



**PUTUSAN**

Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**ALOYSIUS FELDY M**, Pekerjaan Swasta, Beralamat di Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jalan Prof. DR. Soepomo No. 4 RT. 001 RW. 04 Kelurahan Buaran Indah Kecamatan Tangerang kota Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BARON V. HANNI, S.H., M. KHOIRUDDAWAM, S.H. dan ALEX SUPRIADI, S.H.,** Para Advokat / Pengacara / Konsultan Hukum pada Kantor Advokat / Pengacara / Konsultan Hukum J & A Law Jalan Villa Tomang Baru Blok Aa 32, Kutabumi Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang 15560, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Maret 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 2370/23 tertanggal 23 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

Melawan :

- I. HASAN YUNG**, Beralamat di Jalan Batu Mulya Blok I. 1 / 12 RT. 006 RW. 007 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan Kota Jakarta Barat 11620, pada waktu Perjanjian ditandatangani Beralamat di Jalan Kembangan Elok II Blok H.4 No. 11 Jakarta Barat, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
- II. NOVY CHANDRA**, Beralamat di Jalan Batu Mulya Blok I. 1 / 12 RT. 006 RW. 007 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan Kota Jakarta Barat 11620, pada waktu Perjanjian ditandatangani Beralamat di Jalan Kembangan Elok II Blok H.4 No. 11 Jakarta Barat, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

Halaman 1 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. HARYONO KUSWANTO, S.H., M.M., M.H., CLA., AWALUDDIN, SINAGA, S.H., M.H., OCTAVIA BARBARA SIR, S.H., M.H., dan ISMAIL FAHMI NASUTION, S.H., kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum, Berkantor pada ALMAKA LAW FIRM, Beralamat di Komplek Ruko Duta Indah Alpha I.A.8 Jalan Peta Selatan, Kalideres, Jakarta Barat 11840, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 2203/23 tertanggal 09 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat dan Para Tergugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 24 Juli 2023 dengan Nomor Register : 642/Pdt. G/2023/PN.Jkt. Brt, dan telah diperbaiki pada tanggal 18 Juli 2023 telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Tergugat adalah pemilik pekerjaan yang dalam hal ini adalah juga pasangan suami isteri yang awalnya pada sekitar akhir bulan Juni 2021 menawarkan pekerjaan berupa pekerjaan interior bangunan kepada Penggugat;
2. Bahwa Penggugat dihubungi Tergugat II melalui whatsapp ditawarkan pekerjaan interior rumah / apartemen namun entah karena sesuatu alasan yang Penggugat tidak ketahui tawaran pekerjaan tidak diteruskan. Meski demikian dalam kurun waktu yang tidak lama berjalan sekitar akhir Juni /Juli 2021, karena Para Tergugat sedang memerlukan jasa kontraktor akhirnya Para Tergugat menawarkan pekerjaan pembangunan rumah miliknya yang lain berlokasi di Meruya beralamat di Jalan Batu Mulia Blok i - 1 No. 12 RT. 006 RW.007 Meruya Utara, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat 11620;

Halaman 2 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat sebelumnya sudah kenal terutama dengan Tergugat II, sehingga tidak perlu waktu lama Penggugat dengan Para Tergugat pada tanggal 19 Agustus 2021 membicarakan teknis pekerjaan dan pada dasarnya setuju membuat Surat Perjanjian Kerja (SPK) dengan Lingkup Pekerjaan Bangunan Rumah Tinggal dua lantai sesuai denah / gambar dan "Rencana Anggaran Biaya" (terlampir dalam perjanjian), dengan nilai kontrak pekerjaan sebesar Rp. 1.520.000.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 195 hari kerja;
4. Bahwa Penggugat pada tanggal 20 Agustus 2021 dengan ditemani supir mengambil dan menerima penyerahan kunci rumah bangunan yang menjadi lokasi kerja di Meruya tersebut berikut papan tulisan ijin IMB (perijinan di buat oleh pihak Para Tergugat) di rumah kembangan milik Para Tergugat dan selanjutnya pada tanggal 23 Agustus 2021 Penggugat menerima pembayaran **termin I(pertama)** sebesar Rp. 307.000.000,- Transfer melalui nomor rekening isteri Penggugat pada Bank BCA Nomor : 8670 110 533 yang bernama Lie Djanti dari pembayaran Tergugat I melalui Bank Sinar Mas dan Penggugat memulai dan langsung melakukan pekerjaan persiapan di rumah Penggugat, dengan membuat rangka besi untuk rencana pemasangan pondasi bangunan rumah Para Tergugat, meskipun Penggugat belum dapat melaksanakan pekerjaan langsung di lokasi Para Tergugat karena harus menunggu pembongkaran bangunan rumah (lokasi pekerjaan) dan pembersihan puing-puing selesai terlebih dahulu oleh pihak Para Tergugat;
5. Bahwa Surat Perjanjian Kerja (SPK) dibuat dan ditandatangani tertanggal 1 September 2021 Penggugat dan Para Tergugat dengan Lingkup Pekerjaan Bangunan Rumah Tinggal dua lantai sesuai denah / gambar dan "Rencana Anggaran Biaya" (terlampir dalam perjanjian), dengan nilai kontrak pekerjaan sebesar Rp. 1.520.000.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 195 hari kerja (1 September 2021 -22 Maret 2022);
6. Penggugat baru dapat memulai pekerjaan di lokasi pekerjaan pada tanggal 3 September 2021 sekitar minggu pertama bulan September 2021 dengan melakukan pengukuran lokasi langsung untuk Bouplang, galian poer, sloof dan lain-lain sampai pada pekerjaan pengecoran kolom beton sesuai tahapan pekerjaan yang dilaksanakan Penggugat. Selanjutnya sampai pada sekitar akhir Oktober 2021 Para

