



PUTUSAN
Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mpw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HAMIDI SALIDIN, lahir di Sentibuk tanggal 14 Mei 1970, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, pekerjaan Buruh Harian Lepas, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Tabrani Ahmad Gang Berdikari RT 004 RW 027 Kelurahan Sui Jawi Dalam Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ronal Kenedi Lubis, S.H., Budi Harijanto, S.H. dan Emri Tua Sinaga, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada *Law Office Lubis dan Partners* yang beralamat di Jalan Ayani II Komplek Equator Blok C2 Kelurahan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya Kalimantan Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2022 yang telah yang telah diregistrasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dengan Nomor 360/SK/Leg.Pdt/2022/PN Mpw tanggal 25 Oktober 2022 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

LAWAN

AZIZAH, S.H. selaku Direktur PT. ARQA BANGUN PERSADA, beralamat di Jalan Sungai Raya Dalam Komplek Rafles Residences Nomor 6 RT 005 RW 008 Kelurahan Bangka Belitun g Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah membaca bukti surat-surat;
Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Mempawah tanggal 10 Oktober 2022 dalam register Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mpw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada membuat hubungan hukum dengan Tergugat berupa akta Perjanjian kerja pada tanggal 3 Mei 2021 pekerjaan Pembangunan "Perumahan ARQA Persada Blok C & D" rumah tinggal 1 lantai type 36 dengan 2 (dua) type kamar sebanyak 36 (tiga puluh enam) unit yaitu, type kamar 1 dan type kamar 2 berlokasi di Jalan Perdamaian, Desa Punggur Kecil, Kec Sungai Kakap, Kab Kuburaya, Provinsi Kalimantan Barat, yang akan dikerjakan oleh Penggugat;
2. Bahwa Penggugat di kasih jangka waktu oleh Tergugat untuk pelaksanaan pekerjaan Perumahan ARQA Persada Blok C & D "rumah tinggal 1 lantai Type 36 dengan 2 (dua) type kamar sebanyak 36 (tiga puluh enam) unit yaitu, type kamar 1 dan type kamar 2;
3. Bahwa jangka waktu pengerjaan adalah selama 135 (serratus tiga puluh lima) hari terhitung dari tanggal 4 Mei 2021 sampai dengan tanggal 15 September 2021;
4. Bahwa biaya pelaksanaan pekerjaan yang diterima Penggugat untuk Proyek pembangunan dalam 1 (satu) unit rumah adalah sebesar Rp 66.200.000,- (enam puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) total biaya keseluruhan 36 (tiga puluh enam) unit rumah yang diterima Penggugat dari Tergugat apabila pekerjaan selesai sebesar Rp 2.383.200.000,- (dua milyar tiga ratus delapan puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);
5. Bahwa Penggugat sebelum waktu yang diberikan oleh Tergugat yaitu batas waktu tanggal 15 September 2021 telah menyelesaikan pekerjaannya sebanyak 36 (tiga puluh enam) unit rumah tinggal 1 lantai Type 36 dengan 2 (dua) type kamar, type kamar 1 dan type kamar 2;
6. Bahwa Penggugat seharusnya menerima total pembayaran sebesar Rp 2.383.200.000 ,- (dua milyar tiga ratus delapan puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) dari Tergugat tetapi sampai saat ini baru dibayar oleh Tergugat sebesar Rp 936.650.000,- (Sembilan ratus tiga puluh enam juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) jadi total yang belum dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 1.446.550.000 (satu milyar empat ratus empat puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
7. Bahwa oleh karena Tindakan tergugat atas belum ada sisa pembayaran kepada Penggugat sebagaimana posita 5 adalah merupakan perbuatan Wanprestasi maka segala sesuatu yang berhubungan dengan perjanjian termasuk Tindakan Tergugat yang mana pekerjaan rumah telah selesai.

