



PUTUSAN
Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sag

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Toni Suhendro, Laki-laki, lahir di Bodok tanggal 18 September 1985, Umur 36 tahun, Agama Kristen, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Bodok RT 002 / RW 001 Desa Pusat Damai, Kecamatan Parindu, Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irenius Kadem, S.H., Agustinus Budianus, S.H., Marsianus Dwi W. Donatus, S.H., dan Marianus, S.H., semuanya Advokat/Pengacara dari Kantor Advokat Pengacara / Penasihat Hukum Irenius Kadem, S.H. & Rekan yang beralamat di Jln. Jend. Ahmad Yani No. 52 Pontianak, Kalimantan Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Oktober 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanggau pada tanggal 4 November 2021 dengan Register Nomor 105/SK/XI/2021/PN Sag, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Susien, Perempuan, lahir di Sanggau tanggal 20 Agustus 1968, pekerjaan Wiraswasta, yang berdomisili di Jalan Ir. H. Juanda No. 11 RT 11 / RW 04 Kelurahan Beringin Kecamatan Kapuas Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama dalam jabatannya sebagai direktur PT. Tanjung Kapuas d/a Jalan Ir. H. Juanda No 11 Sanggau, Kabupaten Sanggau Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Munawar Rahim S.H., M.H., beralamat di Jalan Jend Sudirman No. 98 Kelurahan Bunut Kecamatan Kapuas Kab.

Halaman 1 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sag



Sanggau berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 November 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanggau pada tanggal 4 November 2021 dengan Register Nomor 110/SK/XI/2021/PN Sag, 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 1 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanggau pada tanggal 5 November 2021 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sag, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2017 telah dibuat perjanjian kontrak no. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 antara **PENGGUGAT** sebagai pemilik sebidang tanah yang dalam surat perjanjian disebut pemilik toko (*owner*) dan TERGUGAT bertindak untuk dan atas nama PT. Tanjung Kapuas sebagai penyedia jasa pembangunan rumah toko. Dalam perjanjian TERGUGAT dan PENGGUGAT sepakat mengadakan ikatan kontrak pekerjaan pembangunan rumah toko (Ruko) milik pihak PENGGUGAT yang terletak di Pasar Bodok yang dikerjakan dan mengikat untuk dilaksanakan oleh TERGUGAT, dengan turunan dari perjanjian yang terdiri dari:
 - a. Gambar prarencana termasuk gambar-gambar detail.
 - b. Spesifikasi bahan.
 - c. Rencana Anggaran Biaya yang telah disetujui oleh PENGGUGAT sesuai dengan penawaran yang diajukan.
 - d. Lokasi/Tanah yang disediakan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT yang menyatakan bahwa bebas sengketa atau permasalahan dari pihak manapun.
 - e. Tanggung jawab TERGUGAT apabila pelaksanaan pekerjaan terjadi permasalahan dengan lokasi/tanah yang telah disediakan oleh PENGGUGAT.
2. Bahwa dalam perjanjian TERGUGAT akan membangun ruko milik PENGGUGAT sebanyak 1 unit yang luasnya adalah 180m², dengan

Halaman 2 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sag



material bahan-bahan bangunan sesuai perjanjian, peralatan, pekerja dalam jumlah yang cukup serta terampil, dan biaya yang timbul karena pembangunan adalah tanggung jawab TERGUGAT.

3. Bahwa harga pekerjaan borongan yang dilakukan TERGUGAT dan harus dibayarkan oleh PENGGUGAT dengan hitungan per meter persegi dari bangunan adalah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah), sehingga jika ditotalkan harga pekerjaan borongan menurut perjanjian adalah sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), yang pembayarannya terbagi dalam beberapa tahap, dan proses pembangunan akan dikerjakan setelah PENGGUGAT membayar Tahap I melalui cara transfer ke rekening bank TERGUGAT, sejak perjanjian ditandatangani.
4. Bahwa perjanjian pembangunan akan dilaksanakan dan selesai dalam jangka waktu 1,50 tahun atau sama dengan 18 bulan, atau dapat dilakukan perubahan karena penambahan atau pengurangan pekerjaan, kenaikan harga, dan apabila terjadi keadaan *force majeure*. Jika pekerjaan dilakukan dengan baik dan benar sejak tanggal 15 Mei 2017 seharusnya telah selesai paling lambat pada tanggal 15 November 2018.
5. Bahwa atas perjanjian bersama, PENGGUGAT telah melakukan pembayaran atas pekerjaan pembangunan 1 (satu) unit ruko sesuai perjanjian sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah).
6. Bahwa dalam proses pembangunan oleh TERGUGAT, ternyata dalam pengerjaannya terjadi ketidaksesuaian dengan yang seharusnya dikerjakan khususnya menyangkut tinggi dasar lantai dan terpenting adalah konstruksi bangunan, sehingga membuat pegajuan komplain dan keberatan yang disampaikan kepada TERGUGAT. Namun tidak diperoleh kata sepakat tentang kondisi yang dimaksud dan sampai dilakukan upaya mediasi oleh pihak pemerintah desa Pusat Damai Kecamatan Parindu, Kabupaten sanggau, pada tanggal 23 September 2020, yang merupakan musyawarah kedua kalinya dengan hasil:
 - a. Kedua belah pihak sepakat untuk menghentikan pembangunan ruko yang dinyatakan status quo.
 - b. Tidak melibatkan pihak lain untuk mengganggu kesepakatan ini dan atau memberi kuasa untuk mengurusnya.
 - c. Menunggu hasil pemeriksaan terkait pembangunan dari DPRD Kabupaten Sanggau dan Dinas Perumahan Umum dan Sumber



Daya Air kabupaten Sanggau selambat-lambatnya dua bulan sejak kesepakatan, dan akan menerima hasil pemeriksaan tersebut.

d. Kedua belah pihak sepakat agar ruko yang dibangun di pagar dan pemasangan pagar dilakukan oleh Pemerintah Desa Pusat Damai dan FORKOMPICAM kecamatan Parindu.

Dari hasil yang disepakati ternyata bahwa pihak DPRD Kabupaten Sanggau dan Dinas Perumahan Umum & Sumber Daya Air Kabupaten Sanggau tidak melakukan pemeriksaan ke lokasi pembangunan terkait keandalan dan mutu bangunan guna memberikan solusi dan rekomendasi kepada setiap pihak yang bersengketa.

7. Bahwa sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam kesepakatan tidak mengalami perkembangan dikarenakan tidak adanya rekomendasi dari pihak DPRD Kabupaten Sanggau dan Dinas Perumahan Umum & Sumber Daya Air Kabupaten Sanggau, maka PENGUGAT melakukan aduan kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Kalimantan Barat Resor Sanggau, yang kemudian mendalami kasus dengan mengajukan permohonan tenaga ahli konstruksi bangunan kepada Dekan Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura untuk melakukan pemeriksaan fisik pembangunan rumah toko yang dikerjakan oleh TERGUGAT, dan pada kesimpulannya menyatakan:
 - a. Ada pekerjaan TERGUGAT belum dikerjakan sesuai dengan RAB yang diperjanjikan.
 - b. Pada kolom pondasi, kolom lantai dasar dan atas, lantai, balok lantai dasar dan atas, dan balok sloof dinyatakan bahwa mutu beton tidak sesuai dengan rencana sebesar K250.
 - c. Pembangunan yang dilakukan mengalami penurunan dan gagal kontruksi yang ditandai dengan retak geser, lantai miring, lantai patah, balok sloof patah, dan kolom miring.
 - d. Ada juga ruko yang dibangun mengalami gagal konstruksi.
8. Bahwa dari kesimpulan tenaga ahli konstruksi bangunan Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura, jelas menyatakan bahwa hasil kerja yang dilakukan TERGUGAT telah keliru dan tidak sesuai dengan perjanjian dan Rincian Anggaran Biaya (RAB), hal ini membuat kesalahpahaman menjadi lebih jelas, dan harus dipertanggungjawabkan oleh TERGUGAT. Dengan demikian nyata bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi dengan melalaikan



kewajiban dan tugasnya untuk membangun ruko sesuai dengan perjanjian.

9. Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT, telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT yakni kerugian Materil dan kerugian Immateril. Kerugian materil terdiri dari biaya yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT, Pendapatan yang tidak masuk karena terhambatnya usaha atas 1(satu) toko yang dijalankan, serta biaya pengurusan permasalahan yang ditimbulkan oleh pihak TERGUGAT. Kerugian Immateril yakni waktu, tenaga, pikiran dan juga menghambat kepentingan PENGGUGAT. Kerugian tersebut dapat dirincikan sebagai berikut:

a. Kerugian Materil, yang terdiri dari :

- i. Pembayaran yang telah dilakukan;

Jumlah pembayaran.....Rp90.000.000,00

- ii. Pendapatan toko selama 35 bulan sejak Desember 2018 dikali

Rp3.000.000;

Jumlah pendapatanRp105 000.000,00

- iii. Biaya pengurusan permasalahan.....Rp40. 000.000,00

b. Kerugian Immateril..... Rp500. 000.000,00

c. Total kerugian (materil dan immaterial) **Rp630 000.000,00**

Terbilang ; *Enam ratus tiga puluh juta rupiah.*

10. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT dengan total kerugian materil dan imateril sebesar **Rp630.000.000,00** (*Enam ratus tiga puluh juta rupiah*) sebagaimana diuraikan tersebut di atas, melahirkan hak bagi PENGGUGAT untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan **wanprestasi** tersebut (vide : Pasal 1243 Perdata) sehingga karenanya cukup alasan bagi PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan perkara ini.
11. Bahwa sebagai akibat wanprestasi TERGUGAT maka untuk menjamin adanya kepastian hukum penyelesaian pembayaran atas seluruh kewajiban TERGUGAT, maka PENGGUGAT mengajukan perkara ini untuk diselesaikan secara hukum melalui proses pengadilan dengan mendaftarkan Gugatan Wanprestasi ini di Pengadilan Negeri Sanggau.
12. Bahwa guna mencegah TERGUGAT menghindar dari tanggung jawab untuk membayar semua hak PENGGUGAT atau ganti kerugian yang ditimbulkan sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini,



maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan PENGGUGAT, dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sanggau cq Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoirbeslag*) atas harta benda milik TERGUGAT sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu segala harta benda milik TERGUGAT baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, baik yang telah dijamin maupun yang tidak dijamin menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

13. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan dalam perkara ini, maka kepada TERGUGAT dihukum untuk membayar uang *dwangsom* sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari atas keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara aquo terhitung sejak gugatan ini diputuskan dan berkekuatan hukum tetap.
14. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada fakta-fakta hukum yang tidak dapat dibantahkan kebenarannya oleh TERGUGAT dan untuk menghindari bertambahnya kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT, maka adalah wajar jika putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbear Bij Voorrad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi.
15. Bahwa karena Gugatan ini timbul akibat wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka layak jika TERGUGAT dihukum untuk membayar biaya perkara ini.

Berdasarkan uraian di atas, dengan ini PENGGUGAT mohon kepada **Ketua Pengadilan Negeri Sanggau Cq. Majelis Hakim Yang Mulia** untuk menerima, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara ini serta menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum, perjanjian kontrak no. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 yang dibuat pada tanggal 15 Mei 2017 adalah perjanjian yang sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT terbukti bersalah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus sebesar **Rp630.000.000,00**



(Enam ratus tiga puluh juta rupiah) atau sejumlah uang yang menurut Pengadilan Negeri Sanggau wajib dibayarkan kepada PENGGUGAT terhitung sejak gugatan ini diputuskan berkekuatan hukum tetap;

5. Meletakkan sita jaminan (*conservatoirbeslag*) atas harta benda milik TERGUGAT sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu segala harta benda milik TERGUGAT baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, baik yang telah dijaminan maupun yang tidak dijaminan menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar **Rp2.000.000,00**(dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan TERGUGAT untuk memenuhi secara suka rela terhadap putusan perkara ini;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida:

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 154 RBg, Hakim wajib mendamaikan Para Pihak yang berperkara. Oleh sebab itu, dengan berpedoman kepada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi di Pengadilan dan oleh karena Para Pihak tidak menentukan Mediator sendiri, maka Majelis Hakim telah menunjuk Ibu Yuristi Laprimoni, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sanggau sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa meskipun mediasi tidak berhasil dan persidangan dilanjutkan, Majelis mengingatkan kepada para pihak bahwa Majelis memberikan kesempatan kepada para pihak apabila ingin berdamai (terjadi kesepakatan) di luar persidangan dengan batas waktu sampai saat sebelum putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Penggugat dan Tergugat diberikan penjelasan terkait persidangan secara



elektronik (e-Litigasi) dan para pihak tersebut telah setuju untuk melaksanakan persidangan secara elektronik melalui aplikasi e-Court;

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

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawabannya secara elektronik melalui aplikasi e-Court Pengadilan Negeri Sanggau pada tanggal 14 Desember 2021 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan Penggugat Error In persona

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat salah orang, dimana Penggugat tidak menggugat PT Tanjung Kapuas selaku badan hukum yang mengadakan perjanjian dengan Penggugat untuk membangun 1 Ruko milik Penggugat di Pasar Bodok, bukan Susien pribadi selaku direktur yang digugat, sehingga menurut hemat Tergugat Gugatan Penggugat Error In persona dan gugatan Penggugat harus ditolak /setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

Berdasarkan eksepsi Tergugat tersebut diatas mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dikarenakan gugatannya *Error In persona*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui dan diterima secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat membenarkan dalil gugatan Penggugat pada posita 1 poin A sampai poin D dari dalil gugatan Penggugat dan Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada posita 1 Poin E, karena Penggugat telah memutar balikkan fakta dimana menyatakan Tergugat bertanggung jawab apabila pelaksanaan pekerjaan yang terjadi permasalahan dengan lokasi atau tanah yang telah disediakan oleh Penggugat, sebab dalam isi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat Nomor:06/TK/SGU-BDK/05/2017 pada pasal 3 ayat 5 menyebutkan pihak pertama dalam hal ini Tergugat selaku pihak



pertama tidak bertanggung jawab apabila pelaksanaan pekerjaan yang terjadi permasalahan dengan lokasi atau tanah yang telah disediakan oleh pihak kedua alias Penggugat;

3. Bahwa Tergugat selain membangun ruko milik Penggugat juga membangun 31 ruko yang lainnya, hal mana bangunan ruko milik Penggugat sejajar dan satu bangunan dengan ruko yang lainnya yang terletak di pasar Bodok, sehingga ruko yang dibangun oleh Tergugat semuanya berjumlah 32 ruko dan terhadap 32 buah ruko tersebut semuanya telah dibuatkan Perjanjian Kontraknya termasuk ruko milik Penggugat, dari 32 ruko tersebut sebanyak 25 ruko sudah selesai pembangunannya dan sudah serah terima dengan pemilik ruko;
4. Bahwa Tergugat membenarkan posita 2 dari dalil gugatan Penggugat;
5. Bahwa memang benar kesepakatan harga borongan bangunan per meter persegi antara Penggugat dan Tergugat adalah sebesar Rp 1.500.000 dengan spesifikasi atap seng dan bangunan dalam keadaan kosong sesuai dengan pasal 6 ayat 3 perjanjian No:06/TK/SGU-BDK/05/2017, dan Tergugat Menolak dengan tegas bahwa Penggugat membayar Tergugat dengan setor Tunai bukan Transfer;
6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita poin 4 dari dalil gugatan Penggugat, sebab Tergugat telah melaksanakan pembangunan Ruko milik Penggugat sesuai dengan kontrak yang ada, akan tetapi dalam pelaksanaannya pihak Penggugat tidak mau membayar uang tahapan atas pembangunan ruko sesuai dengan kontrak dan kesepakatan yang disetujui oleh Penggugat dan Penggugat menghentikan pekerjaan pembangunan ruko secara sepihak sehingga Tergugat tidak dapat melanjutkan pembangunan ruko sesuai batas waktu yang telah disepakati dalam kontrak yaitu 18 bulan atau tanggal 15 November 2018;
7. Bahwa Tergugat membenarkan posita 5 dari dalil gugatan Penggugat, dimana benar Penggugat telah membayar uang sebesar Rp 90.000.000 kepada Tergugat untuk pembangunan ruko pasar Bodok milik Penggugat, padahal harga borongan bangunan tersebut seharga Rp 270.000.000, biarpun Penggugat hanya membayar uang sebesar Rp 90.000.000 untuk membangun ruko miliknya, Tergugat tetap melanjutkan pembangunan ruko milik Penggugat, kemudian Penggugat tidak mau membayar sisa biaya pembangunan atas ruko milik Penggugat yang telah dikeluarkan oleh Tergugat sebesar Rp: 180.000.000, padahal



Tergugat telah melaksanakan kewajibannya untuk membangun ruko milik Penggugat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat bersama;

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat dalam posita 6 yang menyatakan "***dalam pengerjaannya telah terjadi ketidak sesuaian dengan seharusnya dikerjakan khususnya menyangkut tinggi dasar lantai dan seterusnya***";

Bahwa Tergugat telah melaksanakan pekerjaan bangunan yang dimaksud sesuai dengan gambar perencanaan termasuk gambar-gambar detailnya dan pada saat Tergugat telah melaksanakan pekerjaan pondasi, selalu dilaporkan dan atau selalu disampaikan kepada Penggugat untuk dilakukan pengecekan dan tidak ada komplain dari Penggugat terhadap hasil pekerjaan pondasi dari Tergugat;

Bahwa memang benar telah ada mediasi untuk mencari solusi atas permasalahan *a quo*, namun Penggugat tidak mau melaksanakan kesepakatan yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat, sedangkan klausul isi kesepakatan tersebut diusulkan oleh Penggugat sendiri dan Tergugat menyetujui klausul apa yang diusulkan oleh Penggugat tersebut;

9. Bahwa sebelum musyawarah penyelesaian masalah ruko pasar bodok dilaksanakan pada tanggal 23 September 2020 antara Penggugat dengan Tergugat sudah ada musyawarah pembangunan ruko pasar bodok yang diselenggarakan pada tanggal 16 Maret 2018 yang isinya sebagai berikut:
 - a. Bahwa benar antara Pemborong/Pelaksana dan Pemilik Ruko Pasar Bodok telah dilakukan perjanjian untuk pembangunan ruko pasar Bodok sebelum proses pembangunan dilaksanakan secara pribadi per pribadi pemilik ruko;
 - b. Adapun berkaitan dengan komplain yang dilakukan beberapa pemilik ruko terhadap kondisi bangunan yang retak merupakan sepenuhnya tanggung jawab Pemborong/Pelaksana dan segera diperbaiki;
 - c. Berkaitan dengan pendapat beberapa Pemilik Ruko yang mengatakan bahwa terjadi penurunan pondasi yang mengakibatkan dinding retak maka pihak Pemilik Ruko bertanggung jawab mendatangkan Ahli Konstruksi Bangunan yang independen dan bersertifikat dan diakui oleh Negara sesuai aturan yang berlaku untuk mengecek dan menilai apakah bangunan tersebut bermasalah secara konstruksi dan memberikan referensi solusi perbaikan;



- d. Adapun waktu yang disepakati untuk mendatangkan Ahli Konstruksi Bangunan adalah paling lama tanggal 16 April 2018, dan apabila sampai tanggal tersebut pihak Pemilik Ruko Pasar Bodok tidak dapat mendatangkan Ahli Konstruksi Bangunan maka dianggap bangunan Ruko Pasar Bodok tidak terjadi masalah konstruksi;
- e. Apabila pihak Pemborong/Pelaksana menganggap perlu didengarkan pendapat ahli lain, maka pihak Pemborong/Pelaksana dapat pula mendatangkan Ahli Konstruksi Bangunan yang independen dan bersertifikat dan diakui oleh Negara sesuai aturan yang berlaku untuk ditanyakan pendapatnya sebagai pembandingan;
- f. Para Pemilik Ruko yang hadir di dalam rapat dan complain dengan kondisi bangunan yaitu : Tony Suhendro, Ervin dan Finsensius Cen, sedangkan yang lain tidak bermasalah sesuai dengan pendapat yang disampaikan oleh peserta rapat satu-persatu dan disaksikan para peserta seluruhnya;
- g. Untuk itu pihak yang saat ini masih complain sesuai point 5 (lima) di atas, setelah didatangkan Ahli Konstruksi dan pihak Pemborong/Pelaksana siap melakukan perbaikan maka harus melakukan pembayaran Tahap ke-3 dan seterusnya sesuai perjanjian kontrak, sedangkan untuk pemilik ruko yang lainnya wajib membayar pembayaran tahap ke-3 dan seterusnya sesuai dengan perjanjian kontrak.