Halaman 3 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat memberikan pembayaran termin II (kedua) sebesar Rp. 450.000.000,- untuk pekerjaan bangunan milik Para Tergugat. Dalam aktivitas pekerjaannya Penggugat, namun dalam tahap ini Tergugat II dengan alasan atas permintaan Tergugat I mulai meminta hal-hal yang diluar tahapan pekerjaan dan mulai terdapat perubahan seperti *lay out* kamar, tempat tidur, posisi lemari dan lain-lain kepada Penggugat diluar rencana pekerjaan / anggaran biaya sementara tahapan pekerjaan masih belum sampai pada tahap yang direncanakan dan bahkan Tergugat I meminta via whatsapp (WA) agar Penggugat membahasnya lagi dengan Tergugat II sehingga Penggugat mulai terkendala konsentrasinya karena hal tersebut disamping waktu dan pekerjaan Penggugat menjadi tidak sesuai juga sudah menyimpang dari time schedule sebagaimana komitmen sebelumnya;

Bahwa akibat dari perubahan rencana tersebut maka disamping mempengaruhi target pekerjaan dan waktu juga jelas berdampak pada biaya karena hal tersebut sudah menyimpang dari time schedule sebagaimana komitmen yang disepakati sebelumnya;

7. Bahwa sekitar bulan November 2021 Para Tergugat memberitahukan ada pihak interior design lain yang belakangan Penggugat kenal dari pihak "OLIN" akan survey ke lokasi pekerjaan dan Tergugat II meminta supaya Penggugat mendokumentasi video untuk dikirim kepada interior design lain yakni "SI BAMBO". Dari sini pekerjaan Penggugat semakin tidak sesuai dengan lingkup yang diperjanjikan semula dan bahkan pekerjaan terganggu dan tidak mungkin dapat sepenuhnya dilaksanakan sesuai waktu serta biaya-biaya yang telah direncanakan semula. Apalagi Para Tergugat juga meminta menghentikan beberapa pekerjaan karena menunggu design baru sehingga banyak waktu yang tertunda dan lingkup pekerjaan semakin tidak sesuai. Dalam tahap kondisi ini Penggugat merasa keberatan dan terpaksa harus menanggung beberapa kerugian karena biaya tukang berjalan terus sementara volume kerja tidak maksimal ;
8. Bahwa pekerjaan tetap dilanjutkan karena Penggugat ingin komit dan mengingat Penggugat sudah lama mengenal sebagai sesama teman SMA khususnya Tergugat II. Sehingga pada bulan Desember 2021 pekerjaan dilanjutkan dan Penggugat menerima pembayaran termin III (ketiga) untuk progress pekerjaan, yakni pengecoran kolom beton lantai II sebesar Rp.

Halaman 4 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### 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

450.000.000,- namun dalam tahap ini pula diinfokan oleh Tergugat II supaya tetap menunggu karena Para Tergugat dealing / pembicaraan dengan pihak BAMBOO sebagai interior design. Meskipun hal ini semakin membuat pekerjaan terganggu dan bahkan harus berhenti, tetapi karena permintaan dari pihak owner/Para Tergugat maka Penggugat terpaksa tidak bisa menolak dan berusaha dapat memahami;

Bahwa benar ternyata belakangan hal tersebut semakin membuat rugi Penggugat karena mundurnya jadwal pekerjaan dijadikan alasan menyalahkan Penggugat, sementara kejadian sebenarnya adalah kondisi sebaliknya dan disebabkan oleh Para Tergugat sendiri;