Halaman 2 dari 14 Putusan Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mpw



Tergugat wajib membayar sisa uang Penggugat sebesar Rp 1.446.550.000 (satu milyar empat ratus empat puluh enam juta lima ratus limapuluh ribu rupiah);

8. Bahwa kerugian Materil yang diderita oleh Penggugat dalam Posita 5 sebagai berikut : Rp 2.383.200.000 ,- (dua milyar tiga ratus delapan puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) dari Tergugat tetapi sampai saat ini baru dibayar oleh Tergugat sebesar Rp 936.650.000,- (Sembilan ratus tiga puluh enam juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) jadi total yang belum dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 1.446.550.000 (satu milyar empat ratus empat puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
9. Bahwa dikarenakan Tergugat telah menjual 36 unit rumah objek sengketa perkara a quo telah menimbulkan kerugian materil sebesar Rp 1.446.550.000 (satu milyar empat ratus empat puluh enam juta lima ratus limapuluh ribu rupiah) bagi Penggugat. Agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih banyak bagi Penggugat maka Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas 36 Sertifikat Hak Milik yang diatas tanah Sertifikat Hak Milik tersebut dibangun "Perumahan Arqa Persada Blok C & D" rumah tinggal 1 lantai Type 36 dengan 2 (dua) type kamar di jalan Perdamaian, Desa Punggur Kecil, Kec Sungai Kakap, Kab Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat;
10. Bahwa agar Tergugat patuh dalam melaksanakan Putusan dalam perkara A quo yang mempunyai hukum tetap maka terhadap Tergugat harus dikenakan uang paksa (dwangsoom) untuk setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan perkara a quo sebesar Rp 10.000.000-(sepuluh juta rupiah);

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka dengan hormat Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah, berkenan memanggil para pihak pada suatu sidang dan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara in, berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut Hukum, perbuatan Tergugat yang tidak membayar hak Penggugat sebesar Rp 1.446.550.000 (satu milyar empat ratus empat puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) sebagai perbuatan Wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp 2.383.200.000 (dua milyar tiga ratus delapan puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) – Rp 936.650.000, (Sembilan ratus tiga puluh enam juta enam ratus lima puluh rupiah) jadi total yang harus dibayar Tergugat sebesar =



Rp 1.446.550.000 (satu milyar empat ratus empat puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

4. Menyatakan menurut Hukum, sah dan berharga Sita Jaminan atas 36 sertifikat hak milik yang di atas tanah sertifikat hak milik tersebut dibangun perumahan "Perumahan ARQA Persada Blok C & D" rumah tinggal 1 lantai Type 36 dengan 2 (dua) type kamar sebanyak 36 (tiga puluh enam) unit yaitu, type kamar 1 dan type kamar 2 berlokasi di Jalan Perdamaian, Desa Punggur Kecil, Kec Sungai Kakap, Kab Kuburaya, Provinsi Kalimantan Barat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap keterlambatan melaksanakan putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk mematuhi Putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala Biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU : Apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam Peradilan yang jujur dan baik, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir diwakili oleh Kuasa Hukum, sedangkan Tergugat tidak hadir ataupun mengirimkan wakilnya ke dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan (delegasi) yang dijalankan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pontianak (Uray Herry Yanizar) tanggal 11 Oktober 2022 dan relaas panggilan umum yang dijalankan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mempawah (Suherly) melalui media massa koran Harian Berkas tanggal 4 November 2022, koran Harian Berkas tanggal 9 Desember 2022, dan koran Suara Pemred tanggal 25 Januari 2023;

Menimbang, bahwa terhadap ketidakhadiran Tergugat di persidangan tanpa alasan yang sah tersebut, Majelis Hakim dengan memperhatikan ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBg menyatakan pemeriksaan perkara ini dilakukan secara *verstek*;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan, selanjutnya Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatan tersebut dan tidak mengajukan perubahan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6112014701820012 atas nama Azizah, S.H., berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P.1;



2. Fotokopi Surat Perjanjian Kerja tertanggal 3 Mei 2021, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Nomor: 001/XII/2021 bulan Desember 2021, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Nomor: 002/XII/2021 bulan Desember 2021, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Nomor: 003/XII/2021 bulan Desember 2021, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Nomor: 004/XII/2021 bulan Desember 2021, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Nomor: 005/XII/2021 bulan Desember 2021, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P.7;