Berdasarkan isi musyawarah yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat ternyata Penggugat tidak ada mendatangkan ahli konstruksi bangunan sampai waktu yang ditentukan, sehingga Tergugat menganggap bangunan yang dikerjakan oleh Tergugat tidak ada masalah dan Tergugat tetap melanjutkan pekerjaan tersebut tahap III, tahap IV dan tahap V, akan tetapi Penggugat tidak ada membayar lagi uang yang telah dikeluarkan oleh Tergugat untuk membiayai pekerjaan ruko milik Penggugat tahap III dan tahap IV, dan tahap V

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita 7 dari gugatan Penggugat, karena selain bangunan ruko tetap berdiri kokoh juga Tergugat tidak tahu dilaporkan/diadukan kepada pihak Polres Sanggau tentang permasalahan a quo, karena Tergugat sampai dengan saat ini tidak pernah dipanggil dan dimintai keterangan oleh pihak kepolisian terkait permasalahan a quo, dan permasalahan perkara quo ini merupakan perkara perdata;



11. Bahwa Tergugat sangat keberatan dan menolak dengan tegas hasil dari pemeriksaan fisik pembangunan ruko yang dimaksud yang dijadikan bukti tertulis dari Penggugat, hal ini dikarenakan Tergugat tidak diikuti sertakan dalam pemeriksaan tersebut sehingga Tergugat menganggap sangat subyektif/tidak obyektif sehingga tidak punya kualitas sebagai bukti dan juga terhadap hasil pemeriksaan fisik tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum;
12. Bahwa hasil Pemeriksaan fisik yang dilakukan oleh Penggugat terhadap obyek bangunan ruko yang dimaksudkan dalam perkara a quo tetap Tergugat tolak dengan tegas dikarenakan Tergugat tidak tahu ada laporan atau aduan di Polres Sanggau dan Tergugat tidak pernah dipanggil dan dimintai keterangan oleh polisi terkait permasalahan a quo, dan pemeriksaan fisik tersebut dilakukan secara sepihak dan tidak melibatkan Tergugat, sehingga hasil pemeriksaan fisik tersebut cacat prosedural dan cacat hukum, serta tidak bisa dijadikan bukti dan dasar dalam menentukan adanya perbuatan wanprestasi dan kerugian, selain itu dalam kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat telah disepakati jika terjadi permasalahan akan diselesaikan secara musyawarah, apabila musyawarah tidak dapat menyelesaikan, maka penyelesaian di bawa ke pengadilan bukan ke kantor polisi, karena permasalahan ini murni merupakan perkara perdata dan sesuai dengan ketentuan pasal 13 perjanjian kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017, sehingga dengan demikian maka apapun hasil pemeriksaan fisik terhadap obyek ruko dalam perkara pidana ditingkat penyelidikan tidak dapat dijadikan dasar hukum dalam perkara perdata a quo;
13. Bahwa Tergugat memolak dengan tegas dalil posita 8 dan Posita 9 dari dalil gugatan Penggugat, karena Tergugat tidak pernah melakukan wanprestasi kepada Penggugat, justru sebaliknya Penggugat yang melakukan perbuatan wanprestasi kepada Tergugat dengan tidak membayar uang sisa biaya pekerjaan ruko milik Penggugat yang dibangun oleh Tergugat;
14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat dalam posita 10,11,12,13,14,15, karena Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat;

DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa apa-apa yang didalilkan dalam gugatan Rekonvensi ini, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan (mutatis mutandis)



dengan jawaban gugatan dalam konvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi;

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ada mendapatkan pekerjaan pembangunan ruko di pasar Bodok Kecamatan Parindu Sanggau sebanyak 32 pintu dan pekerjaan pembangunan ruko-ruko tersebut telah selesai kecuali terhadap ruko nomor 6 atas nama Toni Suhendro dan Ruko nomor 8,9,10 atas nama Ervin (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dan ruko nomor 22 atas nama P Cen, ruko nomor 24 atas nama Siet Lie dan ruko nomor 25 atas nama Kinajung;
3. Bahwa terhadap 32 buah ruko tersebut semuanya dibuatkan Perjanjian Kontraknya dan dari 32 ruko tersebut 25 ruko semuanya sudah selesai pembangunannya dan sudah serah terima dengan pemilik ruko dan tidak ada komplain sedikitpun dari Tergugat Rekonvensi selaku pemilik ruko terhadap pekerjaan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi selaku pemilik ruko No 6 yang dibangun oleh Penggugat Rekonvensi memiliki sertipikat 737 atas nama Lauw Khim Theng yang telah komplain kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan alasan yang dibuat-buat hanya untuk menggelak dari pembayaran kewajiban atas bangunan ruko yang telah dibangun oleh Penggugat Rekonvensi sebesar 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
5. Bahwa rincian pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi atau Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebagai berikut:

Tahap ke 1 : 30% X 270.000.000,00	= Rp. 81.000.000,00
Transfer ke I dari pemilik ruko	= Rp. 10.000.000,00-
Kurang	= Rp. 71.000.000,00
Tahap ke 2 : 25% X 270.000.000,00	= Rp. 67.500.000,00
Transfer ke II dari pemilik ruko	= Rp. 80.000.000,00 -
Sisa	= Rp. 12.500.000,00
Kekurangan setoran tahap I	= Rp. 71.000.000,00
Sisa setoran tahap II	= Rp. 12.500.000,00 -
Kekurangan setoran tahap I	= Rp. 58.500.000,00
Total pembayaran biaya pembangunan	= Rp. 90.000.000,00



Tahap ke 3 : 25% X 270.000.000,00	= Rp. 67.500.000,00
Tahap ke 4 : 15% X 270.000.000,00	= Rp. 40.500.000,00
Tahap ke 5 : 5% X 270.000.000,00	= Rp. 13.500.000,00
Total Pekerjaan terlaksana 90,32 %	
Yang tidak dibayar Kekurangan Tahap ke 2	= Rp. 58.500.000,00
	Tahap ke 3 = Rp. 67.500.000,00
	Tahap ke 4 = Rp. 40.500.000,00
	Tahap ke 5 = Rp. 13.500.000,00 +
Total	= Rp.180.000.000,00
Pekerjaan belum terlaksana 9,68%	= <u>Rp. 26.688.000,00</u>
Kekurangan pembayaran	= Rp.153.312.000,00

6. Bahwa terhadap tagihan, tahap III, tahap IV dan tahap V, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah pernah mensomasi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Kontrak No.06/TK/SGU-BDK/05/2017 tanggal 15 Mei 2017, namun Tergugat Rekonvensi tidak juga ada melakukan pembayaran sampai saat ini sehingga pekerjaan menjadi terhambat dan tidak dapat dikerjakan;
7. Bahwa Penggugat Rekonvensi sebelum mensomasi Tergugat Rekonvensi sudah beberapa kali menandatangani rumah Tergugat Rekonvensi untuk menagih sisa pembayaran atas pembangunan ruko milik Tergugat Rekonvensi, namun Penggugat Rekonvensi tidak pernah ditemui oleh Tergugat Rekonvensi;
8. Bahwa Perjanjian Kontrak No.06/TK/SGU-BDK/05/2017 tanggal 15 Mei 2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dan sebagai pedoman bagi para pihak baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maupun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam melakukan hubungan hukum dalam pekerjaan Pembangunan Ruko di Lokasi Pasar Badok, Sanggau;
9. Bahwa pekerjaan borongan yang dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah memasuki tahap ke V ataupun tahap akhir jaminan Pemeliharaan dan sesuai Perjanjian Kontrak, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus menyetor uang sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) terlebih dahulu kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, akan tetapi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mau melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian kontrak dengan alasan yang dibuat-buat



tanpa dasar hukum sehingga menyebabkan sampai saat ini pekerjaan pembangunan ruko tahap V milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berhenti dan Penggugat Rekonvensi tidak bisa melanjutkan pekerjaan sesuai dengan kontrak yang ada;

- 10. Bahwa terhadap komplain dari pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengenai kualitas bangunan seperti yang disampaikan dalam gugatan konvensi terlalu mengada-ada dan tidak obyektif, sehingga menyebabkan mediasi yang pernah dilakukan selama dua kali antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dijalankan oleh Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi selalu mengingkari atau tidak menepati kesepakatan yang telah dibuatnya, padahal isi kluasul dalam mediasi tersebut Tergugat Rekonvensi yang mengusulkannya sedangkan Penggugat Rekonvensi hanya menyetujui dan mengikuti apa yang telah diusulkan oleh Tergugat Rekonvensi;
- 11. Bahwa dengan tidak dilakukannya pembayaran tahap ke- II, Tahap ke- III, Tahap ke-IV dan tahap ke-V oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maka sudah sepantasnya menurut hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Inkar Janji/Wan Prestasi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- 12. Bahwa oleh karena telah nyata **Tergugat Rekonvensi** melakukan perbuatan wanprestasi, maka Tergugat Rekonvensi harus menanggung peralihan resiko yang timbul dalam pekerjaan pembangunan ruko pasar Bodok sesuai dengan pasal 1237 KUH Perdata dan patut serta wajar **Penggugat Rekonvensi** meminta ganti rugi kepada **Tergugat Rekonvensi** baik berupa kerugian materil maupun inmateril, yang mana kerugian materil sebesar:

1. Kerugian Materil

a. Sisa uang yang belum dibayar:

Tahap ke 1 : 30% X 270.000.000,00	= Rp. 81.000.000,00
Transfer ke I dari pemilik ruko	= Rp. 10.000.000,00 -
Kurang	= Rp. 71.000.000,00
Tahap ke 2 : 25% X 270.000.000,00	= Rp. 67.500.000,00
Transfer ke II dari pemilik ruko	= Rp. 80.000.000,00 -
Sisa	= Rp. 12.500.000,00
Kekurangan setoran tahap I	= Rp. 71.000.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sisa setoran tahap II	= Rp. 12.500.000,00 -
kekurangan setoran tahap I	= Rp. 58.500.000,00
total pembayaran biaya pembangunan	= Rp. 90.000.000,00
Tahap ke 3 : 25% X 270.000.000,00	= Rp. 67.500.000,00
Tahap ke 4 : 15% X 270.000.000,00	= Rp. 40.500.000,00
Tahap ke 5 : 5% X 270.000.000,00	= Rp. 13.500.000,00
Total Pekerjaan terlaksana 90,32 %	
yang tidak dibayar Kekurangan Tahap ke 2= Rp. 58.500.000,00	
	Tahap ke 3 = Rp. 67.500.000,00
	Tahap ke 4 = Rp. 40.500.000,00
	Tahap ke 5 = Rp. 13.500.000,00 +
Total	= Rp.180.000.000,00
Pekerjaan belum terlaksana 9,68%	= Rp. 26.688.000,00
Kekurangan pembayaran	= Rp. 153.312.000,00

b. Inflasi selama Tergugat Rekonvensi melakukan Wanprestasi:

Periode 2018:

April	- 3.41% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 5,227,924.20
Mei	- 3.23% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,951,963.39
Juni	- 3.12% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,783,320.67
Juli	- 3.18% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,875,307.61
Agustus	- 3.20% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,905,969.92
September-	2.88% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,415,372.93
Oktober	- 3.16% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,844,645.30
November-	3.23% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,951,963.39
Desember-	3.13% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,798,651.83
Total inflasi periode 2018		Rp. 43,755,119.25

Periode 2019:

Januari	- 2.57% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 3,940,107.09
Februari	- 2.82% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,323,385.99
Maret	- 2.48% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 3,802,126.69
April	- 2.83% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,338,717.15
Mei	- 3.32% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 5,089,943.79
Juni	- 3.28% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 5,028,619.17
Juli	- 3.32% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 5,089,943.79
Agustus	- 3.49% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 5,350,573.45
September-	3.39% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 5,197,261.89
Oktober	- 3.13% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,798,651.83



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November - 3.00% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,599,346.80
Desember - 2.72% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,170,074.43
Total inflasi periode 2019	Rp. 55,728,752.09

Periode 2020:

Januari - 2.68% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,108,749.81
Februari - 2.98% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,568,684.49
Maret - 2.96% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,538,022.18
April - 2.67% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 4,093,418.65
Mei - 2.19% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 3,357,523.17
Juni - 1.96% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 3,004,906.58
Juli - 1.54% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,360,998.03
Agustus - 1.32% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,023,712.59
September- 1.42% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,177,024.15
Oktober - 1.44% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,207,686.47
November- 1.59% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,437,653.81
Desember- 1.68% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,575,634.21
Total inflasi periode 2020	Rp. 37,454,014.13

Periode 2021:

Januari - 1.55% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,376,329.18
Februari - 1.38% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,115,699.53
Maret - 1.37% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,100,368.37
April - 1.42% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,177,024.15
Mei - 1.68% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,575,634.21
Juni - 1.33% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,039,043.75
Juli - 1.52% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,330,335.71
Agustus - 1.59% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,437,653.81
September- 1.60% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,452,984.96
Oktober - 1.66% X Rp. 153,311,560.08	= Rp. 2,452,984.96
Total inflasi periode 2021	Rp. 23,150,045.57

Tingkat inflasi yang dialami TERGUGAT adalah :

Periode Th 2018 : April – Desember 2020	= Rp. 43,755,119.25
Periode Th 2019 : Januari – Desember 2019	= Rp. 55,728,752.09
Periode Th 2020 : Januari – Desember 2020	= Rp. 37,454,014.13
Periode Th 2021 : Januari – Oktober 2021	= Rp. 23,150,045.57
Total	= Rp. 160,087,931.04

c. Bunga bank selama Tergugat Rekonversi melakukan Wanprestasi, sebesar:



Tahun 2018= Rp. 153.311.560,08 X 1,041%
= Rp. 1.595.973,34 X 8 bulan = Rp. 12.767.786,72

Tahun 2019= Rp. 153.311.560,08 X 1,041%
= Rp. 1.595.973,34 X 12 bulan= Rp.19.151.680,08

Tahun 2020= Rp. 153.311.560,08 X 1,041%
= Rp. 1.595.973,34 X 12 bulan= Rp. 19.151.680,08

Tahun 2021= Rp. 153.311.560,08 X 1,041%
= Rp. 1.595.973,34 X 11 bulan= Rp. 17.555.706,74

Total Bunga = Rp. 68.626.853,62

d. Biaya pengurusan perkara sebesar = Rp.100.000.000,00

2. Kerugian immateril sebesar =Rp.1.000.000.000,00

Total kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi sebagai berikut:

Kekurangan Pembayaran = Rp.153.312.000,00

Total Bunga = Rp. 68.626.853,62

Inflasi yang terjadi = Rp.160.087.931,04

Biaya Pengurusan Perkara = Rp.100.000.000,00

Kerugian Immaterill =Rp.1.000.000.000,00+

Total =Rp.1.482.026.784,66

Dibulatkan =Rp.1.482.027.000,00

13. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonvensi menghindari dari tanggung jawab untuk membayar semua kerugian yang timbul dalam perkara sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka Penggugat Rekonvensi Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas ruko milik Tergugat Rekonvensi dengan sertipikat tanah No: 737 atas nama Lauw Khim Theng;

14. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Para **Tergugat Rekonvensi** harus dibebani uang paksa sebesar Rp1.000.000,- untuk setiap hari keterlambatan apabila Para **Tergugat Rekonvensi** lalai untuk menjalankan putusan;

15. Bahwa menurut hukum perdata Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melanggar pasal 1365 KUH Perdata/BW dan Perjanjian Kontrak No.06/TK/SGU-BDK/05/2017 tanggal 15 Mei 2017 seperti tersebut diatas harus dijadikan pedoman ataupun hukum /undang-undang bagi para pihak dalam perkara *a quo*;