Bahwa pada awal bulan Maret/medio bulan maret 2022 pembayaran **termin IV (ke empat)** dilakukan oleh Para Tergugat sebesar Rp. 235.000.000,- setelah pemasangan atap genteng dilakukan oleh Penggugat namun pada saat yang sama Para Tergugat juga menyertakan gambar final dari desain SI BAMBO namun tanpa detail ukuran sehingga Penggugat lagi-lagi diminta menunggu kembali gambar kerja dari SI BAMBO. Disela tersebut Tergugat I juga menyampaikan rencana untuk memasang dan membeli pompa dorong meskipun hal tersebut diluar rencana waktu pengerjaan bahkan disamping hal tersebut Tergugat I juga meminta perubahan via whatsapp dan lisan mengenai kusen, listrik dan lain-lain sehingga hal tersebut semakin menyimpang tidak sesuai dengan gambar pada desain awal perjanjian, bahkan terhadap desain SI BAMBO sendiri, sebagaimana Tergugat II mengirim gambar dari SI BAMBO berupa gambar sipil, interior dan skettchup yang Penggugat terima pada tanggal 17 Maret 2022;

9. Bahwa pada awal bulan april 2022 Tergugat I mengeluhkan tentang pompa air terkait opsi penempatan pompa dan galian sumur yang sudah berubah tempat dari rencana semula meskipun untuk itu Tergugat II juga memberikan uang via transfer kepada Penggugat (melalui rekening isteri Penggugat). Karena hal-hal demikian dan semakin banyaknya perubahan dan permintaan yang terus menerus dari Para Tergugat, Penggugat mengusulkan penambahan biaya tambahan 1 sebesar Rp. 100.375.000,- dan biaya tambahan 2 sebesar Rp. 6.200.000,- plus Tali air Rp.3.300.000,- dari usulan penambahan biaya tersebut baru terealisasi) sebesar Rp.89.875.000,- (delapan puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Halaman 5 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

## 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

10. Bahwa ditengah proses pengerjaan oleh Penggugat, serta terjadi beberapa perubahan oleh Desain interior SI BAMBO, belakangan datanglah juga pihak OLIN yang di minta oleh Para Tergugat dan Para Tergugat juga memasukkan pihak desain baru bernama pihak PINKI, hal demikian semakin membuat pekerjaan Penggugat semakin penuh ketidakpastian karena tidak ada koordinasi mengingat hal tersebut secara langsung dan tidak langsung berdampak pada waktu dan biaya pekerjaan;
11. Bahwa Penggugat merasa kesepakatan kerja yang dibuat sudah banyak tidak sesuai namun dalam keadaan terpaksa Penggugat berusaha menyelesaikan pekerjaan meskipun ternyata lama kelamaan semakin banyak yang dilanggar oleh Para Tergugat bahkan secara sepihak sering meminta dan menetapkan biaya diluar persetujuan atau setidaknya masukan Penggugat. Ditengah ketidak sesuaian tersebut bahkan pernah keluar kata-kata **makian** yang sebenarnya hal tersebut tidak sepatasnya dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, mengingat Penggugat sudah lama mengenal khususnya Tergugat II sehingga Penggugat semakin dirugikan haknya dan untuk itu Penggugat mengajukan gugatan Pembatalan Surat Perjanjian Kerja ini melalui Pengadilan Negeri Tangerang agar kiranya dapat dikabulkan oleh Hakim yang memeriksa dan mengadili;
12. Bahwa dikarenakan semakin tidak terdapat kepastian ruang lingkup pekerjaan dan biaya pekerjaan serta waktu perencanaan yang tidak jelas pada sekitar bulan September 2022 terjadi perselisihan mengenai waktu pekerjaan dan Para Tergugat memaksa minggu ke-3 akan pindah menempati bangunan rumah tersebut namun Penggugat merasa target waktu tersebut sangat berat mengingat tertundanya banyak pekerjaan dan jangka waktu pekerjaan murni disebabkan oleh Para Tergugat yang selalu meminta perubahan dan pekerjaan-pekerjaan diluar skope yang disepakati sebelumnya;
13. Bahwa Surat Perjanjian Kerja yang dibuat tanggal 1 September 2021 dan yang di tuangkan kedalam suatu Akta adalah media untuk menuangkan sebuah perjanjian secara tertulis, yang dalam perkara ini adalah mengenai Perjanjian Kerja Pembangunan Rumah Tinggal berlokasi di Meruya beralamat di Jalan Batu Mulia Blok i - 1 No.12 RT. 006 RW. 007 Meruya Utara, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat 11620;