Terhadap bukti surat tersebut yang seluruhnya merupakan fotokopi dari fotokopi dan tidak diperlihatkan aslinya di persidangan sepanjang berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1498K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatan tersebut, Penggugat telah mengajukan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Muchamad, dibawah sumpah menurut agama yang dianutnya, pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa, Saksi mengetahui hubungan kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat mengenai pembangunan Perumahan ARQA Persada;
 - Bahwa, lokasi pembangunan Perumahan ARQA Persada tersebut berada di daerah Punggur, Kabupaten Kubu Raya;
 - Bahwa, pada perjanjian tersebut disepakati pembangunan 36 (tiga puluh enam) unit rumah namun yang akhirnya dibangun hanya 35 (tiga puluh lima) unit;
 - Bahwa, 1 (satu) unit rumah yang tidak terbangun karena Tergugat meminta agar dibangun 1 (satu) unit rumah tersebut untuknya pribadi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, rumah yang diperjanjikan untuk dibangun adalah rumah tipe 36 (tiga puluh enam) dengan spesifikasi 2 (dua) kamar;
- Bahwa, nilai perjanjian pembangunan perumahan tersebut adalah Rp66.200.000,00 (enam puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) per unit rumah;
- Bahwa, Penggugat sudah mengeluarkan biaya pembangunan tersebut hingga saat ini sudah dibangun 35 (tiga puluh lima) unit rumah;
- Bahwa, perjanjian pembangunan perumahan tersebut dibuat tahun 2021 pada tanggal dan bulan yang Saksi sudah lupa;
- Bahwa, nilai tersebut adalah nilai perjanjian yang menjadi kewajiban dari Tergugat untuk membayarkannya kepada Penggugat. Jadi Tergugat memiliki kewajiban membayar sejumlah Rp66.200.000,00 (enam puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) per unit rumah untuk 35 (tiga puluh lima) unit rumah;
- Bahwa, dalam perjanjian tidak ditentukan berapa biaya pembangunan per unit rumah yang menjadi kewajiban Penggugat;
- Bahwa, pembangunan perumahan tersebut sudah cukup lama diselesaikan, bahkan seluruh unitnya sudah terjual;
- Bahwa, Saksi mengetahui Surat Perjanjian Kerja tersebut (bukti surat P-2) adalah antara Tergugat sebagai developer dan pemilik tanah dengan Penggugat sebagai kontraktor yang mengerjakan pembangunan perumahan, yang dibuat pada tahun 2021 dan ditandatangani langsung di hadapan Saksi;
- Bahwa, Muchamad selaku saksi yang tertera dalam Surat Perjanjian Kerja tersebut (bukti surat P-2) adalah saksi sendiri;
- Bahwa, Saksi pernah mendengar dari Penggugat bahwa unit rumah yang sudah dibangun tersebut diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa, Saksi sudah pernah melihat Berita Acara Serah Terima tersebut (bukti surat P-3 sampai dengan P-7) sebelumnya;
- Bahwa, saat penyerahan itu dari pihak developer ada membuat surat serah terima yang ditandatangani;
- Bahwa, awalnya memang dalam kontrak Penggugat berhak atas pembayaran sejumlah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) per unit rumah, namun Tergugat menambahkan sejumlah Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) per unit rumah yang sebelumnya tidak ada dalam kontrak, jadi jika ditotal sejumlah Rp66.200.000,00 (enam puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) per unit rumah;

Halaman 6 dari 14 Putusan Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mpw

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat berhak atas pembayaran sejumlah Rp66.200.000,00 (enam puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) dikalikan 35 (tiga puluh lima) unit rumah yang sudah dibangun, sedangkan untuk 1 (satu) unit rumah lainnya tidak dibangun;
- Bahwa, Pembayaran seharusnya dilakukan oleh Tergugat;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi Tergugat sudah melakukan pembayaran sejumlah kira-kira lebih dari Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa, sisa pembayaran yang belum dilakukan oleh Tergugat sekitar lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa, sisa uang pembayaran belum dibayarkan Tergugat hingga saat ini;
- Bahwa, saat ini Saksi sudah tidak menerima upah dari Penggugat, karena peristiwa ini terjadi pada tahun 2021;
- Bahwa, hubungan kerja Saksi dengan Penggugat hanya berbasiskan proyek saja;
- Bahwa, Saksi mengetahui mengenai adanya perjanjian kerja antara Penggugat dengan Tergugat karena ketika awal memulai perjanjian kerja tersebut Saksi adalah orang yang dipercaya oleh Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa, Saksi bekerja di bawah Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, pada intinya yang diperjanjikan adalah pembangunan rumah sebanyak 36 (tiga puluh enam) unit rumah dengan berbagai hak dan kewajiban antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah karena adanya hak yang belum dibayarkan;
- Bahwa, hak penggugat yang belum dibayarkan adalah sekira lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) tetapi untuk jumlah pastinya Saksi tidak tahu;
- Bahwa, sekarang Tergugat berada di Sungai Raya;
- Bahwa, belakangan ini Saksi sudah tidak pernah bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa, penyebab permasalahannya adalah karena adanya sisa pekerjaan pembangunan yang kemudian dilanjutkan oleh pihak developer, yaitu Tergugat. Mulai saat itu Tergugat tidak berkomunikasi lagi dengan Penggugat;
- Bahwa, Tergugat melanjutkan sendiri pekerja pembangunan tersebut karena ketidaksesuaian spesifikasi antara Penggugat dan Tergugat;