Berdasarkan dalil-dalil jawaban dan gugatan Rekonvensi tersebut diatas, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada ketua Majelis Hakim yang menyidangkan dan mengadili perkara ini untuk dapat memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dikarenakan eror in persona;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban gugatan dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat tidak terbukti telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat;
4. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat;

DALAM REKONVENS

1. Menerima gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Kontrak no.6/TK/SGU-BDK/05/2017 tanggal 15 Mei 2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dan sebagai pedoman bagi para pihak baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maupun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam melakukan hubungan hukum dalam pekerjaan Pembangunan Ruko di Lokasi Pasar Bodok, Sanggau ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
4. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera melakukan Pembayaran uang sisa pekerjaan tahap ke- III dan tahap ke-IV dan V secara tunai sebesar Rp. 153.312.000, ditambah bunga selama 54 bulan sebesar Rp. 68.626.853,62 serta inflasi sebesar Rp. 160,087,931.04 dan biaya pengurusan perkara sebesar Rp: 100.000.000 serta membayar uang kerugian Immateril sebesar 1.000.000.000 kepada Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi;
5. Meletakkan sita jaminan atas atas 1 ruko milik Tergugat Rekonvensi dengan sertipikat tanah ruko nomor 6 atas nama Lauw Khim Theng dengan sertipikat nomor :737;



6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp: 1.000.000 (satu juta Rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi dalam menjalankan putusan ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik melalui aplikasi e-Court Pengadilan Negeri Sanggau pada persidangan tanggal 21 Desember 2021 yang pada pokoknya menyangkal jawaban dan gugatan rekonvensi Tergugat dan tetap pada dalil-dalil (posita) dan tuntutan (petitum), sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

1. Menolak Eksepsi/Jawaban Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya.
3. Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI:

1. Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Rekonvensi tidak memiliki dasar hukum.
3. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik secara elektronik melalui aplikasi e-Court Pengadilan Negeri Sanggau pada persidangan tanggal 28 Desember 2021 yang pada pokoknya menyangkal Replik Penggugat dan tetap pada dalil-dalil jawaban dan petitum gugatan rekonvensinya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat di persidangan, sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat penawaran PT. Tanjung Kapuas No. 01/SGU-X/2016, bulan Oktober 2016, tentang pengajuan penawaran pembangunan rumah toko ruko (Fotokopi dari Aslinya) diberi tanda (bukti P-1);
2. Fotokopi Surat perjanjian pembangunan rumah toko ruko No. 06/TK/SGU- DK/05/2017, tanggal 15 Mei 2017, tentang perjanjian kontrak pembangunan rumah toko ruko (Fotokopi dari Aslinya) diberi tanda (bukti P-2);
3. Fotokopi Surat pernyataan bulan Juni 2017, tentang surat pernyataan konstruksi bangunan (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti P-3);
4. Fotokopi Surat kuasa tanggal 22 Februari 2018, tentang surat kuasa Toni Suhendro yang diberikan kepada Fanto Suhendro (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti P-4);
5. Fotokopi Surat Kepada Kepala Dinas Perumahan Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Kab. Sanggau, tanggal 30 Juli 2018, tentang Pengaduan proses pelaksanaan pembangunan rumah toko ruko beton pasar bodok. (Fotokopi dari Aslinya) diberi tanda (bukti P-5);
6. Fotokopi Surat penerimaan berkas pengaduan pelaksanaan pembangunan rumah toko ruko tanggal 13 Agustus 2018, tentang permohonan peninjauan lapangan pembangunan ruko (Fotokopi dari Aslinya) diberi tanda (bukti P-6);
7. Fotokopi Rincian rencana anggaran biaya yang dibuat oleh Tergugat tanggal 7 April 2018, (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti P-7);



8. Fotokopi Surat Kepolisian Polres Sanggau No B/104/V/2020/ Reskrim tanggal 26 Mei 2020, tentang undangan kepada Penggugat menghadiri menghadiri pertemuan dengan yang berkepentingan.
Fotokopi Surat Kepolisian Polres Sanggau No. B/133/VI/2020/ Reskrim tanggal 12 Juni 2020, tentang undangan kepada Penggugat menghadiri pertemuan dengan pihak yang berkepentingan. (Fotokopi dari Aslinya) diberi tanda (bukti P-8);
9. Fotokopi Berita acara rapat pertemuan masalah pembangunan rumah toko ruko pasar bodok tanggal 23 September 2020, tentang rapat pertemuan musyawarah penyelesaian masalah pembangunan rumah toko ruko pasar bodok (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti P-9);
10. Fotokopi Surat laporan Tergugat SUSIEN selaku Direktur PT. Tanjung Kapuas, No. 18/TK SGU/XII/2020 tanggal 10 Desember 2020, tentang laporan Tergugat kepada Pimpinan Musyawarah/Kades Pusat Damai. (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti P-10);
11. Fotokopi Surat laporan pengaduan, No. STPLP/152/XII/2020 tanggal 14 Desember 2020, tentang laporan pengaduan Penggugat Kepolisian Polres Sanggau. (Fotokopi dari Aslinya) diberi tanda (bukti P-11);
12. Fotokopi Surat dari Tergugat tanggal 9 Februari 2021, tentang surat somasi Tergugat ke- III melalui kuasa hukum yang ditujukan Penggugat. (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti P-12);
13. Fotokopi 1. Surat Kepolisian Resor Sanggau, No. B/6/II/2021/Reskim tanggal 9 Februari 2021, tentang permohonan bantuan ahli konstruksi bangunan kepada Dekan Fakultas Teknik Sipil Universitas Tanjungpura.
Fotokopi 2. Surat Fakultas Teknik Sipil Universitas Tanjungpura No.1203/UN22.4/KS/2021 tanggal 19 Februari 2021, tentang menjawab permohonan bantuan tim ahli konstruksi bangunan.
Fotokopi 3. Surat tugas Fakultas Teknik Sipil Universitas Tanjungpura kepada tim ahli untuk melakukan pengecekan, penelitian dan membuat berita acara hasil penelitian terhadap pembangunan rumah toko ruko. Daftar nama terlampir di bukti surat. (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti P-13);
14. Fotokopi Berita acara hasil pemeriksaan, No. 2211/UNTAN/IV/2021 tanggal 7 April 2021, tentang hasil pemeriksaan fisik pembangunan oleh ahli konstruksi Fakultas Teknik Sipil Universitas Tanjungpura (Fotokopi dari Aslinya) diberi tanda (bukti P-14);



15. Fotokopi Surat keberataan pemilik ruko kepada PT. Tanjung Kapuas tanggal 8 Februari 2018 (Fotokopi dari Aslinya) diberi tanda (bukti P-15);
16. Gambar dan Rekaman Vidio dalam Flashisk sebagai berikut:
 1. Kondisi bangunan ruko tampak depan,
 2. Penutupan sepihak dinding depan PT. Tanjung Kapuas,
 3. Vidio Pembongkaran Dinding belkang bangunan ruko,
 4. Vidio Pengujian kualitas beton oleh ahli Universitas Tanjung Pura Fakultas Teknik,
 5. Vidio Pengujian kualitas beton oleh ahli Universitas Tanjung Pura Fakultas Teknik, diberi tanda (bukti P-16);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-16, kecuali bukti (P-3, P-4, P7, P-9, P-10, P-12, P13) berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, namun seluruhnya telah dibubuhi materai oleh petugas yang berwenang untuk itu sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara *a quo*, kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli bukti surat-surat dikembalikan kepada Penggugat di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi di persidangan sebagai berikut:

1. YULIUS, S. Sos., di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat yaitu Ibu Susien, kenal begitu saja;
 - Bahwa pasar bodok pernah terbakar dan terus mau dibangun;
 - Bahwa Saksi merupakan Ketua Komite Kebakaran Pasar Bodok dan setelah terbakar pasar tersebut mau dibangun Saksi yang mengkoordinir pembangunannya;
 - Bahwa saat itu antara pemilik ruko ada kesepakatan untuk pengajuan masalah membangun pasar tersebut dan Saksi ketua dan Sekretaris adalah Sdr. Ervin;
 - Bahwa berdasarkan sertifikat memang Saksi tidak memiliki ruko (yang terbakar) akan tetapi punya bapak mertua Saksi dan Saksi secara tidak langsung terlibat juga dan berarti punya isteri Saksi;
 - Bahwa proses pembangunan itu sendiri seingat Saksi tahun 2017 jadi waktu itu ada perselisihan antara pemilik ruko dengan Ibu Susien ada batas belakang bangunan ruko agak tidak sesuai dengan batas-batas



punya bapak mertua Saksi sehingga waktu itu sempat Saksi ikat pakai tali mau diselesaikan dulu masalah ini dan dia bilang ini sertifikat yang A ini lebihnya 5 lima meter sehingga posisi rumah tidak rata dan rumah Saksi tidak terbakar semua dan depan terbakar sisa belakang tidak terbakar dan ada sekitar 15 atau 20 meter yang tidak terbakar jadi ini yang Saksi bangun ulang untuk Saksi tempati sekarang ini;

- Bahwa bangunan yang terbakar tersebut dibangun sekarang namun bermasalah dan yang membangun adalah Ibu Susien, ada kontraknya;
- Bahwa pada waktu pembangunan itu banyak masalahnya terutama dari para pemilik ruko tersebut karena kontrak dibikin bukan dengan Saksi akan tetapi dengan bapak mertua Saksi tapi karena Bapak mertua Saksi sakit-sakitan dan tidak mampu lagi maka hasil rapat diserahkan dengan isteri Saksi yang bernama Elena;
- Bahwa pada saat pembangunan ruko tersebut istri Saksi sempat komplain pada Ibu Susein tentang pembangunan ruko tersebut;
- Bahwa ruko Saksi tersebut selesai tidak dibangun oleh Ibu Susein tersebut;
- Bahwa ketika ada komplain dari pemilik ruko pernah diadakan pertemuan atau mediasi baik dengan kepala desa ataupun pihak kecamatan sekitar tahun 2018-2019 dan Saksi sendiri hadir pada saat itu;
- Bahwa waktu penawaran itu ada 33 pintu (ruko) yang akan dibangun dan penyampian penawaran tersebut terjadi di kantor Desa dan pada saat itu Saksi tidak ikut karena Saksi berangkat ke Putussibau;
- Bahwa pembangunan ruko milik mertua Saksi tersebut tidak dilanjutkan dan kondisinya sekarang di atasnya belum selesai dan deknya juga ada yang bocor;
- Bahwa Saksi tinggal di belakang ruko tersebut;
- Bahwa kontrak pembangunan ruko tersebut bukan dengan Saksi akan tetapi dengan bapak mertua Saksi;
- Bahwa Saksi sudah setor untuk pembangunan ruko tersebut sekitar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluhan juta rupiah) dan nilai kontraknya sekitar dua ratusan juga lebih;
- Bahwa pembangunan ruko tersebut tidak jadi karena ada protes warga Saksi ikut dalam pertemuan di kantor camat tapi Saksi tidak



ikut pada saat penyampaian sosialisasi mengenai bangunan ruko yang disampaikan oleh PT Tanjung Kapuas;

- Bahwa keberatan Saksi atas bangunan yang dibangun ibu Susien tersebut adalah awalnya dulu ada kios di depan ruko Saksi tersebut dan Saksi lihat kondisi bangunan ruko tersebut turun sekitar 30 cm dari posisi kios sehingga posisi bangunan tersebut sekarang ini di bawah jalan dan dulu di atas jalan;
- Bahwa Saksi tidak mengerti konstruksi tapi kalau Saksi lihat bangunan 33 pintu tersebut semuanya turun;
- Bahwa yang berdekatan dengan ruko milik Saksi yaitu ruko milik Bapak Tomas Kinanjung dan sampai sekarang pembangunan tersebut tidak dilanjutkan dan kami pernah mengadakan pertemuan di Kantor Polres sampai menghadirkan ahli konstruksi yang menyatakan bahwa rumah kami tersebut tidak layak dan Saksi anggap rumah ini sudah lunas kemudian Saksi tidak bayar lagi dan Saksi tidak menempuh jalur hukum karena prosesnya terlalu lama;
- Bahwa seingat Saksi kontrak untuk membangun Ruko tersebut adalah satu tahun;
- Bahwa pernah diadakan pertemuan di kantor Polisi yang mana seingat Saksi ada surat panggilan kepada bapak mertua Saksi yang dilaporkan pihak Tergugat dalam kasus melakukan penipuan. Ketika di kantor Polisi kami melakukan Mediasi dengan Tergugat dan hasil dari mediasi tersebut dari pihak kami supaya menghadirkan ahli Konstruksi oleh karena dari pihak Tergugat menyatakan bangunan tersebut layak sedangkan dari pihak kami menyatakan bahwa bangunan tersebut tidak layak;
- Bahwa setelah ada hasil dari pertemuan tersebut apakah Saksi tidak pernah lagi berhubungan lagi dengan Ibu Susien;
- Bahwa kapasitas Ibu Susien saat itu sebagai direktur PT Tanjung Kapuas;
- Bahwa pada saat mediasi tersebut peserta yang hadir tersebut hanya lima orang dan mereka semua yang komplain terhadap bangunan ruko tersebut;
- Bahwa kami tidak bicara masalah konstruksi tapi secara kasat mata karena rumah Saksi di belakang dan ruko Saksi di depan Saksi sering lihat mereka memasang cerucuk itu panjang ada yang tiga dan empat



meter sedangkan bangunan ini dua tingkat seharusnya pasang cerucuk itu sepanjang panjang kayu itu setelah itu baru dipasang cakar ayamnya hal tersebut kemungkinan mengakibatkan ada penurunan terhadap bangunan tersebut dan terjadi keretakan di bangunan tersebut karena itu;

- Bahwa dari 33 ruko tersebut Saksi tidak bisa memastikan apakah yang komplain lebih dari orang pemilik karena ini punya masing-masing akan tetapi kalau mereka bicara secara pribadi mereka bilang tidak bisa terima karena banyak retak dan Saksi bilang kalian kan sudah terima kunci silakan saja komplek bikin laporan atau gugat di pengadilan untuk menyelesaikan kasus ini tapi mereka rata-rata komplain dengan rumah yang sudah jadi ini;
- Bahwa banyak yang bangun sendiri lagi meskipun sudah terima kunci seperti Pak Ling dan Pak Aton;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang melakukan kontrak adalah antara perusahaan yaitu PT Tanjung Kapuas dengan mertua Saksi tapi dalam kontrak yang ada pada kita secara pribadi (Susien) dengan yang punya ruko;
- Bahwa pembangunan 32 ruko tersebut tidak serentak dibangun;
- Bahwa untuk ruko milik mertua Saksi, sekarang kalau Saksi lihat di samping rumah Saksi belakangnya itu retak dan di loteng juga retak dan tidak mungkin turun 30 cm dan retak 30 cm juga;
- Bahwa Saksi hadir dalam pertemuan di Kantor Desa yang difasilitasi Kantor Desa tanggal 16 Maret 2018 yang mana intinya dalam rapat itu kami diharapkan menghadirkan Ahli Kontruksi cuma itu tidak ada di tempat kami sehingga ahli kontruksi tersebut tidak bisa kami hadirkan karena kami tidak punya bestek, dan gambar dan pendukung lainnya dan setelah pertemuan di kantor Desa kemudian setelah pertemuan di Polres, Polres meminta PT. Tanjung Kapuas untuk melengkapi bahan supaya bisa untuk penilaian tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dari 32 (tiga puluh dua) unit ruko ada 25 (dua puluh lima) orang yang menerima hasil pengerjaan yang dilakukan oleh PT. Tanjung Kapuas;
- Bahwa Saksi tidak tahu sudah seberapa besar pembayaran Pak Toni Suhendro kepada Pihak Tergugat;



- Bahwa yang menolak pembangunan tersebut sekitar 7 (tujuh) orang termasuk Saksi dan Pak Toni yang selebihnya menerima;
- Bahwa kontrak dibuat tahun 2017 dan berakhir tahun 2018 dengan perjanjian satu tahun;
- Bahwa terkait ruko mertua Saksi dari awal bangun Saksi sudah tolak karena permasalahan awalnya sehubungan dengan sertifikat ruko kedepannya 4 meter di belakangnya lebar jadi Saksi dan adik ipar Saksi tidak memperbolehkan/jangan dibangun dulu oleh karena kesibukan Saksi dan Saksi lihat ruko tersebut tiba-tiba dibangun oleh Tergugat;
- Bahwa alasan Saksi memberhentikan pembangunan ruko tersebut karena Saksi anggap bangunan tersebut sudah selesai dan jangan dibangun lagi dan juga karena ada laporan dari pihak Tergugat;
- Bahwa Saksi sudah pernah menyampaikan komplain terhadap pembangunan ruko milik mertua Saksi tersebut pada pihak Tergugat akan tetapi dari pihak Tergugat tidak mengindahkannya dan masih tetap bekerja;
- Bahwa untuk bangunan Pak Toni Suhendro yang pernah kami cek bangunan itu ada pecah balok di bawah;
- Bahwa dulu dasar tanah tersebut berupa sungai dan dulunya dibangun pakai kayu belian dan terbakarlah lalu diratakan dan tanah tersebut masih belum padat;
- Bahwa yang Saksi lihat dari bangunan Pak Toni Suhendro tersebut atasnya retak, pondasi bawahnya juga retak, tidak ditempati dan Pak Toni Suhendro tersebut sekarang tinggalnya di belakang ruko tersebut;
- Bahwa bangunan tersebut atapnya sudah terpasang, belum dicat akan tetapi Pintu besi sudah terpasang;
- Bahwa pihak Tergugat melaporkan kami ke Polres Terkait dengan pembayaran ruko;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. THOMAS KINANJUNG D., di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi ada bangun ruko di Bodok yang bangun ibu Susien tahun 2017 yang mana sebelumnya tahun 2016 pasar Bodok terbakar;
- Bahwa ruko milik Saksi yang dibangun 1 (satu) unit dengan panjang 20 lebar 4 meter;
- Bahwa saat itu Saksi buat kesepakatan atau perjanjian dengan ibu Susien lewat kontrak;
- Bahwa bangunan milik Saksi agak jauh dengan punya Pak Toni Suhendro;
- Bahwa Saksi sudah melakukan sebagian pembayaran atas pembangunan ruko Saksi yang pertama Saksi bayar Rp97.200.000,- tetapi Saksi bayar Rp100.000.000,- (seratus juta) saking senangnya Saksi dibangun dan saat itu Saksi bayar langsung dan ada kwitansinya dan Saksi bayar yang kedua kali sebesar Rp100.000.000 (seratus juta) jadi Saksi sudah bayar sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta);
- Bahwa biaya bangunan tersebut sampai buka kunci sebesar Rp324.000.000,- (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah);
- Bahwa sekarang ini ruko milik Saksi tersebut tidak jadi yang mana Saksi menghentikan sementara karena Saksi lihat pekerjaan tersebut tidak beres, cerucuknya dipotong dua meter setengah, tiga meter paling tinggi itu yang Saksi pertanyakan, kemudian yang juga Saksi pertanyakan parit dulu lancar tetapi setelah dibangun parit itu tertutup oleh tiang bangunan seharusnya maksud Saksi ibu Susen yang terhormat ini supaya memperhatikan dampak lingkungan oleh karena Saksi sering nanya masalah itu nampaknya dia kurang senang pada Saksi dan Saksi sendiri yang belum dapat IMB dan belum terbit sedangkan yang lain sudah;
- Bahwa bangunan punya Pak Toni Suhendro ada dibangun juga dan roboh tidak layak pakai.
- Bahwa sekarang ini Saksi noreh karet dan tinggal di Bodok dan tidak buka toko lagi karena tidak ada punya IMB dan sampai sekarang nasib Saksi luntang lantung;
- Bahwa sampai saat ini Saksi masih bayar PBB dan sertifikat tersebut betul sertifikat atas nama Saksi dan dulunya memang punya orang tua tapi sudah dihibahkan pada Saksi;