Halaman 6 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa Penggugat telah melaksanakan pekerjaan yang menjadi kewajibannya dan untuk itu sesuai rincian pekerjaan khususnya terkait beban pekerjaan dengan alokasi biaya yang telah dibelanjakan demikian pula terhadap biaya-biaya yang Penggugat keluarkan sudah melebihi anggaran mengingat tertundanya pekerjaan dan waktu disebabkan karena adanya perubahan desain dan permintaan Para Penggugat diluar kesepakatan sebelumnya sehingga Penggugat terpaksa harus mengeluarkan biaya dari uang pribadi sehingga berakibat kerugian yang tidak sedikit yang harus ditanggung oleh Penggugat;
15. Bahwa Penggugat telah berusaha memenuhi kewajiban / pekerjaannya meskipun terdapat kekurangan hal tersebut semata-mata disebabkan bukan karena kesalahan Penggugat dan hal ini telah disampaikan kepada Para Tergugat melalui lisan juga secara tulisan akan tetapi sampai saat ini tidak ada tindak lanjut untuk menyelesaikan secara baik permasalahan tersebut diatas. Bahkan sebaliknya Para Tergugat membuat laporan kepolisian dan menuduh Penggugat melakukan hal-hal yang sama sekali tidak benar. Tentu hal ini semakin membuat Penggugat kecewa dan bahkan juga dirugikan baik secara materiel maupun immateriel;
16. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang secara semena-mena memerintahkan, membuat perubahan, memaksa melakukan perbuatan / pekerjaan yang tidak disetujui Penggugat baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri adalah merupakan perbuatan yang tidak dapat dibenarkan secara hukum;
17. Bahwa atas tindakan / perbuatan tersebut diatas Pihak Penggugat sudah berulang kali mengajak Tergugat I maupun Tergugat II agar duduk bersama membicarakan menyelesaikan secara kekeluargaan namun justeru Para Tergugat memaki Penggugat dengan kata-kata kotor dan tidak sepatasnya dilakukan oleh Para Tergugat;
18. Bahwa untuk sahnya sebuah perjanjian ada persyaratan yang harus dipenuhi. Ada Syarat Subyektif dan ada Syarat Obyektif (Pasal 1320 KUHPerdata) Yang termasuk syarat Subyektif adalah adanya pihak yang melakukan perjanjian yang cakap secara hukum dan para pihak itu telah mencapai sebuah Kesepakatan . Yang termasuk Syarat Obyektif adalah ada sesuatu yang jelas dan tertentu yang dijadikan obyek dalam perjanjian dan obyek tersebut harus suatu sebab yang halal (legal);

Halaman 7 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa apabila di cermati perjanjian Surat Perjanjian Kerja (SPK) yang di buat pada tanggal 1 September 2021 dan di tanda tangani dengan Lingkup Pekerjaan Bangunan Rumah Tinggal dua lantai sesuai denah / gambar dan "Rencana Anggaran Biaya" (terlampir dalam perjanjian), dengan nilai kontrak pekerjaan sebesar Rp. 1.520.000.000,- (Satu milyar lima ratus dua puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 195 hari kerja, berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan, adalah tidak memenuhi syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian terutama syarat Objektif dimana dalam hal ini Para Tergugat selalu melakukan perubahan perubahan sepihak kesepakatan yang telah di buatnya sebagaimana dijelaskan diatas;
20. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat dengan cara memaksa, melakukan perubahan sepihak design yang telah disepakati sebelumnya, meminta tambahan pekerjaan / item-item yang tidak sesuai rencana Surat perjanjian Kerja awal(SPK ydi buat tanggal 1 September 2021) dengan memberhentikan aktivitas kegiatan pada saat Penggugat sedang menyelesaikan pekerjaan, telah mendatangkan kerugian baik materiil dan immaterial, yang bila dihitung sebesar :

## **Kerugian Materiil :**

1. Biaya operasional pekerjaan / akomodasi,transportasi membengkak karena kegiatan dan waktu yang seharusnya telah dapat diselesaikan dengan pekerjaan lain sesuai schedule menjadi terhenti sehingga alokasi biaya menjadi tidak seimbang / tidak maksimal pekerjaannya atau apabila dihitung sebesar Rp. 329.605.385,- (Tiga ratus dua puluh sembilan juta enam ratus lima ribu tiga ratus delapan puluh lima rupiah);
2. Biaya yang timbul karena penundaan pekerjaan sementara upah pekerja/tukang harus Penggugat tanggung selama pekerjaan dihentikan Para Tergugat sebesar Rp. 358.465.000,- (tiga ratus lima puluh delapan juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);

## **Kerugian immaterial :**

Akibat pengurusan perkara ini karena beban psikis, dan rusaknya nama Penggugat dihadapan Rekan-rekan, klien-kliennya, komunitas kontraktor, terutama yang berhubungan dengan pekerjaan yang di gelutinya apalagi dengan tuduhan laporan Tergugat II kepada Penggugat Tentang dugaan perbuatan tindak pidana Penggelapan sesuai pasal 372 KUHP kepada