Halaman 7 dari 14 Putusan Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mpw

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, semua unit rumah tersebut sudah terjual, sehingga sudah ada orang lain yang menempati unit-unit rumah tersebut;
 - Bahwa, tanah tersebut sebelumnya milik orang lain dan bukan milik Tergugat;
 - Bahwa, Penggugat tidak pernah menceritakan penyebab lain sisa pekerjaan pembangunan tersebut dilanjutkan sendiri oleh Tergugat;
 - Bahwa, Penggugat dan Tergugat sudah tidak pernah bertemu;
 - Bahwa, kerugian yang dialami Penggugat karena belum menerima pembayaran Rp1.721.200.000,00 (satu milyar tujuh ratus dua puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);
2. Wandu Purnawirawan, dibawah sumpah menurut agama yang dianutnya, pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa, Saksi dihadirkan sebagai saksi karena Saksi ikut bekerja dalam sebuah proyek dengan Saudara Muchamad;
 - Bahwa, Saksi tidak mengenal Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat terdapat permasalahan mengenai tidak adanya pembayaran;
 - Bahwa, Saksi kurang mengetahui siapa yang melakukan pembayaran;
 - Bahwa, Saksi mengetahui permasalahan mengenai tidak adanya pembayaran tersebut karena memperoleh cerita dari Saudara Muchamad;
 - Bahwa, Penggugat atau Tergugat tidak pernah menceritakan kepada Saksi permasalahan mengenai tidak adanya pembayaran tersebut;
 - Bahwa, Saksi hanya terlibat hubungan pekerjaan dengan Saudara Muchamad dalam pembangunan rumah;
 - Bahwa, proyek pembangunan rumah tersebut berada di daerah Punggur, tepatnya di Jalan Perdamaian;
 - Bahwa, unit rumah yang dibangun sebanyak 35 (tiga puluh lima) unit;
 - Bahwa, Saksi tidak pernah melihat surat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa, Saksi tidak mengetahui pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa, unit-unit rumah dalam proyek pembangunan tersebut sudah selesai dibangun;
 - Bahwa, Saksi tidak mengetahui apakah unit-unit rumah tersebut sudah terjual;
 - Bahwa, tipe rumah yang dibangun pada proyek pembangunan di daerah Punggur tersebut adalah tipe 36;

Halaman 8 dari 14 Putusan Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mpw

Disclaimer

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



- Bahwa, Saksi tidak mengetahui mengenai izin usaha dalam proyek pembangunan perumahan tersebut;
- Bahwa, Saksi tidak mengenal Tergugat;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui bahwa yang membiayai pembangunan rumah dan segala bahan bangunannya adalah Penggugat;
- Bahwa, Saksi sudah tidak ingat kapan terakhir kali mendatangi lokasi pembangunan rumah tersebut;
- Bahwa, saat terakhir kali ke lokasi, Saksi mengetahui rumah-rumah tersebut belum terjual;
- Bahwa, Saksi sudah lupa kapan bekerja dalam proyek pembangunan perumahan tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan di persidangan pada tanggal 4 Mei 2023 yang selengkapnyanya termuat serta terlampir dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Sidang dalam perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan daripada Putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan pada Majelis Hakim;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud Gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa selama persidangan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan (delegasi) yang dijalankan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pontianak (Uray Herry Yanizar) tanggal 11 Oktober 2022 dan relaas panggilan umum yang dijalankan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mempawah (Suherly) melalui media massa koran Harian Berkas tanggal 4 November 2022, koran Harian Berkas tanggal 9 Desember 2022, dan koran Suara Pemred tanggal 25 Januari 2023, namun Tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah serta tidak diwakili oleh Kuasanya yang sah dan tidak menyuruh orang lain menghadap ke persidangan, maka terhadap hal tersebut Majelis Hakim patut dan beralasan menurut hukum untuk menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut tanpa alasan yang sah maka pemeriksaan terhadap perkara ini tetap dilanjutkan