Halaman 28 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sag



- Bahwa sertifikat tersebut sekarang sudah di CU oleh karena Saksi pinjam CU untuk bayar ruko tersebut;
- Bahwa sekarang ini ruko milik Saksi tersebut belum bisa Saksi tempati malahan sekarang dipagar pakai seng oleh anak buah ibu Susien dan Saksi tidak tahu ijin dengan siapa dia untuk memagar ruko tersebut;
- Bahwa dari yang 33 ruko yang dibangun Saksi sendiri saja yang belum ada IMB tersebut yang lain sudah ada semua;
- Bahwa waktu sebelum pembangunan itu PT. Tanjung Kapuas ada melakukan sosialisasi dan penawaran, setelah penawaran ada dibuat kesepakatan kontrak termasuk Pak Toni Suhendro juga dan setelah itu langsung dibangun setelah dibangun ada pertemuan tanggal 16 Maret 2018 dan Saksi ada hadir ikut menyetujui akan menghadirkan tim Ahli konstruksi akan tetapi sampai waktu yang telah disepakati ahli tersebut tidak bisa dihadirkan;
- Bahwa waktu Saksi memberhentikan pengerjaan tersebut seng pagar sudah ada dan waktu akan mau mendempul tersebut Saksi suruh berhentikan untuk sementara;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dari 33 KK yang menerima hasil pengerjaan
- PT. Tanjung Kapuas ada 25 ruko tapi mereka yang menerima juga sering mengeluh;
- Bahwa terkait masalah Audit ahli konstruksi dari Untan Saksi mengetahuinya dan hasilnya Auditnya pada pokoknya:

Kesimpulan:

1. Ada item pekerjaan berada di pasar Parindu, ada beberapa item pekerjaan yang belum dikerjakan oleh pihak pelaksana sesuai dengan RAB yang ada.
2. Hasil pengujian hammer test untuk kolom pondasi, kolom lantai dasar dan atas, lantai, balok lantai dasar dan atas, dan balok sloof pada 6 (enam) pasar yang diambil data sampel hammer test, diperoleh mutu beton tidak sesuai dengan rencana sebesar K250 (terdapat di RAB).
3. Pembangunan Ruko yang dilaporkan pihak pelapor pada kondisi lapangan, dan telah diadakan pemeriksaan, ternyata ada yang mengalami penurunan dan gagal konstruksi yang ditandai dengan



retak geser, lantai miring, lantai patah, balok sloof patah, dan kolom miring.

4. Ruko yang dilaporkan pihak pelapor, dan setelah diadakan pemeriksaan lapangan, ada juga yang tidak mengalami gagal konstruksi karena pada bagian ruko sebelah kiri dari dapat dilihat pada gambar 13.

5. Balok sloof yang terlalu kecil dari pada balok lantai, sehingga balok sloof mengalami patah, sedangkan balok lantai tidak.

6. Pada pembangunan Ruko Pasar Parindu yang telah diperiksa, terjadi penurunan yang tidak merata pada pondasi, sehingga bangunan mengalami kemiringan pada lantai dan kolom yang tidak sama.

- Bahwa Ibu Susien merupakan Direktur PT. Tanjung Kapuas;
- Bahwa waktu sebelum dikerjakan alamatnya di Jalan Ir Haji Juanda dan Saksi cek rumah itu tapi orangnya tidak ada;
- Bahwa pengerjaan ruko tersebut kurang lebih satu tahun akhirnya berhenti;
- Bahwa Saksi tidak tahu Pak Toni Suhendro sudah bayar berapa terhadap pembayaran kontrak dengan Ibu Susien;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil jawaban dan gugatan rekonsensinya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akte Pendirian PT. TANJUNG KAPUAS. Nomor 19. Tertanggal 17 Januari 2008 (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-1);
2. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor : AHU-13200.AH.01.01. Tahun 2008 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-2);
3. Fotokopi Surat Penawaran Nomor: 01/SGU-X/2016 (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-3);
4. Fotokopi Rencana Anggaran Biaya pembangunan ruko milik TONI SUHENDRO (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-4);
5. Fotokopi Naskah Perjanjian Kontrak Pembangunan Rumah Toko (Ruko) nomor 06/TKISGU-BDK/05/2017 atas nama TONY SUHENDRO (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-5);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Skema Kontrak Perjanjian atas nama TONI SUHENDRO selama 18 Bulan/ 1,5 Tahun mulai tanggal 15 Mei 2017 sampai dengan tanggal 15 November 2018 (hasil printing) diberi tanda (bukti T-6);
7. Fotokopi Dokumen Permohonan Izin Mendirikan Bangunan lokasi Dusun Bodok RT.002/RW.001 Ruko Nomor : 06 atas nama TONY SUHENDRO (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-7);
8. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 503/008/1MB/PMPTSP/2018. Ruko Nomor 6 atas nama TONY SUHENDRO (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-8);
9. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 503/007/1MB/PMPTSP/2018. Ruko Nomor 9 atas nama TJHU KUI FONG (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-9);
10. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 503/006/1MB/PMPTSP/2018. Ruko Nomor 10 atas nama LILIANA (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-10);
11. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 503/014/1MB/PMPTSP/2018. Ruko Nomor 8 atas nama SHIAUW FA (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-11);
12. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko atas nama KUAN FERRY (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-12);
13. Fotokopi Berita Acara Serah Terima ke I Ruko atas nama KASMILON (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-13);
14. Fotokopi Berita Acara Serah Terima II Ruko atas nama KASMILON (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-14);
15. Fotokopi Berita Acara Serah Terima ke I Ruko atas nama MULYADI (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-15);
16. Fotokopi Berita Acara Serah Terima ke II Ruko atas nama MULYADI (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-16);
17. Fotokopi Surat Pernyataan dan Pengakuan Hutang dari pemilik ruko atas nama MULYADI (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-17);
18. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko ke I atas nama SUI LIEN (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-18);
19. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko ke I atas nama AZWAR ANAS (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-19);
20. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko ke II atas nama AZWAR ANAS (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-20);

Halaman 31 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sag



21. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan milik AZWAR ANAS (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-21);
22. Fotokopi Surat Persetujuan dari SHIAUW FA dan TJU KHONG KHIU untuk pembangunan ruko milik AZWAR ANAS (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-22);
23. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko atas nama TJEW SOE TON (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-23);
24. Fotokopi Surat Pernyataan dari TJEW SOE TON tentang renovasi dinding variasi dengan biaya ditanggung oleh pemilik ruko (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-24);
25. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko atas nama JULIARDI (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-25);
26. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko ke I atas nama MASRIAL (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-26);
27. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko ke II atas nama MASRIAL (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-27);
28. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko ke I atas nama JULIUS ANES LUFU (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-28);
29. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko ke II atas nama JULIUS ANES LUFU (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-29);
30. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko atas nama VALENTINUS ALIM (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-30);
31. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan milik VALENTINUS ALIM (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-31);
32. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko ke I atas nama SERAFINA SUHAIMI (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-32);
33. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko ke II atas nama SERAFINA SUHAIMI (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-33);
34. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko ke I atas nama SUSANA SUSILAWATI (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-34);
35. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ruko ke II atas nama SUSANA SUSILAWATI (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-35);
36. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan nomor : 503/009/IMB/PMPTSP/2018 atas nama SUSANA SUSILAWATI (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-36);
37. Fotokopi Berita Acara Serah Terima ke I atas nama TJEW SOE TON (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-37);



38. Fotokopi Berita Acara Serah Terima ke II atas nama TJEW SOE TON (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-38);
39. Fotokopi Berita Acara Serah Terima ke I atas nama PHANG KIM PIN al. NANANG WIJAYA (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-39);
40. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ke II atas nama PHANG KIM PIN al. NANANG WIJAYA (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-40);
41. Fotokopi Berita Acara Serah terima Ke I atas nama ANDERSON (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-41);
42. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Ke II atas nama ANDERSON (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-42);
43. Fotokopi Surat Pernyataan dari Robianto memutuskan Kontrak dan menerima bangunan yang telah dilaksanakan dengan kondisi dilapangan (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-43);
44. Fotokopi Berita Acara Serah Terima ke I atas nama TJIN PIN (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-44);
45. Fotokopi Berita Acara Serah Terima ke II atas nama TJIN PIN (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-45);
46. Fotokopi Sertifikat Tanah nomor 737 (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-46);
47. Fotokopi Berita Acara Musyawarah pembangunan ruko pasar Bodok tanggal 16 Maret 2018 (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-47);
48. Fotokopi Berita Acara Musyawarah pembangunan ruko pasar Bodok tanggal 23 September 2020 (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-48);
49. Fotokopi Berita Acara Hasil Rapat Koordinasi Pembahasan Masalah Bangunan Ruko Pasar Bodok Kecamatan Parindu tanggal 18 Agustus 2020 (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-49);
50. Fotokopi Surat Somasi ke I tanggal 17 Desember 2020 (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-50);
51. Fotokopi Surat Somasi ke II tanggal 05 Januari 2021 (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-51);
52. Fotokopi Surat Somasi ke III tanggal 09 Februari 2021 (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-52);
53. Perhitungan Inflasi berdasarkan DATA INFLASI BANK INDONESIA tahun 2018 (Fotokopi dari printing) diberi tanda (bukti T-53);
54. Perhitungan Inflasi berdasarkan DATA INFLASI BANK INDONESIA tahun 2019 (Fotokopi dari printing) diberi tanda (bukti T-54);



55. Perhitungan Inflasi berdasarkan DATA INFLASI BANK INDONESIA tahun 2020 (Fotokopi dari printing) diberi tanda (bukti T-55);
56. Perhitungan Inflasi berdasarkan DATA INFLASI BANK INDONESIA tahun 2021 (Fotokopi dari printing) diberi tanda (bukti T-56);
57. Foto saat awal pengerjaan pembangunan ruko pasar bodok diberi tanda (Fotokopi dari Fotokopi) (bukti T-57);
58. Foto Bangunan Ruko Pasar Bodok yang telah selesai dikerjakan Tergugat (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-58);
59. Foto Bangunan Ruko milik Penggugat yang telah dikerjakan oleh Tergugat (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-59);
60. Fotokopi Laporan hasil musyawarah tahun 2018 dan tahun 2020 (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-60);
61. Fotokopi surat dari Ketua RT Bodok kepada Kepala Pimpinan Bank Indonesia yang menyatakan lokasi tidak dapat di timbun (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-61);
62. Urutan nama pemilik ruko pasar Bodok (hasil printing) diberi tanda (bukti T-62);
63. Foto bangunan disebelah ruko yang dibangun oleh Tergugat yang juga mengalami keretakan (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-63);
64. Foto bangunan milik Penggugat dan Penggugat Ervin yang telah dikerjakan oleh Tergugat (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-64);
65. Fotokopi Sertifikat Ruko milik CRISTINA RINI yang telah dijual kepada TJEW SOE TON dengan Sertifikat Hak Milik No. 2570 (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-65);
66. Fotokopi Surat Perjanjian Kerja No. 01/TKISGU-BDK/10/2017 (Fotokopi dan Fotokopi) diberi tanda (bukti T-66);
67. Fotokopi perincian perhitungan Realisasi pengerjaan dan pembayaran ruko atas nama TONI SUHENDRO (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-67);
68. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan tanggal 30 April 2020 (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-68);
69. Fotokopi Sura Kuasa untuk penagihan biaya pembayaran pembangunan ruko pasar Bodok tanggal 24 April 2020 (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-69);



70. Fotokopi Surat Kuasa untuk penagihan biaya pembayaran pembangunan ruko pasar Bodok tanggal 16 April 2020 (Fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-70);
71. Fotokopi Surat pengaduan proses pembangunan dari para pemilik ruko pasar Bodok kepada Kepala Dinas Perumahan Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Kabupaten Sanggau (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-71);
72. Fotokopi Surat tanggapan atas pengaduan para pemilik rukopadasr Bodok dari Kepala Dinas Perumahan Cipta Karya, tata Ruang dan Pertanahan Kabupaten Sanggau Nomor 640/462/DPCKTRP-TRP tanggal 28 Agustus 2018 (Fotokopi dari Fotokopi) diberi tanda (bukti T-72);
73. Fotokopi Surat kuasa dari Susien kepada Sadrak untuk menagih biaya pembangunan ruko pasar Bodok milik Mulyadi tertanggal 16-04-2020 (fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-73);
74. Fotokopi Surat kuasa dari Susien kepada Sadrak untuk menagih biaya pembangunan ruko pasar Bodok milik Lily Viscaria (Siet Lie) tertanggal 16-04-2020 (fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-74);
75. Fotokopi Surat kuasa dari Susien kepada Sadrak untuk menagih biaya pembangunan ruko pasar Bodok milik Kasmilon tertanggal 16-04-2020 (fotokopi dari aslinya) diberi tanda (bukti T-75);
76. Fotokopi Foto kondisi tanah di jalan Sanggau-Bodok yang labil sehingga mengakibatkan longsor, foto diambil tanggal 24-10-2021(hasil printing) diberi tanda (bukti T-76);
77. Fotokopi Foto kondisi tanah di jalan Sanggau-Bodok yang labil sehingga mengakibatkan longsor, foto diambil tanggal 08-11-2021 (hasil printing) diberi tanda (bukti T-77);
78. Fotokopi Foto kondisi tanah di jalan Sanggau-Bodok yang labil sehingga mengakibatkan longsor, foto diambil tanggal 11-02-2022 (hasil printing) diberi tanda (bukti T-78);
79. Fotokopi Foto Toni Suhendro bersama ibunya sedang berjalan di atas bangunan ruko milik yang bersangkutan ketika perkerjaan lantai sedang dikerjakan oleh tergugat (hasil printing) diberi tanda (bukti T-79);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-79, kecuali bukti T-21, T-22, T-31, T-36, T-46, T-48, T-50, T-51, T-52, T-57, T-58, T-59, T-60, T-61, T-63, T-64, T-65, T-66, T-67, T-69, T-70, T-71, dan T-72 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan bukti T-76 sampai



dengan bukti T-79 berupa hasil printing tanpa diperlihatkan aslinya, namun seluruhnya telah dibubuhi materai oleh petugas yang berwenang untuk itu sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara *a quo*, kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli bukti surat-surat dikembalikan kepada Tergugat di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi di persidangan sebagai berikut:

1. PILIPUS JUNGKONG, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah bekerja dengan Tergugat pada saat pembangunan ruko di pasar Bodok sebagai pengawas tukang;
- Bahwa Saksi bekerja dengan Tergugat semenjak tahun 2000 dan Saksi diminta untuk cari tukang oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi bertugas mengawasi tukang dan di dalam pekerjaan Saksi semua yang mengatur tukang tersebut;
- Bahwa kalau satu pekerjaan sudah selesai Saksi tidak digaji, jadi Saksi bukan karyawan tetap di PT. Tanjung Kapuas, Saksi hanya bekerja dan digaji kalau ada proyek saja dan Saksi digaji mingguan dan apabila tidak bekerja Saksi tidak digaji;
- Bahwa dalam pengerjaan proyek pembangunan ruko di pasar Bodok Saksi tidak ikut nukang akan tetapi Saksi yang mengontrol atau yang mengawasi tukang tersebut dan Saksi stanbay di tempat proyek tersebut;
- Bahwa awal Saksi mengetahui masalah pembangunan ruko tersebut, Saksi bertanya kepada Tergugat kapan gaji Saksi dan tukang dibayar, Tergugat mengatakan bahwa Tergugat pun belum dapat uang pembayaran dari pemilik ruko dan Saksi mengatakan kepada tukang Saksi harap sabar karena Tergugat belum dapat uang;
- Bahwa sistem tukang setiap minggu Saksi ambil sama Tergugat setelah itu Saksi bayar tukang Saksi dan Saksi ambil biasanya Tergugat yang antar dan biasanya Saksi disuruh datang ke kantornya;
- Bahwa Tergugat ada punya Kantor yaitu PT Tanjung Kapuas yang berada di Sanggau Permai;
- Bahwa Saksi kerja secara pribadi, bukan karyawan PT. Tanjung Kapuas dan kalau ada pekerjaan Saksi dipanggil oleh Tergugat;