Halaman 8 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak kepolisian RI hal tersebut sangat merugikan dan tidak ternilai jumlahnya mengingat nama baik Penggugat dan karenanya Penggugat menetapkan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Berdasarkan uraian fakta-fakta hukum dan alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang memaksa, melakukan perubahan sepihak design yang telah disepakatai sebelumnya, meminta pekerjaan / item-item tambahan pekerjaan, meminta berhenti aktivitas kegiatan pada saat Penggugat sedang menyelesaikan pekerjaan dalam Surat Perjanjian Kerja tertanggal 1 September 2021 yang telah disepakati sebelumnya adalah tindakan semena-mena dan tidak sah karena menyalahi prinsip dibuatnya kesepakatan / perjanjian;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Kerja tertanggal 1 September 2021 menjadi batal karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk memberikan ganti kerugian materiil dan immaterial sebagai berikut :

### Kerugian Materiil berupa :

- a. Biaya operasional pekerjaan membengkak karena kegiatan dan waktu yang seharusnya(berdasarkan Surat Perjanjian Kerja tanggal 1 September sampai 22 Maret 2022) telah dapat diselesaikan dengan pekerjaan lain sesuai schedule menjadi terhenti sehingga alokasi biaya menjadi tidak seimbang / tidak maksimal pekerjaannya atau apabila mana dihitung sebesar Rp. 688.070.385,- (enam ratus delapan puluh delapan juta tujuh puluh tiga puluh ribu tiga ratus delapan lima rupiah);
- b. Biaya yang timbul karena penundaan pekerjaan sementara upah pekerja harus ,Penggugat tanggung selama pekerjaan dihentikan Para Tergugat sebesar Rp. 358.465.000,- (tiga ratus lima puluh delapan juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah)

### Kerugian Immaterial berupa :

Akibat pengurusan perkara ini karena beban psikis, dan rusaknya nama Penggugat dihadapan Rekan-rekan, klien-kliennya,komunitas kontraktor,terutama yang berhubungan dengan pekerjaan yang di

Halaman 9 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt



gelutinya apalagi dengan tuduhan laporan Tergugat II kepada Penggugat Tentang dugaan perbuatan tindak pidana Penggelapan sesuai pasal 372 KUHP kepada pihak kepolisian RI hal tersebut sangat merugikan dan tidak ternilai jumlahnya mengingat nama baik relasi Penggugat dan karenanya Penggugat menetapkan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

5. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)/hari keterlambatan apabila terlambat menjalankan isi putusan perkara ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Para Tergugat untuk turut mentaati amar Putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

*Atau*

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya bernama BARON V. HANNI, S.H., M. KHOIRUDDAWAM, S.H. dan ALEX SUPRIADI, S.H., Para Advokat / Pengacara / Konsultan Hukum pada Kantor Advokat / Pengacara / Konsultan Hukum J & A Law Jalan Villa Tomang Baru Blok Aa 32, Kutabumi Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang 15560, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Maret 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 2370/23 tertanggal 23 Agustus 2023 serta Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya yang bernama DR. HARYONO KUSWANTO, S.H., M.M., M.H., CLA., AWALUDDIN, SINAGA, S.H., M.H., OCTAVIA BARBARA SIR, S.H., M.H., dan ISMAIL FAHMI NASUTION, S.H., kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum, Berkantor pada ALMAKA LAW FIRM, Beralamat di Komplek Ruko Duta Indah Alpha I.A.8 Jalan Peta Selatan, Kalideres, Jakarta Barat 11840, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 2203/23 tertanggal 09 Agustus 2023, dengan hadirnya Penggugat dan Tergugat maka sesuai dengan Perma Nomor 1 tahun 2016 dan Pasal 130 HIR, Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian melalui lembaga mediasi dengan Mediator Hakim SRI SUHARINI, S.H., M.H. berdasarkan Penetapan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt Brt tanggal 09 Agustus 2023;

Halaman 10 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt



Menimbang, bahwa setelah diupayakan perdamaian oleh Hakim Mediator akan tetapi ternyata tidak tercapai perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga sidang dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat dan atas gugatannya tersebut Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 11 Oktober 2023, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

**A. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT DIAJUKANNYA GUGATAN PEMBATALAN PERJANJIAN.**

Pembatalan Perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu Perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila :

1. Perjanjian yang dibuat melanggar syarat subyektif sahnyanya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) dan (2) KUHPerdara, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (wilsgebreke) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (ombekwaamhedi), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (vernietigbaar) ;
2. Perjanjian yang dibuat melanggar syarat obyektif sahnyanya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat (3) dan Ayat (4), perjanjian dibuat tidak memenuhi syarat obyek tertentu atau mempunyai causa yang tidak diperbolehkan seperti bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban Umum dan Kesusilaan ,sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (nietig). Sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUHPerdara, syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian ;
3. Bahwa hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi, dimana wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian. Penuntutan pembatalan perjanjian harus



dilakukan melalui Pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui Putusan Hakim sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara. Menurut Subekti, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan dimuka Hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat didepan Hakim, untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu ;

4. Jangka waktu tuntutan pembatalan perjanjian adalah lima tahun,. Selain itu, perjanjian yang dapat dibatalkan adalah harus bersifat timbal balik yakni perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Syarat diatas merupakan syarat yang harus dipenuhi terhadap perjanjian yang dapat dibatalkan sedangkan bagi perjanjian yang batal demi hukum, maka perjanjian tersebut tidaklah sah dan perjanjian dianggap tidak pernah ada ;

Bahwa berdasarkan apa yang Para Tergugat kemukakan diatas, dalam mengajukan gugatannya Penggugat tidak satupun mendalilkan baik dalam posita maupun petitumnya, yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan ingkar janji (wnprestasi), dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat gugatan pembatalan perjanjian, oleh karenanya gugatan demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

## B. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL).

1. Bahwa merupakan dalil yang menjadi dasar diajukannya gugatan, yakni posita atau fundamentum petendi berisi alasan atau uraian fakta yang melatarbelakangi diajukannya suatu gugatan. Penggugat dalam mengajukan gugatannya harus menguraikan secara jelas dan runtut mengenai obyek sengketa, hubungan hukum, alas hak yang dijadikan dasar diajukannya suatu gugatan, agar gugatan yang diajukan tidak menjadi kabur ;
2. Posita yang disusun dalam suatu gugatan harus diikuti dengan adanya permintaan atas sesuatu yang biasa dikenal dengan istilah petitum. Petitum merupakan tuntutan dari salah satu pihak kepada pihak lawannya kepada Hakim agar dikabulkan. Petitum yang



disampaikan oleh pihak yang bersengketa harus sejalan dengan Posita yang telah diuraikan secara rinci dalam gugatannya ;

3. Bahwa sebagaimana gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya dalil Penggugat yang disampaikan dalam posita tidak relevan atau sejalan dengan permohonannya yang diajukan oleh Penggugat dalam petitum, karena pada bagian posita Penggugat tidak menguraikan dengan jelas hal-hal yang berkaitan dengan :
  - a. Penggugat tidak menguraikan dengan jelas atas pembatalan perjanjian tanggal 01 September 2021, namun dalam petitum pada angka 3 (tiga) Penggugat memohon agar perjanjian tanggal 01 September 2021 menjadi batal karena Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;
  - b. Penggugat tidak menguraikan sama sekali pada posita gugatannya berkaitan dengan sita jaminan atas tanah, namun dalam petitum angka 5 (lima) gugatannya Penggugat memohon agar diletakkan sita jaminan atas sebidang tanah milik Para Tergugat yang terletak di Jalan Batu Mulia Blok I-1/12 RT. 006 RW. 007 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat 11620 ;
  - c. Penggugat dalam positanya tidak menguraikan hal-hal yang berkaitan dilarangnya Para Tergugat untuk mengalihkan bidang tanah milik Para Tergugat, namun dalam petitumnya pada angka 6 (enam) Penggugat memohon agar Para Tergugat dilarang menerima hak dan mdengalihkannya hak atas bidang tanah milik Para Tergugat ;
  - d. Penggugat dalam positanya tidak menguraikan hal-hal yang berkaitan dengan uang paksa, namun dalam petitumnya pada angka 7 (tujuh) Penggugat mohon agar Para Tergugat dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila terlambat menjalankan isi Putusan para aquo apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa sebagaimana diuraikan diatas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sejalan dan tidak relevan antara posita dan petitum, oleh karenanya gugatan yang demikian merupakan gugatan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kabur dan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Para Tergugat pada bagian eksepsi merupakan suatu bagian kesatuan yang terpisahkan pada bagian pokok perkara ;
2. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat kecuali dengan tegas diakuinya kebenarannya ;
3. Bahwa Para Tergugat keberatan atas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 4 (empat), karena merupakan keterangan yang tidak benar apabila Penggugat mendalilkan pada tanggal 20 Agustus 2021 datang menemui Para Tergugat di rumah kontrakan Para Tergugat di Puri, Jakarta Barat. Adapun keadaan yang sebenarnya yakni yang datang menemui Para Tergugat untuk mengambil kunci rumah tinggal yang akan dikerjakan dan Plang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yakni Supir dari Penggugat sedangkan Penggugat tidak ikut ;
4. Bahwa walaupun belum ditandatanganinya Perjanjian Kerja antara Penggugat dan Para Tergugat, atas kepercayaan Para Tergugat kepada Penggugat, maka pada tanggal 23 Agustus 2021, Para Tergugat telah melakukan pembayaran Termin I (Pertama) sebagaimana Kesepakatan Lisan sebesar Rp. 307.000.000,- (tiga ratus tujuh juta rupiah). Selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2021, Tergugat II menghubungi Penggugat melalui WA dengan menyampaikan agar dalam pengerjaan pembangunan rumah milik Para Tergugat hendaknya agar dibuat dengan baik, serius dan bagus;
5. Bahwa pada tanggal 01 September 2021 dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Kerja (SPK) oleh dan antara Penggugat dan Para Tergugat berkaitan dengan pengerjaan rumah tinggal dua lantai yang terletak di Taman Meruya Ilir, Jalan Batu Mulia Blok I-1 / 12 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat ;
6. Bahwa Para Tergugat keberatan dengan dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 6 (enam) yang mendalilkan Penggugat meminta dilakukan pembayaran Termin II (Dua) kepada Para Tergugat karena adanya permintaan diluar kesepakatan dari Tergugat I berupa perubahan layout kamar, tempat tidur dan posisi lemari. Atas dalil dimaksud menunjukkan Penggugat telah mengajukan pencairan pembayaran Termin