secara tanpa kehadiran Tergugat (*verstek*) serta Tergugat dianggap telah dianggap melepaskan haknya untuk membela kepentingan hukumnya terhadap Gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu lebih dahulu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 142 *Reglement tot Regeling van Het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (Rbg) dan Pasal 8 *Reglement op de Rechtsvordering* (RV);

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 142 Rbg dan asas *process doelmatigheid* (kepentingan beracara) sebagaimana termuat dalam Pasal 8 *Reglement op de Rechtsvordering* (RV), Majelis Hakim berpendapat bahwa suatu surat gugatan harus diformulasikan secara jelas dan berkesinambungan mulai dari uraian lengkap identitas pihak-pihak, *fundamentum petendi* (posita), dan tuntutan yang dimohonkan (*petitum*);

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata dikenal 2 (dua) teori tentang penyusunan surat gugatan atau cara-cara mengajukan tuntutan hak, yaitu:

- Substantiërings Theorie*, yaitu gugatan tidak cukup hanya menyebutkan dasar hukum yang menjadi tuntutan, tetapi harus disebutkan kejadian-kejadian nyata yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan itu dan menjadi sebab timbulnya peristiwa hukum tersebut (*feitelijk gronden*).
- Individualiserings Theorie*, yaitu suatu gugatan cukup disebutkan kejadian atau peristiwa-peristiwa yang menunjukkan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan (*feitelijk gronden*), tanpa harus menyebutkan dasar atau sejarah terjadinya hubungan tersebut, karena hal ini dapat dikemukakan dalam sidang-sidang yang akan datang dan disertai dengan pembuktian.

Menimbang, bahwa berdasarkan *individualiserings Theorie* tersebut, suatu gugatan yang diajukan ke Pengadilan harus menunjukkan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar suatu tuntutan, untuk mengetahui hubungan hukum Para Pihak dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mengetahui pokok permasalahan Para Pihak dalam perkara *a quo* dan selanjutnya menentukan apakah ada hubungan hukum yang mendasari Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dalil posita surat gugatan perkara *a quo*, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat berdasarkan akta Perjanjian kerja tanggal 3 Mei 2021 mengenai pekerjaan Pembangunan Perumahan ARQA Persada Blok C & D



sebanyak 36 (tiga puluh enam) unit yang berlokasi di Jalan Perdamaian, Desa Punggur Kecil, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat, yang akan dikerjakan oleh Penggugat dengan total biaya sejumlah Rp2.383.200.000,00 (dua milyar tiga ratus delapan puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah). Jangka waktu pengerjaan proyek perumahan tersebut selama 135 (seratus tiga puluh lima) hari terhitung dari tanggal 4 Mei 2021 sampai dengan tanggal 15 September 2021. Namun, sampai saat ini Tergugat baru membayar sebesar Rp936.650.000,00 (sembilan ratus tiga puluh enam juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga total yang belum dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp1.446.550.000 (satu milyar empat ratus empat puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah). Atas dalil tersebut, Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi dan juga untuk dijatuhi hukuman membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp1.446.550.000 (satu milyar empat ratus empat puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) serta mohon untuk dinyatakan sah dan berharga atas sita jaminan terhadap 36 sertifikat hak milik yang di atas tanah sertifikat hak milik tersebut dibangun perumahan "Perumahan ARQA Persada Blok C & D tersebut. Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara *a quo* adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok permasalahan tersebut telah diketahui bahwa yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatan *a quo* karena dilandasi adanya suatu hubungan hukum yang lahir dari akta perjanjian kerja tanggal 3 Mei 2021 mengenai pekerjaan Pembangunan Perumahan Arqa Persada Tahap 2 Blok C & D sebanyak 36 (tiga puluh enam) unit yang berlokasi di Jalan Perdamaian, Desa Punggur Kecil, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat P-2 berupa Surat Perjanjian Kerja tertanggal 3 Mei 2021 yang diketahui surat tersebut termasuk dalam surat dibawah tangan yang didalamnya menerangkan bahwa Azizah, SH (Tergugat) dan Hamidi Salidin (Penggugat) menyatakan untuk saling mengikatkan diri untuk mengadakan perjanjian kerja "Pembangunan Perumahan Arqa Persada tahap 2 Block C dan D" dengan kesepakatan-kesepakatan yang diuraikan dari Pasal 1 sampai dengan Pasal 13 dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang bernama Abdul Kahar dan Muchamad;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengatur bahwa "kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah



pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya";