- Bahwa setiap minggu kita gaji sementara ada juga yang belum dibayar oleh pihak Penggugat otomatis kita tidak bisa gaji karena sistem kita kerja sistem borongan jadi kalau belum lunas oleh Penggugat maka kita tidak bisa untuk pekerjaan Pembangunan ruko Pasar Bodok;
- Bahwa ruko yang Saksi kerjakan tersebut di pasar Bodok sebanyak 32 (tiga puluh dua) ruko;
- Bahwa ebagian besar pemiliknya sudah bayar dan yang masih nyangkut seperti Toni Suhendro, Ervin, Pensius Cen, Setli dan Tomas Kinanjung;
- Bahwa ada ada 7 (tujuh) Ruko nyangkut tersebut dan orangnya (pemiliknya) ada 5 (lima);
- Bahwa dari 7 (tujuh) ruko tersebut sudah pernah mereka bayar akan tetapi belum lunas;
- Bahwa menurut kita bangunan ruko tersebut pengerjaannya sudah sampai tahan ke dua dan untuk pembayarannya sudah 25 %;
- Bahwa menurut pemantauan Saksi Ruko punya Toni Suhendro pengerjaannya tinggal sedikit sudah selesai sekitar 80% oleh karena mereka tidak terima kunci;
- Bahwa ruko Penggugat pintunya sudah terpasang akan tetapi di belakang belum dan pintu atas belum sama sekali termasuk jendela;
- Bahwa menurut Saksi tidak ada masalah dengan pekerjaan yang Saksi kerjakan;
- Bahwa Penggugat tidak pernah mengatakan bahwa pekerjaan tersebut tidak sesuai dengan RAB dan perjanjian yang ada hanya bapaknya dan abangnya yang pernah komplain mengenai Ruko tersebut;
- bahwa milik Pak Toni hanya satu ruko saja dan sampai sekarang ruko tersebut belum dipakai;
- Bahwa Saksi dengan tukang-tukang tidak melanjutkan mengerjakan ruko punya Toni Suhendro karena Saksi distop untuk mengerjakannya oleh Abang PakToni yaitu Tanto Suhendro dan dia datang kepada Saksi dan mengatakan Om ruko yang punya Toni Suhendro diberhentikan pengerjaannya, lalu Saksi tanya kenapa dihentikan dan dia bilang dan kalau bisa jangan lama-lama, seingat Saksi diberhentikan bekerja tersebut tahun 2018 sekita awal bulan empat;



- Bahwa tidak ada masalah di bangunan Ruko milik Pak Toni tersebut tetapi pernah ada dirobohkan tukang karena ganti batako dan kalau roboh sendiri tidak ada;
- Bahwa Saksi pernah lihat perjanjian antara Pak Toni Suhendro dengan PT. Tanjung Kapuas dan menurut Saksi bangunan tersebut sudah sesuai dengan gambar dan RAB-nya;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat pernah melakukan mediasi dan Saksi ikut. Kesepakatan pertama di Kantor Desa Penggugat dan pihak-pihak yang komplek yang bikin pertemuan dan kita ikut jadi hasilnya kan mereka juga yang bikin kalau poin-poinnya Saksi sudah lupa;
- Bahwa yang belanja material untuk pembangunan tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa spesifikasi pengerjaan tersebut setahu Saksi masuk kategori struktur K 250 (untuk klasifikasi beton) kalau untuk rincian Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar ada penilaian dari tim ahli bahwa fisik bangunan tersebut tidak sesuai dengan yang sudah direncanakan;
- Bahwa dalam perjanjian antara Toni dengan dengan PT Tanjung Kapuas bangunan yang dibangun keadaan kosong bukan terima kunci;
- Bahwa dalam keadaan kosong artinya hanya mengerjakan fisik bangunan, keramik tidak ada, pengecatan tidak ada plapon tidak ada, hanya bangunan polos;
- Bahwa bangunan dikerjakan PT.Tanjung Kapuas milik Toni Suhendro tersebut sudah tahap ke lantai dua, pondasi sudah, lantai udah, atap sudah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Toni Suhendro sudah bayar tahap kedua tapi tidak *full*;
- Bahwa menurut pandangan Saksi bangunan tersebut tidak akan roboh dan pondasinya pun tidak ada mengalami penurunan;
- Bahwa pembangunan tersebut menggunakan sistem cor gantung dan pondasi di dalam tanah yang mana pondasinya 2 meter x 2 meter dan pakai cerucuk;



- Bahwa Toni Suhendro tidak pernah menyuruh memperbaiki bangunan dengan alasan batakonya retak malah dari pihak keluarganya menyuruh kami stop bekerja itu saja;
- Bahwa Saksi setiap harinya ke situ dan tidak pernah Saksi lihat bangunan tersebut roboh akan tetapi kalau dirobohkan ada dan diganti karena pemilik ruko minta ganti maka kami ganti karena dinding belakang tersebut retak katanya dan sekarang kondisi dinding tersebut sudah bagus;
- Bahwa Ruko punya Toni Suhendro berdampingan dengan ruko Pak Aswar Anas dan Pak Suilen yang mana kedua pemilik ruko tersebut menerima bangunan kinerja dari PT. Tanjung Kapuas dan sudah bayar luas dan sekarang sudah ditempati mereka;
- Bahwa dari 32 ruko tersebut yang menerima (tidak bermasalah) sebanyak 25 ruko;
- Bahwa dinding ruko milik Pak Aswar Anas langsung bersebelahan dengan punya ruko Toni Suhendro dan juga punya pak Suilen dan ruko punya Pak Aswar Anas tersebut tidak ada mengalami dindingnya atau bangunan retak;
- Bahwa bangunan punya Pak Aswar Anas dan bangunan punya pak Suilen tersebut tidak ada mengalami penurunan;
- Bahwa akhir tahun 2017 ada peningkatan jalan Simpang Tanjung ke Sanggau dan Saksi tahu sekitar 60 senti kalau tidak salah dengan menggunakan alat berat Pipbro/stombal;
- Bahwa Pipro/stombal untuk memadatkan tanah tersebut ada menimbulkan getaran dan getaran tersebut sangat kuat;
- Bahwa Saksi ada melihat Intan Market sebelah ruko yang 32 tersebut apakah ada retak juga dan pada saat peningkatan jalan Intan Market tersebut sudah duluan ada;
- Bahwa bangunan ruko tersebut dulunya sejajar dengan jalan oleh karena ada peningkatan jalan maka jalan lebih tinggi jadi rukonya nampak turun;
- Bahwa kalau seandainya bangunan Pak Toni Suhebndro tersebut turun maka bangunan sebelahnya turun juga terutama pada pondasinya, tetap ada pengaruhnya terhadap bangunan di sebelahnya;



- Bahwa bangunan yang 7 (tujuh) Ruko tersebut pengerjaannya tidak selesai padahal kontraknya berakhir pada taghun 2018 karena ada dua alasan, yang pertama karena diberhentikan oleh pemilik ruko dan kedua pemilik ruko tidak mau membayar;
- Bahwa Penggugat pertama bayar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan kedua Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) jadi sudah bayar sebesar Rp90.000.000,-(Sembilan puluh juta rupiah) sedangkan biaya bangunan tersebut sudah melebihi yang dibayar;
- Bahwa berdasarkan kesepakatan hasil mediasi, yang mendatangkan tenaga ahli adalah pihak Penggugat;
- Bahwa ruko punya Setli tidak pernah menyatakan keberatan apa dan dia bilang tidak mau bayar saja dan Pak Kinanjung juga tidak mau bayar;
- Bahwa setahu Saksi alasan Pak Kinanjung tidak mau bayar karena katanya pengecatan jangan dari atas harus dari bawah;
- Bahwa sehubungan dengan kontruksi bangunan besinya untuk di bawah kami pakai ukuran 16 dan untuk lintang pakai besi ukuran 16 dan ukuran 13 dicampur;
- Bahwa terhadap Bangunan Ruko milik Penggugat yang keberatan adalah Saudara Panto Petdro dan Bapaknya dan alasan keberatan tidak jelas alasan karena Kontruksi padahal Saksi sebagai kepala tukang juga tidak tahu alasan mereka menghentikan pengerjaan bangun ruko tersebut;
- Bahwa batako yang di belakang pada bangunan ruko Penggugat tersebut ada diganti karena plesternya ada retak makanya diganti dan retaknya dibawah dan retaknya setelah diplaster dan sekarang sudah diganti dan tidak retak lagi;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. SADRAK, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi merupakan salah satu pemilik ruko yang dibangun Tergugat dan jarak ruko Saksi dengan ruko Penggugat berselang 5 (lima) ruko dan ruko Saksi nomor 16 atas nama Julius Anes Lupi itu nama mertua Saksi dan ruko tersebut punya mertua Saksi;
 - Bahwa setelah kebakaran yang mengerjakan ruko tersebut adalah Bu Susien selaku Direktur PT. Tanjung Kapuas dan yang buat perjanjian



tersebut antara Bu Susien dengan pemilik ruko yaitu mertua Saksi dan Saksi mengetahuinya;

- Bahwa nilai yang diperjanjikan untuk pengerjaan ruko milik mertua Saksi sampai terima kunci kurang lebih tiga ratusan juta lebih;
- Bahwa ukuran ruko punya mertua Saksi tersebut 4 x 21 dan belakangnya ada nambah lagi;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas bangunan dan nilai kontak pembangunan ruko punya Penggugat;
- Bahwa Saksi membuka usaha warung kopi sekarang di bawahnya sedangkan di atas tempat Saksi tinggal;
- Bahwa ruko tersebut pengerjaannya secara bertahap dan tergantung pembayarannya;
- Bahwa saat ini ada 5 orang pemilik dan ada 7 (tujuh) unit ruko yang belum selesai dibangun (bermasalah) dan dari ketujuh ruko tersebut yang bermasalah salah satunya adalah milik Penggugat;
- Bahwa 25 unit ruko yang sudah selesai tersebut semuanya sudah ditempati;
- Bahwa bangunan Saksi sendiri selama pengerjaannya ada sedikit masalah, tidak berat, ada retak Saksi langsung komplek dengan pihak pembangun dan langsung diperbaiki atau diganti selama pengerjaan;
- Bahwa Saksi komplek kepada pihak pengawas yaitu saksi Jungkong;
- Bahwa yang Saksi tahu penyebab retak tersebut dikarenakan ada pengerjaan jalan dari pihak Pemda tahun 2017 dengan menggunakan alat berat;
- Bahwa sampai sekarang kondisi ruko Saksi tersebut masih bagus dan tidak ada yang dikomplek lagi;
- Bahwa pada saat Saksi menempati ruko tersebut pembayarannya sudah lunas tapi ada masa perawatan selama tiga bulan dari Kontraktor dan selama tiga bulan tidak ada masalah sampai sekarang;
- Bahwa Saksi pernah ketemu dengan Tergugat dan Saksi menuntut supaya Tergugat membikin pintu dan pagar dan dari semua ruko yang belum selesai, tujuan Saksi untuk menghindari kejadian yang tidak diinginkan seperti kemalingan, karena atap ruko tersebut terkoneksi semua, sehingga Saksi mengupayakan supaya ruko yang bermasalah ditutup akses masuk supaya kami merasa aman tinggal di rumah, kemudian pihak Tergugat menyatakan kalau kamu mau apa yang



kami pinta tersebut kamu tagih yang belum lunas tersebut, dan Saksi tagih sama Toni Suhendro dan Saksi diolok apakah mau nagih kami ini ndak ada duit kah mau, tidak ada beraskah kok kamu nagih kami hak kamu tu apa, lalu Saksi jawab hak Saksi perlu kamu ingat seandainya kalau terjadi masalah apa-apa terhadap kemi oleh karena belum dipasangnya pagar dan pintu siapa yang bertanggung jawab itu harus dipikirkan oleh mereka yang tidak mau bayar tersebut karena bisa saja pencuri masuk lewat Ruko mereka dan tembus ke ruko Saksi;

- Bahwa sepengetahuan Saksi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat intinya Pak Toni Suhendro tidak mau bayar;
- Bahwa ketika masih terbuka belum dikasih pintu Saksi pernah masuk ke ruko Penggugat dan secara fisik Saksi tidak ada melihat kerusakan;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar kalau pondasi ruko tersebut turun;
- Bahwa pondasi semua ruko tersebut ada pakai cerucuk yang mana cerucuk Saksi sendiri yang potong karena dalam bistik 3 meter setengah lalu ada tapak sebelumnya cerucuk dulu baru tapak itupun pada saat penurunan rangka besi Saksi sendiri selaku pemilik dan sebelum tapak diturunkan dikasi semen dulu setelah itu baru dikasih besi;
- Bahwa pada saat pembangunan ruko milik mertua Saksi tersebut Saksi terus mengawasi sedangkan untuk yang lain mereka tidak ada mengawasi proses pembangunan rukunya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pengerjaan tersebut sama semua cara pengerjaanya, besinyapun sama;
- Bahwa ruko milik Aswar Anas dengan Evendi posisi ruko Pak Aswar Anas tersebut di tengah dan Ruko Pak Aswar Anas tersebut ada yang turun;
- Bahwa kalau memang punya Toni Suhendro ada penurunan otomatis punya pak Aswar Anas juga turun tapi selama Saksi disana Saksi tidak ada lihat penurunan tersebut oleh karena dindingnya bersebelahan dan menjadi satu;
- Bahwa bangunan Toni Suhendro tersebut sudah ada pondasi, ada lantai, ada dinding, ada tangga dan ada atap;



- Bahwa tahun 2017 akhir ada peningkatan jalan pakai alat berat Kompektor/Stombal;
- Bahwa ruko milik Saksi sampai sekarang masih kokoh termasuk yang lainnya;
- Bahwa terima maksudnya adalah semua barang tersebut sudah jadi, poslin, Wc ada dan semua sudah lengkap;
- Bahwa Saksi menempati dan terima kunci bulan empat 2019;
- Bahwa selama proses pembangunan, kami tidak pernah tidak membayar karena dalam perjanjian kontrak itu kan ada kami membayar 4 kali;
- Bahwa setelah terima kunci ada 3 (tiga) bulan pemeliharaan dan terima kunci bulan empat tahun 2019;
- Bahwa terhadap bangunan tersebut Saksi tidak pernah komplek karena Saksi sudah komplek dari awal dan dengan kepala tukang Saksi pernah ngomong akan tetapi semua yang dikomplek tersebut semua dikerjakan oleh tukang;
- Bahwa yang pertama terima kunci dari 32 bangunan tersebut adalah Atik kemudian Saksi dan yang lain itu menyusul;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. MARKUS KUDUNG, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Toni Suhendro dan kalau dengan PT. Tanjung Kapuas Saksi tahu;
- Bahwa sehari-hari Saksi di Pasar Bodok sehingga Saksi tahu saat pembangunan ruko pasar Bodok yang 32 ruko itu;
- Bahwa awalnya itu ruko itu dibangun karena ruko tersebut sebelumnya ada kebakaran;
- Bahwa waktu ruko tersebut dibangun apakah Saksi tidak ada lihat bahannya karena itu sifatnya intern;
- Bahwa waktu tahun 2017 ada peningkatan jalan antara Dusun Binjai, simpang tanjung ke Sanggau pada saat peningkatan jalan itu ada menggunakan alat berat berupa Pipro/Stombal dan saat itu Saksi berada di warung kopi dan tahu benar kejadian tersebut dan alat tersebut sangat menimbulkan getaran yang sangat kuat;



- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa bangunan ruko tersebut turun dan Saksi baru dengar beberapa hari yang lalu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Ruko milik Pak Aswar tidak mengalami penurunan karena Saksi ada masuk ke tokonya lalu nengok pakaian cuma karena beliau ada jual pakaian ataukah karena terlindung tapi Saksi lihat tidak ada dan Saksi ada tanya padanya apakah bangunan ini ada retak-retak dan dijawabnya tidak ada cuma dia komplain masalah bangunan yang didepannya kalau bisa bagaimana cara membongkarnya dan Saksi bilang itu bukan hak Saksi;
- Bahwa dinding ruko Pak Aswar Anas tersebut bersebelahan dengan dinding Ruko Toni Suhendro;
- Bahwa Saksi ada melihat dinding ruko punya Pak Aswar Anas tersebut tidak ada retak dan hal tersebut Saksi ada tanya langsung ke Pak Aswar Anas dan dijawab pak Aswar Anas tidak ada dan lantainya juga tidak ada turun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang menerima bangunan ruko itu ada 25 orang dan selebihnya tidak menerima dengan alasan tidak layak huni katanya;
- Bahwa sampai sekarang Saksi tidak tahu alasan 7 ruko tersebut dikatakan tidak layak huni, katanya ada penurunan dan sebagainya akan tetapi menurut kacamata Saksi kemarin Saksi cek ke lokasi karena Saksi banyak teman-teman di situ dan paman Saksi Pak Kinanjung juga punya ruko di situ, Saksi lihat tidak ada yang turun;
- Bahwa ruko milik Pak Kinanjung apakah tidak ada yang turun cuman saat itu belum dicat bahkan anaknya Pak Kinanjung pernah mengatakan kepada Saksi bahwa bangunan miliknya Pak Kinanjung tersebut akan dijual dengan Pak Anton;
- Bahwa bangunan Intan Market yang di seberang ruko tersebut ada retak-retak;
- Bahwa bangunan intan Market tersebut sudah ada sebelum bangunan Ruko tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi bangunan milik Penggugat tidak roboh dan tidak turun;
- Bahwa Saksi ada lihat punya Pak Kinanjung dan Punya Toni Suhendro dan Saksi lihat tidak ada apa-apa dan Saksi melihat dari



luar dan tidak masuk ke dalam karena bangunan tersebut sudah dipagar pakai seng;