Halaman 14 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt



II (Dua) dan belum sepenuhnya mengerjakan pengecoran beton lantai I (satu) secara keseluruhan. Adapun pembayaran Termin II (Dua) berkaitan dengan pengecoran beton ceker ayam Lantai I (satu) dan tidak terkait dengan perubahan layout kamar, tempat tidur dan posisi lemari. Selanjutnya hal dimaksud juga tidak mempengaruhi pekerjaan Penggugat, sehingga merupakan dalil yang sangat tidak benar apabila hal dimaksud berdampak langsung dan mempengaruhi pada biaya dan rencana kerja Penggugat ;

7. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 7 (tujuh), karena betul Para Tergugat memperkenalkan pihak Design Interior kepada Penggugat yakni pihak OLIN, dan selanjutnya Para Tergugat menunjuk pihak Design Interior lain yakni SIBAMBO. Adapun tujuan dari Para Tergugat menunjuk Design Interior dimaksud yakni untuk membuat senyaman mungkin rumah tinggal Para Tergugat yang akan menjadi tempat tinggal sebagai rumah hunian Para Tergugat dan bertujuan pula agar memudahkan Penggugat untuk melakukan konstruksi dengan menyesuaikan Interior Design yang dikehendaki oleh Para Tergugat. Adapun terhadap biaya yang akan timbul bagi Penggugat pada prinsipnya Para Tergugat tidak keberatan untuk diperhitungkan. Selanjutnya merupakan dalil yang tidak benar apabila Penggugat telah mengalami kerugian, karena pada saat itu design belum selesai dan masih dalam proses pengenalan dengan design interior SIBAMBO, sehingga merupakan hal yang mustahil apabila Penggugat mengalami kerugian dan terhambat kerjanya, oleh karenanya dalil yang dikemukakan oleh Penggugat merupakan dalil yang sangat dipaksakan dan sangat mengada-ada ;

8. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 8 (delapan), yang intinya mendalilkan terganggunya pekerjaan dari Penggugat karena permintaan dari Para Tergugat untuk menunggu pihak design interior SIBAMBO. Merupakan fakta justru Penggugat telah menerima pembayaran Termin III (Tiga) dari Para Tergugat yakni pada tanggal 08 Desember 2021 sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan dalam dua tahap yakni pertama sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan kedua sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Penggugat tidak pernah menegur Para Tergugat dan mengajukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan atas adanya interior design dimaksud. Adapun dalil dari Penggugat yang menyatakan rugi dan Para Tergugat menyalahkan Penggugat atas keterlambatan pekerjaan merupakan dalil yang sangat dipaksakan, karena kesepakatan kerja antara Para Tergugat dengan design interior SIBAMBO baru dilakukan pada tanggal 16 Desember 2021, sehingga merupakan hal yang mustahil apabila Penggugat mengalami kerugian ;

