peladen kalau ada retakan itu akibat campuran yang kurang bagus;
- Bahwa Saksi bekerja dilapangan atas perintah tukang;
- Bahwa Saksi melakukan perbaikan Villa tersebut bersama tukangnyanya;
- Bahwa pekerjaan Saksi sama tukang tersebut menurut Saksi sudah bagus tetapi tetap ada retakan tersebut;
- Bahwa Saksi bekerja pembangunan Villa tersebut ada 2 orang peladen dan 1 orang tukang;
- Bahwa ada 2 kali lakukan perbaikan kebocoran yang disuruh oleh Pak Warta;
- Bahwa yang Saksi perbaiki yang bocor yang dilantai atas berupa beton;
- Bahwa Saksi tahu bangunan Villa tersebut digali sekitar \pm 180 cm seharusnya minimal 2 meter;
- Bahwa Saksi melihat pada waktu air merembes dari lantai 2 masuk sampai kelantai satu/bawah, kemudian ada lakukan perbaikan tapi tetap retak lagi;

Halaman 26 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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 pada saat pembangunan Villa tersebut jarang saya lihat Penggugat ada dilokasi pembangunan Villa tersebut;
- Bahwa pembangunan kolam renang Saksi tidak tahu karena orang lain yang mengerjakan;
- Bahwa Pak Warta merasa sudah perbaiki kebocoran tersebut tapi tetap masih bocor maka Pak Warta tidak lagi mau perbaiki kebocoran tersebut dan itu sekitar pada bulan Agustus 2020 pak Warta suruh perbaiki bocor tersebut;
- Bahwa setelah 1 minggu kemudan setelah diperbaiki ada hujan Villa tersebut bocor lagi;
- Bahwa bocornya ditempat yang sama karena retakan rambut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Tergugat membenarkan sedangkan Kuasa Penggugat menolak keterangan Saksi tersebut;

2. Saksi FRANSISKUS XAVERIUS IKUN:

- Bahwa Saksi ada melakukan perbaikan pada pipa listriknya kare ada juga air masuk melalui aliran kabel menggunakan bahan silicon dipasangkan didalam pipa untuk menghalangi ada rembesan air masuk melalui pipa tersebut;
- Bahwa benar pada foto T – 21 tersebut yang Saksi perbaiki dengan memasang silicon tersebut;
- Bahwa selain itu Saksi juga ada melakukan perbaikan pada instalasinya ;
- Bahwa Saksi sempat juga ada disuruh melakukan perbaikan pada kolam renang;
- Bahwa benar pada foto bukti T – 7a tersebut ada rembesan air nampak keluar dari sisi luar kolam tersebut, tetapi Saksi belum melakukan perbaikan dibagian kolam tersebut;
- Bahwa Saksi sebenarnya diminta perbaiki kolam tersebut karena Saksi juga ahli kolam juga;
- Bahwa Saksi bekerja memperbaiki kolam sudah sekitar ± 10 tahun;
- Bahwa Saksi tahu ada kebocon dinding luar kolam tersebut setelah ada komplain tapi sampai sekarang belum saya perbaiki dan masih dipakai;
- Bahwa Saksi dan teman-teman lakukan perbaikan Villa tersebut disuruh oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi melakukan perbaikan Villa bersama-sama dengan Lalu Imam, Kurnaen dan Zulkarnaen;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Tergugat membenarkan sedangkan Kuasa Penggugat menolak keterangan Saksi tersebut;

3. Saksi KURNAEN :

- Bahwa Saksi ikut melakukan perbaikan Villa bersama-sama dengan Zulkarnaen, Fransiskus dan Lalu Imam;
- Bahwa Saksi tahu ada komplain dari Tergugat terkait penyelesaian pekerjaan pembuatan Villa tersebut;

Halaman 27 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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)



- Bahwa Penggugat tidak mau melakukan perbaikan kerusakan antara lain berupa retakan Villa tersebut;
- Bahwa ada yang difoto-foto bangunan Villa yang rusak maupun retak tersebut oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi ikut memperbaiki adalah bangunan Villanya;
- Bahwa ada dilakukan perbaikan Villa yang bocor oleh karena ada air yang masuk dari lantai atas kelantai/kamar bawah;
- Bahwa Saksi tahu sebelumnya sudah pernah diperbaiki tapi tetap masih ada air masuk ke kamar kalau hujan;
- Bahwa yang membeli bahan untuk perbaikan tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa yang menyuruh lakukan perbaikan tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa setelah perbaiki titik bocor tempat air yang merembes tersebut ada lagi muncul titik bocor yang baru;
- Bahwa setelah titik bocor yang diperbaiki kemudian tidak ada masalah lagi;
- Bahwa menurut Saksi Penggugat tidak mau melakukan beberapa perbaikan karena dianggap sebagian besar itu pekerjaan tambahan yang tidak termasuk dalam kontrak;
- Bahwa pembuatan saluran tambahan tersebut dianggap pekerjaan tambahan karena saluran yang sudah ada tidak bisa tampung air;
- Bahwa perbaikan retakan dilakukan pada titik-titik rembesan jalan air masuk tersebut;
- Bahwa tidak pernah Tergugat bilang bagian pekerjaan yang ada masalah tersebut tidak sesuai gambar atau kontraknya Tergugat hanya bilang itu ada bocor;
- Bahwa Saksi tahu bukti yang ditunjukkan bukti bertanda T-6a sampai dengan T-6p tersebut itu foto-foto sebelum dilakukan perbaikan dan ada seperti kembang dan pecah-pecah /retak rabut begitu;
- Bahwa perbaikan dilakukan dengan sebelumnya dilakukan pembongkaran sedikit pada retakan baru disambung campuran semen;
- Bahwa kerusakan yang berupa retakan rambut tersebut mengakibatkan ada rembes air yang masuk hingga ke kamar;
- Bahwa setelah itu sudah ada dilakukan perbaikan;
- Bahwa sehubungan dengan bukti bertanda T – 7a sampai dengan T – 7f tersebut Saksi tahu itu foto sisi luar kolam renang setelah diperbaiki dan dibersihkan;
- Bahwa kalau bukti T – 8a sampai dengan T – 89 benar itu foto gundukan tanah yang menumpuk di halaman Villa kemudian juga ada digarase dan sampai kedapur tapi kemudian sudah dilakukan pembersihan seperti dalam foto berikutnya hingga bersih dan rapi termasuk jalannya;
- Bahwa benar Tergugat juga ada komplain terhadap tanah tersebut ;
- Bahwa benar ada dibuatkan saluran tambahan karena saluran yang dibuat sebelumnya tidak bisa menampung air kalau hujan;