- Bahwa pengerjaan bangunan ruko tersebut tahun 2017 dan saat itu Saksi ada di Bodok dan Saksi berdomisili di Kampung Bali berjarak 1 kilometer dari Pasar Bodok, jadi mulai pengerjaan sampai berkasus-kasus Saksi dengar;
 - Bahwa tahun 2017 Saksi tidak pernah keluar kota dalam waktu yang lama, Saksi selalu berada di pasar Bodok;
 - Bahwa Pak Kinanjung tidak pernah cerita tentang komplek bangunan tersebut dan Saksi kaget kemarin karena beliau jadi Saksi dalam perkara ini kemarin dan itu baru Saksi tahu Pak Kinanjung tersebut ada komplek terhadap rukonya tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui hasil mediasi karena yang menghadiri tersebut Ketua Umum kami dan Saksi tidak hadir;
 - Bahwa untuk ruko milik Pak Toni Suhendro, Saksi melihat belum ada pintunya akan tetapi kalau punya Saksi Kinanjung pintu atas sudah sedangkan yang bawah Saksi lupa sudah terpasang atau tidak;
 - Bahwa Saksi melihat sekilas saja dari halaman karena bangunan tersebut sudah tertutup pakai seng;
 - Bahwa sekarang cat ruko tersebut warnanya masing-masing tergantung pemilik ruko akan tetapi warna dasar sama semua putih;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat memeriksa objek sengketa perkara *a quo* pada hari Jumat tanggal 18 Maret 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing secara elektronik pada aplikasi e-Court pada persidangan tanggal 24 Maret 2022;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat telah mengajukan eksepsi, maka sebelum Majelis mempertimbangkan mengenai pokok perkara, terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat *Error in Persona*;

Menimbang, bahwa di dalam eksepsi Tergugat mengenai gugatan *Error in Persona*, Tergugat menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Pengugat salah orang, dimana Penggugat tidak menggugat PT Tanjung Kapuas selaku badan hukum yang mengadakan perjanjian dengan Penggugat untuk membangun 1 Ruko milik Penggugat di Pasar Bodok, melainkan Susien pribadi selaku direktur yang digugat, sehingga menurut Tergugat gugatan Penggugat *Error in Persona* dan gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat *Error in Persona*, Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa eksepsi Tergugat tersebut merupakan penafsiran yang keliru karena Penggugat beralasan antara lain:

1. Bahwa secara terang dan jelas SUSIEN yang secara pribadi dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama dalam jabatannya sebagai Direktur PT. Tanjung Kapuas yang bertanggungjawab atas perusahaan dan bertanda tangan dalam perjanjian yang dibuat pada tanggal 15 Mei 2017 kontrak no. 06/TK/SGU-BDK/05/2017.
2. Bahwa dalam penyelesaian dan kesepakatan yang dilaksanakan pada tanggal 23 September 2020, atas nama SUSIEN secara jelas bertanggungjawab dan memiliki hubungan hukum dengan Penggugat yang dibuktikan dengan perjanjian kontrak pembangunan ruko.
3. Bahwa Penggugat dalam hal menentukan nama SUSIEN sebagai Tergugat dengan jelas yang bersangkutan telah merugikan dan tidak melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian yang sudah disepakati. Dan dalam gugatan Rekonvensi dengan jelas dan tegas Tergugat atas nama SUSIEN menghindari dari tanggungjawab.



4. Dalam hal menentukan pihak Tergugat atas nama SUSIEN adalah merupakan satu kesatuan dengan perusahaan PT. Tanjung Kapuas dalam jabatannya sebagai Direktur.

Oleh karenanya Penggugat TELAH TEPAT (*REDELIJK*) DAN TIDAK SALAH (*ERROR IN PERSONA*) dalam menentukan Subyek Hukum sebagai Tergugat dan menurut hukum, Penggugat berhak atau berwenang dalam menentukan siapa saja subyek hukum yang akan digugatnya.

Vide :

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16-6-1971 Reg.No.305.K/SIP/1971 yang berbunyi : "*Azas Hukum Acara Perdata bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya.*"

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Tergugat, menurut Majelis Hakim dalil tersebut merupakan materi eksepsi *Error in Persona*, yaitu kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai Tergugat melalui surat gugatan, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 98 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan, selanjutnya dari alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu T-1 tentang Akta Pendirian PT. Tanjung Kapuas serta keterangan Saksi-saksi, diketahui bahwa Susien adalah satu-satunya direktur atau orang yang diangkat sebagai direksi PT. Tanjung Kapuas sejak berdirinya PT. Tanjung Kapuas hingga saat ini sehingga berdasarkan Undang-undang Perseroan Terbatas Susien berwenang mewakili PT. Tanjung Kapuas di dalam maupun di luar pengadilan;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar gugatan *a quo* adalah Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 tertanggal 15 Mei 2017, yang diajukan sebagai alat bukti surat oleh Penggugat dengan nomor kode P-2 dan Tergugat dengan nomor kode T-5, serta kebenarannya tidak dibantah dan disangkal baik oleh Penggugat maupun Tergugat, setelah Majelis Hakim membaca Perjanjian Kontrak tersebut diketahui bahwa komparasi Perjanjian Kontrak tersebut adalah sebagai berikut:

"Pada hari ini Senin tanggal Lima Belas bulan Mei Tahun Dua Ribu Tujuh Belas (15-05-2017) kami yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Susien



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Jln. Ir.H.Juanda No.11
Sanggau - Kapuas

Jabatan : Direktur PT. TANJUNG KAPUAS

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. TANJUNG KAPUAS
Selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA

Nama : Toni Suhendro

Alamat : Pasar Bodok 004/002
Kecamatan Parindu

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemilik Rumah Toko
(owner)

Selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA
dst..."

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 1 November 2021 telah mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat dengan identitas yang termuat di dalam surat gugatan tersebut sebagai berikut:

SUSIEN; lahir di Sanggau, 20 Agustus 1968, pekerjaan Wiraswasta, yang berdomisili di Jalan Ir. H. Juanda No. 11 RT 11 / RW 04 Kelurahan Beringin Kecamatan Kapuas Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama dalam jabatannya sebagai direktur PT. Tanjung Kapuas d/a Jalan Ir. H. Juanda No 11 Sanggau, Kabupaten Sanggau Provinsi Kalimantan Barat.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati komparasi Perjanjian Kontrak dan identitas Tergugat di dalam surat gugatan Penggugat, serta setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat, seperti Berita Acara Rapat Penyelesaian Ruko Pasar Bodok yang diajukan oleh Penggugat dengan nomor kode P-9 dan Tergugat dengan nomor kode T-48, Majelis Hakim menilai bahwa yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya sebagai Tergugat adalah PT. Tanjung Kapuas yang dalam hal ini, yakni mengenai Perjanjian Kontrak yang menjadi dasar gugatan *a quo*, diwakili oleh Susien dalam jabatannya sebagai direktur PT. Tanjung Kapuas;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan di atas, maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam perkara *a quo* haruslah ditolak;

Halaman 48 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sag



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat ditolak untuk seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat berupa ketidaksesuaian dengan yang seharusnya dikerjakan terhadap pembangunan ruko milik Penggugat yang dilaksanakan oleh Tergugat sehingga perbuatan tersebut menimbulkan tuntutan ganti rugi dari Penggugat kepada Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, setelah dihubungkan dengan bukti-bukti yang telah diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 15 Mei 2017 telah dibuat Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 mengenai pembangunan rumah toko (ruko) yang terletak di Pasar Bodok antara Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah yang dalam surat perjanjian disebut pemilik rumah toko (*owner*) dan Tergugat sebagai penyedia jasa pembangunan rumah toko;
- Bahwa dalam perjanjian Tergugat akan membangun ruko milik Penggugat sebanyak 1 (satu) unit yang luasnya adalah 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi), dengan material bahan-bahan bangunan sesuai perjanjian, peralatan, pekerja dan biaya yang timbul karena pembangunan merupakan tanggung jawab Tergugat;
- Bahwa harga pekerjaan borongan yang dilakukan Tergugat dan harus dibayarkan oleh Penggugat dihitung dengan hitungan per meter persegi dari bangunan yakni Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), sehingga jika ditotalkan dengan luas bangunan yang akan dibangun maka harga pekerjaan borongan menurut perjanjian adalah sejumlah Rp270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), yang pembayarannya terbagi dalam 5 (lima) tahap dan proses pembangunan akan dikerjakan setelah Penggugat membayar Tahap I;
- Bahwa berdasarkan perjanjian, pembangunan rumah toko dilaksanakan dan selesai dalam jangka waktu 1,50 (satu setengah) tahun atau sama dengan 18 (delapan belas) bulan, dan dapat dilakukan perubahan karena



penambahan atau pengurangan pekerjaan, kenaikan harga, dan apabila terjadi keadaan *force majeure*;

- Bahwa atas perjanjian tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sejumlah Rp90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa selain membangun ruko milik Penggugat, Tergugat juga membangun 31 (tiga puluh satu) ruko lainnya yang saling sejajar dan berhimpitan ke samping, termasuk dengan ruko milik Penggugat sehingga ruko yang dibangun oleh Tergugat seluruhnya berjumlah 32 (tiga puluh dua) ruko dan sebanyak 25 (dua puluh lima) ruko telah selesai pembangunannya serta telah diserahkan kepada pemilik ruko;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat di dalam gugatannya menyatakan atas Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 mengenai pembangunan rumah toko (ruko) yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, dalam proses pembangunan rumah toko Penggugat yang dilaksanakan oleh Tergugat, terjadi ketidaksesuaian dengan yang seharusnya dikerjakan, khususnya menyangkut tinggi dasar lantai dan konstruksi bangunan, sehingga Penggugat mengajukan komplain dan keberatan kepada Tergugat namun tidak diperoleh kesepakatan terkait kondisi tersebut bahkan setelah melalui upaya mediasi dan musyawarah;
- Bahwa Penggugat mendalilkan pada tanggal 23 September 2020 telah dilaksanakan musyawarah yang kedua antara Penggugat dan Tergugat dengan melibatkan pihak Pemerintah Desa Pusat Damai Kecamatan Parindu, Kabupaten Sanggau, namun tidak ada tindak lanjut atas kesepakatan musyawarah tersebut sehingga Penggugat melakukan aduan kepada pihak kepolisian yang kemudian mendalami kasus dengan mengajukan permohonan tenaga ahli konstruksi bangunan kepada Dekan Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura untuk melakukan pemeriksaan fisik pembangunan rumah toko (ruko) yang dikerjakan oleh Tergugat, dan pada kesimpulannya menyatakan bahwa hasil kerja yang dilakukan Tergugat telah keliru dan tidak sesuai dengan perjanjian dan Rincian Anggaran Biaya (RAB);
- Bahwa Tergugat di dalam jawabannya menyatakan menolak dalil gugatan Penggugat tersebut karena Tergugat telah melaksanakan pengerjaan bangunan rumah toko yang dimaksud sesuai dengan kontrak perjanjian dan pada saat Tergugat telah melaksanakan pekerjaan pondasi, Tergugat



melaporkan dan selalu menyampaikan kepada Penggugat untuk dilakukan pengecekan namun tidak ada komplain dari Penggugat terhadap hasil pekerjaan pondasi tersebut;

- Bahwa Tergugat di dalam jawabannya menyatakan sebelum musyawarah tanggal 23 September 2020, antara Penggugat dengan Tergugat sudah dilaksanakan musyawarah yang diselenggarakan pada tanggal 16 Maret 2018, namun berdasarkan isi musyawarah yang telah disepakati, Penggugat tidak melaksanakan kesepakatan untuk mendatangkan ahli konstruksi bangunan sampai waktu yang ditentukan, sehingga Tergugat menganggap bangunan yang dikerjakan oleh Tergugat tidak ada masalah kemudian Tergugat tetap melanjutkan pekerjaan tersebut baik tahap III, tahap IV dan tahap V, akan tetapi Penggugat tidak mau membayar sisa biaya pembangunan atas ruko milik Penggugat yang telah dikeluarkan oleh Tergugat sebesar Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) serta Penggugat menghentikan pekerjaan pembangunan ruko secara sepihak sehingga Tergugat tidak dapat melanjutkan pembangunan ruko sesuai batas waktu yang telah disepakati dalam kontrak;
- Bahwa Tergugat menolak hasil pemeriksaan fisik pembangunan ruko dari Universitas Tanjungpura yang dimaksud karena Tergugat tidak diikutsertakan dalam pemeriksaan tersebut sehingga Tergugat menganggap hasil pemeriksaan fisik pembangunan ruko sangat subyektif/tidak obyektif;
- Bahwa Penggugat di dalam repliknya mendalilkan bahwa Penggugat tidak mau membayar sisa biaya pembangunan atas ruko milik Penggugat karena Penggugat telah memberitahukan dan komplain tentang kelalaian proses pembangunan ruko yang kemudian ditemukan ketidaksesuaian antara penjanjian kontrak yang sudah disepakati bersama dengan kondisi fisik pembangunan ruko;
- Bahwa Penggugat di dalam repliknya menyatakan tidak benar Penggugat telah menghentikan secara sepihak pembangunan ruko karena tindakan Penggugat tersebut berdasarkan hasil musyawarah tanggal 23 September 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat di dalam jawabannya, maka berdasarkan Pasal 283 Rbg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-16 dan 2 (dua) orang saksi yakni Saksi Yulius dan Saksi Thomas Kinanjung yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-79 dan 3 (tiga) orang saksi yakni Saksi Pilipus Jungkong, Saksi Sadrak dan Saksi Markus Kudung yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok-pokok gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai kewenangan Pengadilan Negeri Sanggau untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut "KUHPerdato"), semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik – asas *pacta sunt servanda*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 tertanggal 15 Mei 2017 yang menjadi dasar gugatan *a quo*, yang diajukan sebagai alat bukti surat oleh Penggugat dengan nomor kode P-2 dan Tergugat dengan nomor kode T-5, pada Pasal 13 mengenai Penyelesaian Perselisihan, dinyatakan bahwa kedua belah pihak akan selalu berusaha untuk menyelesaikan perselisihan dengan cara musyawarah dan apabila cara musyawarah dianggap tidak dapat menghasilkan penyelesaian maka penyelesaian akan dibawa ke pengadilan setempat, sehingga berdasarkan klausul perjanjian tersebut, oleh karena gugatan *a quo* merupakan gugatan wanprestasi yang merupakan lingkup perkara perdata dan gugatan tersebut diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Sanggau, yang mana pengadilan negeri tersebut merupakan pengadilan



tempat Perjanjian Kontrak yang menjadi dasar gugatan *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa menurut hukum Pengadilan Negeri Sanggau berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut hukum Majelis Hakim berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok-pokok gugatan *a quo* sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1 (satu) gugatan *a quo*, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kesatu Penggugat berkaitan dengan petitum gugatan secara keseluruhan, maka petitum kesatu tersebut akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 (dua) gugatan *a quo*, Penggugat meminta agar Majelis Hakim menyatakan secara hukum perjanjian kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 yang dibuat pada tanggal 15 Mei 2017 adalah perjanjian yang sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat yang kemudian diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Tergugat, serta didukung oleh keterangan para saksi, baik dari Penggugat maupun Tergugat, pada tanggal 15 Mei 2017 telah dibuat Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 sebagaimana bukti P-2 / T-5 mengenai pembangunan rumah toko (ruko) yang terletak di Pasar Bodok antara Penggugat sebagai pemilik sebidang



tanah yang dalam surat perjanjian disebut pemilik rumah toko (*owner*) dan Tergugat sebagai penyedia jasa pembangunan rumah toko;

Menimbang, bahwa yang diperjanjikan di dalam Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 sebagaimana bukti P-2 / T-5 tersebut pada pokoknya adalah Tergugat akan membangun ruko milik Penggugat sebanyak 1 (satu) unit yang luasnya adalah 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Pasar Bodok dengan harga pekerjaan borongan yang dilakukan Tergugat dan harus dibayarkan oleh Penggugat tersebut dihitung dengan hitungan per meter persegi dari bangunan yakni Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), sehingga jika ditotalkan dengan luas bangunan yang akan dibangun maka harga pekerjaan borongan menurut perjanjian adalah sejumlah Rp270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), yang pembayarannya terbagi dalam 5 (lima) tahap dan proses pembangunan akan dikerjakan setelah Penggugat membayar Tahap I serta pembangunan rumah toko dilaksanakan dan selesai dalam jangka waktu 1,50 (satu setengah) tahun atau sama dengan 18 (delapan belas) bulan. Perjanjian tersebut dilakukan dengan klausul-klausul sebagaimana lengkap dalam Perjanjian Kontrak tersebut;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 sebagaimana bukti P-2 / T-5 tersebut beserta keterangan saksi-saksi yang bersesuaian, Majelis Hakim menilai bahwa Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 tersebut telah dibuat berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yakni ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan oleh karena itu maka perjanjian tersebut sah menurut hukum serta mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan di atas, maka petitum gugatan angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan petitum angka 3 (tiga) Penggugat yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat terbukti bersalah melakukan perbuatan wanprestasi, yakni sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut J. Satrio, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan di mana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik dan debitur punya



unsur salah atasnya. Unsur salah mengandung arti adanya unsur salah pada debitur atas tidak dipenuhi kewajiban itu sebagaimana mestinya (A. Pitlo). Adapun bentuk-bentuk wanprestasi menurut Subekti adalah sebagai berikut:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan;
2. Melakukan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan yang diperjanjikan tetapi terlambat; dan/atau
4. Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan di dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 1234 KUHPerduta, dinyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, dan dari rumusan ketentuan tersebut, memberikan penekanan kepada penentuan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban. Kewajiban yang dimaksud berupa untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan atau untuk tidak berbuat sesuatu, yang disebut dengan prestasi. Prestasi untuk melaksanakan kewajiban tersebut, akan berhubungan dengan tanggung jawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh pihak yang berkewajiban serta pertanggungjawaban pemenuhan kewajiban dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban;

Menimbang, bahwa perjanjian pemborongan pekerjaan yaitu pihak yang satu menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak yang lainnya untuk diserahkan dalam suatu jangka waktu yang ditentukan, dengan menerima suatu jumlah uang sebagai harga hasil pekerjaan tersebut, hal mana di dalam ketentuan Pasal 1604 KUHPerduta, perjanjian pemborongan pekerjaan dibedakan dalam 2 (dua) macam, yaitu:

1. Pemborong kerja hanya akan melakukan pekerjaan saja, dan 2. Pemborong kerja juga akan memberikan bahannya untuk pekerjaan tersebut;