Menimbang, bahwa terdapat beberapa putusan yurisprudensi yang mengatur mengenai bukti surat yang tidak pernah diperlihatkan aslinya, yaitu sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung No.701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976 yang memuat kaidah hukum bahwa "dalam mengajukan "fotocopy surat-surat" sebagai alat bukti didalam persidangan gugatan di Pengadilan, maka fotocopy surat tersebut oleh seorang Pejabat harus dinyatakan telah sesuai dengan aslinya. Bilamana tidak demikian, maka bukti surat berupa fotocopy tersebut, merupakan alat bukti yang tidak sah didalam persidangan".
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 yang memuat kaidah hukum bahwa "surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti";
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008 yang memuat kaidah hukum bahwa "fotokopi dapat diajukan sebagai alat bukti, sepanjang untuk mendukung bukti lain atau masih ada keterkaitan dengan bukti lain tersebut".

Menimbang, bahwa terhadap telah diajukannya bukti surat P-2 oleh Penggugat dipersidangan, Majelis Hakim menilai bukti surat P-2 merupakan alat bukti yang bersifat penting (fundamental) untuk menjelaskan ada atau tidaknya hubungan hukum antara Para Pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat P-2 dipersidangan tidak diperlihatkan aslinya, maka sesuai Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan memperhatikan putusan-putusan yurisprudensi tersebut Majelis Hakim berpendapat bukti surat P-2 belum dapat dinilai sebagai bukti surat yang sah dan hal tersebut memberikan konsekuensi ketidakpastian hukum apabila dipertimbangkan lebih lanjut. Untuk itu, Majelis Hakim berkesimpulan bukti surat P-2 tanpa diperlihatkan surat aslinya perlu dikesampingkan dan tidak dapat digunakan untuk membuktikan suatu dalil atau peristiwa hukum sehingga belum dapat dinilai kebenaran muatan dan substansinya. Berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa gugatan yang diajukan Penggugat belum dilandasi suatu hubungan hukum yang jelas karena surat perjanjian kerja tanggal 3 Mei 2021 (bukti surat P-2) yang diajukan Penggugat



belum cukup mampu meneguhkan hubungan hukum Para Pihak yang timbul dari suatu perjanjian. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak memiliki *legal standing* karena gugatan Penggugat tersebut telah mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak *memiliki legal standing* maka pemeriksaan pokok perkara tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) secara verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) secara verstek, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 Rbg Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yang tidak dipertimbangkan dalam perkara *a quo* dan tidak ada relevansinya dalam pertimbangan hukum perkara *a quo*, maka alat-alat bukti tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan tidak memiliki nilai pembuktian dalam perkara *a quo*;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 142 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* (Rbg), Pasal 8 *Reglement op de Rechtsvordering* (RV) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) secara verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.015.000,00 (tiga juta lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah, pada hari Senin tanggal 12 Juni 2023 oleh kami Abdurrahman sebagai Hakim Ketua, Wienda Kresnantyo, S.H. dan Inggit Mukti Setyaningrum, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mpw tanggal 10 Oktober 2022 *juncto* Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mempawah Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mpw tanggal 29 November 2022. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 15 Juni 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Marlin Yustitia Vika, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mempawah, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wienda Kresnantyo, S.H.

Abdurrahman Masdiana, S.H., M.H.

Inggit Mukti Setyaningrum, S.H.

Panitera Pengganti,

Marlin Yustitia Vika, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp 50.000,00
3. Panggilan	: Rp 2.895.000,00
4. PNBK Panggilan	: Rp 20.000,00
5. Materai	: Rp 10.000,00
6. Redaksi	: Rp 10.000,00
Rp 3.015.000,00 (tiga juta lima belas ribu rupiah)	

Halaman 14 dari 14 Putusan Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mpw