Halaman 28 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Tergugat membenarkan sedangkan Kuasa Penggugat menolak keterangan Saksi tersebut;

4. Saksi LALU IMAM SUWANDI :

- Bahwa benar Saksi ada ikut perbaikan antara lain perbaikan jalan dan perbaikan dan pemasangan paving blok sebagaimana dalam foto bukti T- 8a;
- Bahwa rumputnya yang diganti dengan pemasangan paving blok tersebut dan yang ditengah jalan tidak pakai paving tetap pakai rumput;
- Bahwa pekerjaan perbaikan tersebut dilakukan sekitar bulan Nopember 2020;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah terkait pekerjaan perbaikan tersebut yang disengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi dapat informasi katanya terkait ada yang belum dibayar pekerjaan yang telah selesai dikerjakan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat kontrak pekerjaan Villa tersebut;
- Bahwa perbaikan yang Saksi lakukan dengan menambah ketebalan/penambalan sekitar ± 2 cm sesuai kemiringannya;
- Bahwa dimanaada rembesan air disitu dilakukan perbaikan dengan melakukan penambalan setelah sekitar 2 cm tersebut;
- Bahwa Saksi bekerja satu tim dengan Fransiskus, Zulkarnaen dan Lalu Imam dalam pekerjaan perbaikan Villa tersebut;
- Bahwa bahan yang dihabiskan untuk perbaikan retak tersebut antara lain semen 4 zak dan pasir 10 zak;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Tergugat membenarkan sedangkan Kuasa Penggugat menolak keterangan Saksi tersebut;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas pada pokoknya agar menghukum Tergugat untuk melakukan sisa Pembayaran Tahap Kelima Honorarium sebesar Rp. 186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) kepada Penggugat secara tunai sebagaimana perjanjian kerja sama tanggal 29 Mei 2017 Nomor 01/CONST/2017 berupa pemberian tugas pelaksanaan pekerjaan pembangunan Villa Caravanserai Lombok yang akan dilaksanakan sejak ditandatangani perjanjian kerja sama;

Halaman 29 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat karena Penggugat yang tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajiban didalam melaksanakan Work Contract Agreement Nomor: 01/Const/2017, bertanggal 29 May 2017, dengan baik dan benar yang menunjukkan keprofesionalan/ kemampuan kerja baik dalam syarat administratif maupun secara materiil didalam pengerjaan pelaksanaan pembangunan villa dimaksud;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Mataram secara sederhana karena nilai gugatan materiil sebesar Rp. 186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 tentang PerubahanPerma Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, yang dimaksud dengan penyelesaian gugatan sederhana adalah tata cara pemeriksaan di persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai gugatan materiil paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktiannya sederhana;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan nilai gugatan materiil gugatan Penggugat sebesar 186.500.000,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dikategorikan gugatan sederhana, akan tetapi pada tahapan pembuktian menurut Hakim pembuktiannya tidak sederhana lagi, sehingga tidak tepat jika Penggugat mengajukan gugatan secara sederhana;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak sederhana, maka gugatan Penggugat dalam pokok perkara sudah tidak relevan dan tidak perlu lagi dipertimbangkan, dengan demikian gugatan sederhana Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Perma Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhanadan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Gugatan Sederhana Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 30 dari 31 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp239.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan pada hari Selasa, tanggal 26 Januari 2021, oleh Irlina, S.H.,M.H., sebagai Hakim Pengadilan Negeri Mataram. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Dewa Ketut Widhana., S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Panitera Pengganti

Hakim

Dewa Ketut Widhana., S.H.

Irlina, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai.	Rp	9.000,00
2. Redaksi.....	Rp	10.000,00
3. Sumpah.	Rp	10.000,00
4. Proses.	Rp	50.000,00
5. PNBP.	Rp	50.000,00
6. <u>Panggilan.</u>	Rp	<u>110.000,00</u>
Jumlah.	Rp	239.000,00

(dua ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);