Menimbang, di dalam Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 sebagaimana bukti P-2 / T-5, Tergugat memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasinya yang berupa membangun ruko milik Penggugat di Pasar Bodok sebanyak 1 (satu) unit yang luasnya adalah 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi), dengan material bahan-bahan bangunan sesuai perjanjian, peralatan, pekerja dan biaya yang timbul karena pembangunan merupakan tanggung jawab Tergugat, hal mana harga pekerjaan borongan yang dilakukan Tergugat dan harus dibayarkan oleh Penggugat dihitung dengan hitungan per meter persegi dari bangunan yakni



Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), sehingga jika ditotalkan dengan luas bangunan yang akan dibangun maka harga pekerjaan borongan menurut perjanjian adalah sejumlah Rp270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), yang pembayarannya terbagi dalam 5 (lima) tahap dan proses pembangunan akan dikerjakan setelah Penggugat membayar Tahap I serta berdasarkan perjanjian, pembangunan rumah toko dilaksanakan dan selesai dalam jangka waktu 1,50 (satu setengah) tahun atau sama dengan 18 (delapan belas) bulan, dan dapat dilakukan perubahan karena penambahan atau pengurangan pekerjaan, kenaikan harga, dan apabila terjadi keadaan *force majeure*;

Menimbang, bahwa dalam proses pembangunan rumah toko Penggugat yang dilaksanakan oleh Tergugat, Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi ketidaksesuaian dengan yang seharusnya dikerjakan, khususnya menyangkut tinggi dasar lantai dan konstruksi bangunan, sehingga Penggugat mengajukan komplain dan keberatan kepada Tergugat sebagaimana bukti surat P-15 namun tidak diperoleh kesepakatan terkait kondisi tersebut bahkan setelah melalui upaya mediasi dan musyawarah;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, yaitu Saksi Yulius, S. Sos., bangunan ruko Penggugat dan pemilik ruko lainnya yang dibangun oleh Tergugat di Pasar Bodok tersebut turun sekitar 30 (tiga puluh) cm dari posisi jalan, sehingga posisi bangunan ruko yang dulunya di atas jalan, kini berada di bawah jalan, selain itu bagian atas bangunan ruko Penggugat dan pondasi bawahnya juga mengalami retak serta ada pecah balok di bawah bangunan ruko Penggugat, sedangkan Saksi Thomas Kinanjung D di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya bangunan ruko Penggugat yang dibangun oleh Tergugat roboh dan tidak layak pakai;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sebagaimana bukti surat P-9 dan keterangan Saksi-saksi dari Penggugat yang bersesuaian pada tanggal 23 September 2020 telah dilaksanakan musyawarah yang kedua antara Penggugat dan Tergugat dengan melibatkan pihak Pemerintah Desa Pusat Damai Kecamatan Parindu, Kabupaten Sanggau, namun tidak ada tindak lanjut atas kesepakatan musyawarah tersebut sehingga Penggugat melakukan aduan kepada pihak kepolisian sebagaimana bukti surat P-11 yang kemudian mendalami kasus dengan mengajukan permohonan tenaga ahli konstruksi bangunan kepada Dekan Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura untuk melakukan pemeriksaan fisik pembangunan rumah toko



(ruko) yang dikerjakan oleh Tergugat sebagaimana bukti surat P-13, dan pada kesimpulannya sebagaimana P-14 menyatakan bahwa hasil kerja yang dilakukan Tergugat telah keliru dan tidak sesuai dengan perjanjian yakni bukti surat P-2 dan Rincian Anggaran Biaya (RAB) yakni bukti surat P-7;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat juga telah mengajukan bukti tambahan berupa gambar dan rekaman video sebagai berikut:

1. Kondisi bangunan ruko tampak depan;
2. Penutupan sepihak dinding depan PT. Tanjung Kapuas;
3. Video pembongkaran Dinding belakang bangunan ruko;
4. Video pengujian kualitas beton oleh ahli Universitas Tanjung Pura Fakultas Teknik; dan
5. Video pengujian kualitas beton oleh ahli Universitas Tanjung Pura Fakultas Teknik;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menyatakan dalil bantahannya, bahwa Tergugat telah melaksanakan pengerjaan bangunan rumah toko yang dimaksud sesuai dengan kontrak perjanjian dan pada saat Tergugat telah melaksanakan pekerjaan pondasi, Tergugat melaporkan dan selalu menyampaikan kepada Penggugat untuk dilakukan pengecekan namun tidak ada komplain dari Penggugat terhadap hasil pekerjaan pondasi tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa sebelum musyawarah tanggal 23 September 2020 sebagaimana bukti surat P-9 / T-48, antara Penggugat dengan Tergugat sudah dilaksanakan musyawarah yang diselenggarakan pada tanggal 16 Maret 2018 sebagaimana bukti surat T-47, namun berdasarkan isi musyawarah yang telah disepakati, Penggugat tidak melaksanakan kesepakatan untuk mendatangkan ahli konstruksi bangunan sampai waktu yang ditentukan, sehingga berdasarkan hasil musyawarah tersebut Tergugat menganggap bangunan yang dikerjakan oleh Tergugat tidak ada masalah kemudian Tergugat tetap melanjutkan pekerjaan tersebut baik tahap III, tahap IV dan tahap V, akan tetapi Penggugat tidak mau membayar sisa biaya pembangunan atas ruko milik Penggugat yang telah dikeluarkan oleh Tergugat sebesar Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) serta Penggugat menghentikan pekerjaan pembangunan ruko secara sepihak sebagaimana didukung dengan keterangan Saksi Pilipus Jungkong sehingga Tergugat tidak dapat melanjutkan pembangunan ruko sesuai batas waktu yang telah disepakati dalam kontrak;



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi yang diajukan oleh Tergugat, yaitu Saksi Pilipus Jungkong, tidak pernah terjadi roboh pada ruko milik Penggugat yang dibangun oleh Tergugat dan tidak ada masalah pada pembangunan ruko milik Penggugat, hanya saja pernah ada dinding belakang yang dirobohkan karena keluarga Penggugat meminta ganti batako dengan alasan terdapat retak, selanjutnya oleh pihak Penggugat batako yang di belakang pada bangunan ruko Penggugat tersebut diganti karena ternyata plesternya retak di bagian bawah dan setelah diplaster serta sudah diganti tidak retak lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan yang bersesuaian dari Saksi Pilipus Jungkong, Saksi Sadrak, dan Saksi Markus Kudung, dari hasil pengamatan tidak ada penurunan posisi bangunan ruko terhadap jalan, akan tetapi pada tahun 2017 pernah ada peningkatan jalan dengan menggunakan alat berat yang menimbulkan getaran yang sangat kuat, hal mana getaran yang sangat kuat itu diduga mengakibatkan retak pada bangunan ruko dan bangunan disamping ruko yaitu Intan Market, sedangkan peningkatan jalan yang berada di depan sepanjang ruko tersebut membuat posisi ruko menjadi lebih rendah daripada posisi jalan;

Menimbang, bahwa Tergugat menolak hasil pemeriksaan fisik pembangunan ruko dari Universitas Tanjungpura sebagaimana yang dimaksud dalam bukti surat yang diajukan Penggugat dengan kode P-14 karena Tergugat tidak diikutsertakan dalam pemeriksaan tersebut sehingga Tergugat menganggap hasil pemeriksaan fisik pembangunan ruko sangat subyektif/tidak obyektif, selain itu guna membantah bukti P-14 Tergugat mengajukan bukti T-80 berupa hasil print dari google mengenai kelebihan dan kekurangan hammer test pada beton;

Menimbang, bahwa Tergugat di dalam persidangan keberatan atas bukti tambahan dari Penggugat berupa gambar dan rekaman video yang diajukan oleh Penggugat karena tidak diketahui kapan video tersebut dibuat dan pada saat pemeriksaan fisik terhadap bangunan ruko Penggugat, Tergugat tidak dilibatkan atau diikutsertakan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 Rbg, Ahli adalah orang yang memiliki pengetahuan dan keahlian khusus di bidang tertentu yang didengar keterangannya atas permintaan dari salah satu pihak atau atas



pertimbangan Majelis Hakim, yang mana dalam memberikan keterangannya harus disumpah berdasarkan ajaran agamanya, namun bukti surat P-14 berupa Pemeriksaan Fisik Pembangunan Ruko di Pasar Bodok yang merupakan keterangan dari Tim Tenaga Ahli dari Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura, dalam memberikan keterangannya secara tertulis tidak disumpah terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-14, pemeriksaan mutu beton ruko milik Penggugat dilaksanakan dengan pengujian hammer test, yang berdasarkan bukti surat T-80 diketahui bahwa pengujian hammer test tersebut memiliki kekurangan yaitu hasil pengujiannya sulit divalidasi dan tingkat keandalannya lemah, serta pada bukti P-14 tidak dijelaskan secara detail bagian-bagian bangunan mana saja yang dilakukan pengujian hammer test sebagaimana pula pada saat Pemeriksaan Setempat Penggugat tidak dapat menunjukkan titik-titik lokasi pengujian hammer test di dalam ruko miliknya yang menjadi dasar penyusunan bukti surat P-14, sehingga hampir tidak ada terlihat bekas atau tanda-tanda lubang yang ditinggalkan dari hammer test tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim mengesampingkan hasil pengujian hammer test pada bukti P-14;

Menimbang, bahwa dengan didukung oleh bukti surat T-63 berupa foto bangunan di sebelak ruko yang dibangun oleh Tergugat yang juga mengalami keretakan, berdasarkan bukti surat P-14, pada bagian Saran Nomor 1, dinyatakan bahwa perlu dilakukan penyelidikan tanah guna mengetahui kekuatan tanah, jika memungkinkan perlu perbaikan pada struktur bangunan, pondasi, lantai dan dinding. Harus terlebih dahulu diadakan pemeriksaan beban dengan metode loading test. Penyelidikan besarnya penurunan pada bangunan, terutama loading test guna mengetahui apakah pondasi bangunan masih mengalami penurunan, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa hasil pemeriksaan di dalam bukti surat P-14 yang dinyatakan retak geser, lantai miring, lantai patah, balok sloof patah dan kolom miring belum tentu disebabkan oleh ketidaksesuaian pembangunan ruko yang dilakukan oleh Tergugat, melainkan bisa saja terjadi karena kekuatan tanah atau hal lainnya, oleh karena itu masih diperlukan penyelidikan tanah lebih lanjut, yang berdasarkan bukti P-2 / T-5 berupa Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017, pada Pasal 3 angka 5, ditentukan bahwa Tergugat tidak bertanggung jawab apabila dalam pelaksanaan pekerjaan terjadi permasalahan dengan lokasi / tanah yang telah disediakan oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, yaitu Saksi Yulius, S. Sos yang menyatakan bahwa bangunan ruko Penggugat dan pemilik ruko lainnya yang dibangun oleh Tergugat di Pasar Bodok tersebut turun sekitar 30 (tiga puluh) cm dari posisi jalan, Saksi-saksi dari Tergugat menyatakan bahwa pada tahun 2017 dilaksanakan peninggian jalan raya sehingga dari keterangan Saksi-saksi tersebut didukung dengan pengamatan saat Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim menilai bahwa penurunan posisi ruko terhadap jalan terjadi bukan karena pembangunan ruko oleh Tergugat yang tidak sesuai melainkan karena proyek peninggian jalan raya yang memang berada di sepanjang depan ruko tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, yaitu Saksi Yulius, S. Sos., bagian atas bangunan dan pondasi bawah ruko Penggugat mengalami retak serta ada pecah balok di bawah bangunan ruko Penggugat, keterangan Saksi Thomas Kinanjung D yang pada pokoknya bangunan ruko Penggugat yang dibangun oleh Tergugat roboh dan tidak layak pakai, Majelis Hakim menilai bahwa setelah dilakukannya pemeriksaan lokasi objek sengketa, pada bangunan ruko milik Penggugat tidak ditemukan adanya pondasi yang turun dan pondasi ruko milik Penggugat sudah kuat, bagian-bagian bangunan ruko milik Penggugat tidak ada yang roboh, tidak ditemukan balok retak dan patah, serta tidak ditemukan lantai yang miring dan turun, memang terdapat beberapa keretakan di lantai satu maupun di lantai dua, namun sebagaimana Saran dalam bukti surat P-14, perlu dilaksanakan penyelidikan lebih lanjut mengenai penyebab keretakan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-12 sampai dengan T-16, T-18 sampai dengan T-20, T—23, T-25 sampai dengan T-30, T-32 sampai dengan T—35, T-37 sampai dengan T-42, serta T-44 dan T-45 yang seluruhnya berupa Berita Acara Serah Terima Ruko, serta keterangan Saksi Sadrak yang menerangkan telah menerima dan menempati ruko sejak bulan April 2019, dihubungkan dengan pengamatan Majelis Hakim saat melaksanakan Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim berpendapat bahwa ruko di Pasar Bodok tersebut telah dibangun oleh Tergugat dengan kuat dan kokoh serta sebagian besar bangunan ruko lainnya yang satu bangunan dengan ruko Penggugat sudah dioperasikan sehingga tidak selaras dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pembangunan ruko Penggugat



dilaksanakan tidak sesuai dari yang seharusnya dikerjakan oleh Penggugat sebagaimana di dalam kontrak perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tambahan dari Penggugat berupa gambar dan rekaman video di dalam flashdisc yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada alat bukti lainnya yang bisa menjelaskan dengan rinci mengenai ruko milik siapa di dalam gambar dan rekaman video tersebut, kapan pengambilan gambar dan video tersebut, serta hal-hal lainnya yang perlu turut dipertimbangkan dan mendukung alat bukti tersebut sehingga Majelis Hakim mengesampingkan bukti tersebut;

Menimbang, bahwa dari serangkaian pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat mengenai ketidaksesuaian pembangunan ruko milik Penggugat dari yang seharusnya dikerjakan yang dilaksanakan oleh Tergugat, sehingga dengan demikian petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum-petitum selanjutnya yang dimohonkan oleh Penggugat, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan pokok gugatannya, yaitu bahwa terdapat ketidaksesuaian pembangunan ruko milik Penggugat yang dilaksanakan oleh Tergugat sehingga Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), maka terhadap petitum-petitum selanjutnya tersebut tidak perlu Majelis Hakim pertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa walaupun petitum gugatan angka 2 (dua) Penggugat mengenai sah dan mengikatnya Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 tanggal 15 Mei 2017 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dikabulkan, akan tetapi oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan gugatan pokoknya yaitu mengenai perbuatan wanprestasi Tergugat terhadap Penggugat kemudian petitum gugatan pokok Penggugat tersebut ditolak, maka untuk petitum-petitum Penggugat selanjutnya yakni mengenai kerugian yang diderita oleh Penggugat, sita jaminan dan membayar uang paksa, menurut hemat Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan angka 1 (satu) dinyatakan ditolak untuk seluruhnya sebagaimana akan termuat dalam amar putusan ini;



Menimbang, bahwa selain bukti-bukti Penggugat dan Tergugat yang telah dipertimbangkan sebagaimana di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti lainnya tidak memiliki korelasi dan tidak relevan untuk mendukung dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi serta dalil Tergugat untuk menyangkal gugatan Penggugat sehingga dengan demikian bukti-bukti lainnya tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan angka 7 (tujuh) yang memohon agar menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini akan dipertimbangkan pada bagian Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai gugatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berupa tidak dibayarnya biaya pembangunan ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah dilaksanakan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga perbuatan tersebut menimbulkan tuntutan ganti rugi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, setelah dihubungkan dengan bukti-bukti yang telah diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 15 Mei 2017 telah dibuat Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 mengenai pembangunan rumah toko (ruko) yang terletak di Pasar Bodok antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai pemilik sebidang tanah yang dalam surat perjanjian disebut pemilik rumah toko (*owner*) dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai penyedia jasa pembangunan rumah toko;
- Bahwa dalam perjanjian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akan membangun ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebanyak 1 (satu) unit yang luasnya adalah 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi), dengan material bahan-bahan bangunan sesuai



perjanjian, peralatan, pekerja dan biaya yang timbul karena pembangunan merupakan tanggung jawab Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

- Bahwa harga pekerjaan borongan yang dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihitung dengan hitungan per meter persegi dari bangunan yakni Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), sehingga jika ditotalkan dengan luas bangunan yang akan dibangun maka harga pekerjaan borongan menurut perjanjian adalah sejumlah Rp270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), yang pembayarannya terbagi dalam 5 (lima) tahap dan proses pembangunan akan dikerjakan setelah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar Tahap I;
- Bahwa berdasarkan perjanjian, pembangunan rumah toko dilaksanakan dan selesai dalam jangka waktu 1,50 (satu setengah) tahun atau sama dengan 18 (delapan belas) bulan, dan dapat dilakukan perubahan karena penambahan atau pengurangan pekerjaan, kenaikan harga, dan apabila terjadi keadaan *force majeure*;
- Bahwa atas perjanjian tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejumlah Rp90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa selain membangun ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga membangun 31 (tiga puluh satu) ruko lainnya yang saling sejajar dan berhimpitan ke samping, termasuk dengan ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sehingga ruko yang dibangun oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya berjumlah 32 (tiga puluh dua) ruko dan sebanyak 25 (dua puluh lima) ruko telah selesai pembangunannya serta telah diserahkan kepada pemilik ruko;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di dalam gugatan rekonvensinya menyatakan atas Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 mengenai pembangunan rumah toko (ruko) yang telah dibuat oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menyelesaikan pembangunan 1 (satu) unit ruko milik



Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan bobot pekerjaan yang terlaksana sebesar 90,32% sehingga Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berkewajiban membayar sisa pembayaran biaya pembangunan ruko tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp153.312.000,- (seratus lima puluh tiga juta tiga ratus dua belas ribu rupiah) dan sampai saat ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak juga memenuhi kewajiban membayar tersebut sekalipun telah ditagih berkali-kali;

- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di dalam gugatan rekonvensinya mendalilkan bahwa terhadap tagihan tahap III, tahap IV dan tahap V, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah pernah mensomasi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Kontrak No.06/TK/SGU-BDK/05/2017 tanggal 15 Mei 2017, namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak juga melakukan pembayaran sampai saat ini sehingga pekerjaan menjadi terhambat dan tidak dapat dikerjakan serta Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menghentikan pekerjaan pembangunan ruko secara sepihak sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat melanjutkan pembangunan ruko sesuai batas waktu yang telah disepakati dalam kontrak;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di dalam repliknya mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mau membayar sisa biaya pembangunan atas ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah memberitahukan dan komplain tentang kelalaian proses pembangunan ruko yang kemudian ditemukan ketidaksesuaian antara penjanjian kontrak yang sudah disepakati bersama dengan kondisi fisik pembangunan ruko;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di dalam repliknya menolak rincian pembayaran hasil pekerjaan yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah terlaksana sebesar 90,32% karena hal tersebut tidak benar dan tidak sesuai dengan kondisi riil fisik pembangunan ruko;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di dalam repliknya menyatakan tidak benar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menghentikan secara sepihak pembangunan ruko karena tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut berdasarkan hasil musyawarah tanggal 23 September 2020;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RBg Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatan rekonvensinya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti-bukti surat yang terdiri dari Bukti T-1 sampai dengan T-79 dan 3 (tiga) orang saksi yakni Saksi Pilipus Jungkong, Saksi Sadrak dan Saksi Markus Kudung yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok-pokok gugatan rekonvensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1 (satu) gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim untuk menerima gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kesatu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berkaitan dengan petitum gugatan rekonvensi secara keseluruhan, maka petitum kesatu tersebut akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pertimbangan dalam konvensi Majelis Hakim telah mempertimbangkan petitum gugatan konvensi angka 2 (dua) mengenai sah dan mengikatnya perjanjian kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada tanggal 15 Mei 2017, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan petitum gugatan rekonvensi angka 2 (dua) dan berdasarkan pertimbangan tersebut petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum gugatan rekonvensi angka 3 (tiga) yang menuntut agar menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-



alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa menurut J. Satrio, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan di mana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik dan debitur punya unsur salah atasnya. Unsur salah mengandung arti adanya unsur salah pada debitur atas tidak dipenuhi kewajiban itu sebagaimana mestinya (A. Pitlo).

Adapun bentuk-bentuk wanprestasi menurut Subekti adalah sebagai berikut:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan;
2. Melakukan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan yang diperjanjikan tetapi terlambat; dan/atau
4. Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan di dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 1234 KUHPerdara, dinyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, dan dari rumusan ketentuan tersebut, memberikan penekanan kepada penentuan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban. Kewajiban yang dimaksud berupa untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan atau untuk tidak berbuat sesuatu, yang disebut dengan prestasi. Prestasi untuk melaksanakan kewajiban tersebut, akan berhubungan dengan tanggung jawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh pihak yang berkewajiban serta pertanggungjawaban pemenuhan kewajiban dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1238 KUHPerdara, si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, sehingga dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi;

Menimbang, bahwa perjanjian pemborongan pekerjaan yaitu pihak yang satu menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak yang lainnya untuk diserahkan dalam suatu jangka waktu yang ditentukan, dengan menerima suatu jumlah uang sebagai harga hasil pekerjaan tersebut, hal mana di dalam ketentuan Pasal 1604 KUHPerdara, perjanjian pemborongan pekerjaan dibedakan dalam 2 (dua) macam, yaitu:

1. Pemborong kerja hanya akan melakukan pekerjaan saja, dan 2.



Pemborong kerja juga akan memberikan bahannya untuk pekerjaan tersebut;

Menimbang, bahwa di dalam Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 sebagaimana bukti P-2 / T-5, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasinya yang berupa membangun ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di Pasar Bodok sebanyak 1 (satu) unit yang luasnya adalah 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi), dengan material bahan-bahan bangunan sesuai perjanjian, peralatan, pekerja dan biaya yang timbul karena pembangunan merupakan tanggung jawab Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, hal mana harga pekerjaan borongan yang dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihitung dengan hitungan per meter persegi dari bangunan yakni Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), sehingga jika ditotalkan dengan luas bangunan yang akan dibangun maka harga pekerjaan borongan menurut perjanjian adalah sejumlah Rp270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), yang pembayarannya terbagi dalam 5 (lima) tahap dan proses pembangunan akan dikerjakan setelah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar Tahap I;

Menimbang, bahwa atas pembangunan rumah toko (ruko) tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi baru melakukan pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejumlah Rp90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), sedangkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menyelesaikan pembangunan 1 (satu) unit ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan bobot pekerjaan yang terlaksana sebesar 90,32% sebagaimana bukti surat T-59 berupa foto bangunan ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah dikerjakan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan T-67 berupa perincian perhitungan realisasi pengerjaan dan pembayaran ruko atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sehingga Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berkewajiban membayar sisa pembayaran biaya pembangunan ruko tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp153.312.000,- (seratus lima puluh tiga juta tiga ratus dua belas ribu rupiah) dan sampai saat ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak



juga memenuhi kewajiban membayar tersebut sekalipun telah ditagih berkali-kali;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu dari Saksi Pilipus Jungkong pengerjaan ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tinggal sedikit sudah selesai sekitar 80% oleh karena tidak terima kunci, yakni hanya mengerjakan fisik bangunan ruko saja, sedangkan Saksi Sadrak memberikan keterangan bahwa bangunan ruko Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang dibangun oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah ada pondasi, lantai, dinding, tangga dan atap;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di dalam repliknya mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mau membayar sisa biaya pembangunan ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah memberitahukan dan komplain tentang kelalaian proses pembangunan ruko yang kemudian ditemukan ketidaksesuaian antara penjanjian kontrak yang sudah disepakati bersama dengan kondisi fisik pembangunan ruko sebagaimana bukti P-14 berupa pemeriksaan fisik pembangunan ruko di Pasar Bodok;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di dalam repliknya membantah rincian pembayaran hasil pekerjaan yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah terlaksana sebesar 90,32% karena hal tersebut tidak benar dan tidak sesuai dengan kondisi riil fisik pembangunan ruko;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dibantah oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-2 / T-5, atas pembangunan ruko Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang dilaksanakan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasinya berupa pembayaran biaya pembangunan ruko kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejumlah Rp270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), yang pembayarannya terbagi dalam 5 (lima) tahap dan



proses pembangunan akan dikerjakan setelah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar Tahap I;

Menimbang, bahwa atas pembangunan rumah toko (ruko) tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengakui atau setidak-tidaknya tidak menyangkal bahwa ia baru melakukan pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejumlah Rp90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dan tidak melanjutkan pembayaran karena pada saat proses pembangunan ruko tersebut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendapati kelalaian proses pembangunan ruko yang kemudian ditemukan ketidaksesuaian antara penjanjian kontrak yang sudah disepakati bersama dengan kondisi fisik pembangunan ruko;

Menimbang, bahwa pada pertimbangan dalam konvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengenai pembangunan ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu alasan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bukanlah alasan yang dibenarkan untuk membela diri ketika dituduh wanprestasi, sebab beberapa alasan untuk membela diri ketika seorang debitur dituduh wanprestasi diatur sebagai berikut:

- a) Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmacht*) (Pasal 1244 KUHPer dan 1245 KUHPer);
- b) Mengajukan alasan bahwa kreditur sendiri telah lalai (Pasal 1478 KUHPer);
- c) Mengajukan alasan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Pilipus Jungkong, terhadap pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang pernah menyatakan komplain bahwa terdapat retak pada dinding bangunan ruko miliknya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menerima komplain tersebut dan mengerjakan ulang dinding tersebut, selain itu sesuai dengan bukti surat T-47 berupa Berita Acara Musyawarah Pembangunan Ruko Pasar Bodok tanggal 16 Maret 2018, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak menghadirkan ahli konstruksi sampai batas waktu yang ditentukan sesuai kesepakatan mediasi sehingga oleh karena itu, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melanjutkan proses pembangunan ruko



namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menghentikannya dan meminta supaya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak melanjutkan pembangunan ruko, lebih jauh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melakukan pembayaran atas progres pembangunan yang telah diselesaikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, artinya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berupaya untuk melakukan prestasi sebagaimana tertuang dalam perjanjian, namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi meminta pembangunan ruko dihentikan dengan alasan hasil pembangunan ruko tidak sesuai dengan yang seharusnya, sementara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan komplainnya tersebut dengan menghadirkan ahli dalam jangka waktu sesuai yang telah disepakati, selanjutnya terkait sistem pembayaran pembangunan ruko yang dilakukan per tahap, seharusnya untuk masuk ke tiap-tiap tahap pembangunan ruko sebagaimana dalam kontrak, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus melakukan pembayaran terlebih dahulu untuk dapat dilaksanakannya dan dilanjutkannya pekerjaan pembangunan ruko, namun sampai Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melakukan pembangunan ruko yang memasuki tahap ke V, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi masih hanya membayar Tahap I, dari hal-hal yang telah diuraikan ini, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menunjukkan itikad baik dalam pelaksanaan kontrak dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam Pasal 1338 KUHPer bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-59 berupa foto bangunan ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah dikerjakan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan T-67 berupa perincian perhitungan realisasi pengerjaan dan pembayaran ruko atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi serta keterangan Saksi Pilipus Jungkong dan Saksi Sadrak, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menyelesaikan pembangunan 1 (satu) unit ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan bobot pekerjaan yang terlaksana sebesar 90,32%, yang mana hal ini dibantah oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa didukung oleh alat bukti yang cukup sehingga Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah dapat membuktikan dalilnya;



Menimbang, bahwa untuk pemenuhan perjanjian dalam bukti P-2 / T-5 terhadap pembayaran sisa biaya pembangunan ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, sebagaimana bukti surat T-5 sampai T-52 berupa Surat Somasi diketahui bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah memperingatkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk memenuhi kewajiban pembayaran tersebut, hal itu juga turut menjadi bukti yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan kode P-12 berupa surat somasi ketiga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyatakan atas somasi tersebut tidak memperoleh tanggapan serta tidak dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dengan demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah memenuhi somasi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melaksanakan prestasi/kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak membayar Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas pelaksanaan pembangunan 1 (satu) unit ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana dalam Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 yakni bukti P-2 / T-5, padahal mengikatkan dirinya untuk membayar atas pelaksanaan pembangunan 1 (satu) unit ruko miliknya tersebut dengan sejumlah uang sesuai tahap-tahap yang telah diperjanjikan dalam bukti P-2 / T-5, dengan demikian menurut Majelis Hakim meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah ditegur/somasi namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tetap lalai atau tidak memenuhi kewajiban/atau prestasinya, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, sehingga dengan demikian petitum angka 3 (tiga) gugatan rekonvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada petitum angka 4 (empat) gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera melakukan pembayaran uang sisa pekerjaan tahap ke- III dan tahap ke-IV dan V secara tunai sebesar Rp153.312.000,- ditambah bunga selama 54 bulan sebesar Rp. 68.626.853,62 serta inflasi sebesar Rp160.087.931,04 dan biaya pengurusan perkara sebesar Rp100.000.000,- serta membayar uang kerugian immateril sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.000.000.000,- kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, terhadap petitum ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPer, penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan bukti surat T-59 berupa foto bangunan ruko milik Penggugat yang telah dikerjakan oleh Tergugat dan T-67 berupa perincian perhitungan realisasi pengerjaan dan pembayaran ruko atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi serta keterangan Saksi Pilipus Jungkong dan Saksi Sadrak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menyelesaikan pembangunan 1 (satu) unit ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan bobot pekerjaan yang terlaksana sebesar 90,32% akan tetapi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melakukan kewajibannya yaitu membayar sisa biaya pembangunan ruko miliknya tersebut sejumlah Rp153.312.000,- kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga dinyatakan wanprestasi, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memiliki hak atas pemenuhan kewajiban pembayaran oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut sehingga permohonan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera melakukan pembayaran uang sisa pekerjaan tahap ke-III, tahap ke-IV dan tahap ke-V secara tunai sebesar Rp153.312.000,- kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap bunga selama 54 bulan sebesar Rp68.626.853,62, berdasarkan Pasal 1250 KUHPer, dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian, dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undang-undang khusus. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu wajib dibayar tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian kerugian, biaya, dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka pengadilan, kecuali bila undang-undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum;

Halaman 72 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sag

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 oleh karena dalam gugatan rekonvensinya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendalihkan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mulai melakukan wanprestasi sejak bulan April 2018, sedangkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengenai waktu mulainya wanprestasi ini tidak pernah disangkal, maka Majelis menilai bahwa bulan April tahun 2018 merupakan waktu dimulainya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan wanprestasi, yaitu tidak melakukan pembayaran sisa biaya pembangunan ruko kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, sesuai dengan rasa keadilan, oleh karena bunga tidak diatur dalam suatu perjanjian, maka undang-undang yang dimuat Lembaran Negara Nomor 22 Tahun 1848 telah menetapkan bunga dari suatu kelalaian/kealpaan (bunga moratoir) yang dapat dituntut oleh kreditur dari debitur adalah sebesar 6 (enam) % per tahun atau sama dengan 0.5 (nol koma lima) % per bulan, sehingga bunga yang dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ialah bunga 0,5% per bulan dikalikan nilai uang Rp153.312.000,-, terhitung sejak bulan April 2018 yang merupakan waktu dimulainya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa mengenai inflasi sebesar Rp160.087.931,04 yang dituntut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, walaupun Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendalihkan terjadinya inflasi pada saat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan wanprestasi dan mengajukan bukti surat T-53 sampai dengan T-56 berupa hasil print perhitungan inflasi berdasarkan data inflasi Bank Indonesia dari tahun 2018 hingga tahun 2021, menurut Majelis Hakim alat bukti tersebut tidaklah cukup untuk membuktikan dan menghitung inflasi oleh karena masih diperlukan alat bukti lainnya yang bisa mendukung dan menjelaskan inflasi tersebut, sehingga Majelis Hakim menilai Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalilnya dan oleh karena itu biaya inflasi yang dituntut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ditolak;

Menimbang, bahwa terkait biaya pengurusan perkara sebesar Rp100.000.000,-, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendalihkan



hal tersebut tanpa didukung oleh alat bukti, sehingga tidak dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dengan demikian harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,-, dalam dalil gugatan rekonvensinya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak menjabarkan secara rinci mengenai kerugian immateriil yang dideritanya dan tidak mengajukan alat bukti guna memperkuat dalilnya, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa kerugian immateriil ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dikabulkannya mengenai sisa pembayaran pembangunan ruko dan bunga, tidak dikabulkannya inflasi, biaya pengurusan perkara dan kerugian immateriil yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga didasari rasa keadilan untuk kedua belah pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dari serangkaian pertimbangan-pertimbangan di atas, maka petitum angka 4 (empat) gugatan rekonvensi dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 (lima) gugatan rekonvensi yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas 1 (satu) ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Sertifikat Tanah Ruko Nomor 6 atas nama Lauw Khim Theng dengan sertifikat Nomor: 737, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 261 Rbg menyatakan bahwa jika ada dugaan yang beralasan bahwa seorang yang berhutang, yang perkaranya belum diputus akan tetapi belum dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau membawa pergi akan barang-barangnya yang bergerak, atau yang tetap dengan maksud agar tidak dapat dijangkau oleh yang berpiutang maka Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan yang berkepentingan dapat memerintahkan agar dilakukan penyitaan terhadap benda-benda tersebut untuk menjamin hak si pemohon;

Menimbang, bahwa oleh karena selama pemeriksaan di persidangan tidak ada dugaan yang beralasan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sedang berusaha untuk mengalihkan barang-barangnya tersebut, dan selama proses persidangan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak pernah mengajukan permohonan sita jaminan (*consevoir beslag*) sehingga Pengadilan Negeri Sanggau tidak pernah meletakkan sita jaminan



(*conservatoir beslag*) terhadap objek tersebut, maka dengan demikian petitum angka 5 (lima) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 6 (enam) gugatan rekonvensi yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam menjalankan putusan ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 606a Rv, sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kal terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791K/SIP/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyebutkan uang paksa atau *dwangsom* tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ialah mengenai pembayaran sejumlah uang, maka permintaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) tidaklah beralasan hukum sehingga dengan demikian petitum angka 6 (enam) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena ada bagian dari dalil-dalil gugatan rekonvensi yang tidak beralasan hukum oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga ada pula petitum gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang tidak dapat dikabulkan, maka terhadap petitum gugatan rekonvensi angka 1 (satu) dinyatakan dikabulkan untuk sebagian serta menolak untuk selain dan selebihnya sebagaimana akan termuat dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah dipertimbangkan sebagaimana di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti lainnya tidak memiliki korelasi dan tidak relevan untuk mendukung dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi



yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi serta dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyangkal gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga dengan demikian bukti-bukti lainnya tersebut tidak akan Majelis Hakim pertimbangan lebih lanjut;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 1234 KUHPerdata, Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1338 KUHPerdata, Rbg dan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Kontrak No. 06/TK/SGU-BDK/05/2017 tanggal 15 Mei 2017 yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar sisa biaya pembangunan 1 (satu) unit ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah dibangun oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan bobot 90,32% sejumlah Rp153.312.000,- (seratus lima puluh tiga juta tiga ratus dua belas ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun serta membayar bunga sebesar 0,5 % (nol koma lima per seratus) dari nilai uang Rp153.312.000,-



per bulan dihitung sejak bulan April tahun 2018 sampai dipenuhinya pembayaran oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.040.500,- (satu juta empat puluh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sanggau, pada hari Selasa, tanggal 29 Maret 2022, oleh kami, Dian Angraini, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Wakibosri Sihombing, S.H. dan Risky Edy Nawawi, S.H., L.L.M., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sanggau Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sag tanggal 5 November 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 14 April 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ratmin, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

Wakibosri Sihombing, S.H.

ttd

Dian Angraini, S.H., M.H.

ttd

Risky Edy Nawawi, S.H., L.L.M.

Panitera Pengganti,

ttd

Ratmin

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	50.000,00
3. Panggilan	Rp	140.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp	20.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pengandaan	Rp	20.500,00
6. Pemeriksaan Setempat	Rp	750.000,00
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
8. Materai	Rp	10.000,00
9. <u>Redaksi</u>	Rp	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp	1.040.500,00

(Satu juta empat puluh ribu lima ratus rupiah)