9. Bahwa Para Tergugat keberatan dengan dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 9 (sembilan) karena adanya permintaan interior design dari SIBAMBO yang bertujuan menjadikan rumah tinggal Para Tergugat sebagai hunian yang nyaman merupakan hal wajar saja dan hal dimaksud juga tidak dipermasalahkan oleh Penggugat. Merupakan fakta Penggugat telah menerima pembayaran Termin IV (empat) dari Para Tergugat pada tanggal 02 Maret 2022 yang harusnya dibayarkan pada saat pemasangan genteng, sebesar Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah). Selanjutnya pada tanggal 09 Maret 2022 Para Tergugat telah menyerahkan soft copy design final dari SIBAMBO kepada Penggugat, sehingga tidak terdapat alasan kepada Penggugat untuk tidak melaksanakan pekerjaannya. Namun karena Penggugat selalu mengeluh dan menyalahkan pihak design interior SIBAMBO karena belum ada gambar kerja final, maka pada tanggal 13 Maret 2022 Tergugat II menyampaikan kepada Penggugat, saat menunggu gambar kerja final dari SIBAMBO, agar Penggugat dapat menghentikan sementara pekerjaannya apabila merasa dirugikan. Kemudian pada tanggal 17 Maret 2022 Para Tergugat menyerahkan gambar kerja final dari SIBAMBO kepada Penggugat ;

Selanjutnya dalil Penggugat bahwa pertanyaan Tergugat I yang berkaitan dengan Pompa Dorong, Kusen, Listrik dan lainnya diluar rencana waktu pengerjaan dan menyimpang merupakan dalil yang tidak benar dan sangat dipaksakan, mengingat Penggugat tidak memenuhi prestasinya sebagaimana waktu kerja (time schedule) pertama yang diajukan oleh Penggugat yakni pada Maret 2022. Adapun pada bulan Maret 2022, Tergugat I justru menanyakan kepada Penggugat soal pengaturan air PAM dan air tanah / sumur, menanyakan soal pompa yang bagus merek apa, menyampaikan agar semua kran air wastafel dan kamar mandi dipasang air panas dan normal, meminta agar dibuatkan dokumentasi perubahan

Halaman 16 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### Disclaimer

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



terkait listrik, menyampaikan informasi bahwa pesanan (Closet, Wastafel, Kitchen Sink, Kran Air serta Water Heater) sudah datang, menyampaikan rencana survey tukang aluminium untuk kusen pintu dan jendela, disela tersebut Penggugat malah memberikan estimasi biaya penambahan atas toren dan jemuran senilai Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) kepada Tergugat I;

10. Bahwa Para Tergugat menolak dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 10 (sepuluh), karena penambahan pekerjaan yang diminta oleh Para Tergugat telah disepakati bersama dengan Penggugat dan untuk itu Para Tergugat telah menyetujui RAB Tambahan pada Mei 2022, yakni sebesar Rp. 100.375.000,- (seratus juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sehingga dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sangat dipaksakan dan mengada-ada ;

Bahwa Para Tergugat keberatan atas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang menyatakan seolah-olah membebani Penggugat atas permintaan Tergugat I berkaitan dengan pompa air. Hal demikian merupakan dalil yang sangat dipaksakan karena merupakan fakta dan diakui juga oleh Penggugat dimana Penggugat telah menerima pekerjaan dari Para Tergugat dengan menerima imbalan sebesar Rp. 89.875.000,- (delapan puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dari kesepakatan sebesar Rp. 100.375.000,- (seratus juta tiga ratus ribu rupiah). Adapun pembayaran dimaksud tidak dilakukan secara penuh oleh Para Tergugat karena Penggugat tidak menyelesaikan pekerjaannya secara profesional sebagaimana mestinya ;

11. Bahwa Para Tergugat keberatan atas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 11 (sebelas) yang intinya menyatakan diikutsertakannya pihak design interior baru bernama PINGKI sehingga mempersulit pekerjaan dari Penggugat, karena pihak PINGKI tidak pernah turut campur atas pekerjaan yang dilakukan oleh Penggugat, pihak PINGKI hanya pihak yang memberikan masukan saja atas interior design SIBAMBO dan pihak PINGKI pulalah yang akhirnya mengerjakan fisik interior sesuai design dari SIBAMBO, sehingga dalil yang diajukan oleh Penggugat sangat mengada-ada dan tidak beralasan sehingga harus ditolak ;

12. Bahwa Para Tergugat keberatan atas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 12 (dua belas) yang mendalilkan terdapat banyak



perubahan atas kesepakatan kerja atas pembangunan rumah Para Tergugat dan dengan terpaksa untuk menyelesaikannya. Dalil yang disampaikan oleh Penggugat dimaksud bertentangan dengan fakta yang ada, yakni Penggugat menyetujui perubahan / penambahan kerja yang ada dengan menerima pembayaran dari Para Tergugat dan Penggugat tidak sekalipun menyatakan keberatannya dalam menjalankan pekerjaannya berkaitan dengan pembangunan rumah Para Tergugat. Sehingga dalil yang dikemukakan oleh Penggugat merupakan dalil yang sangat dipaksakan dan harus ditolak ;

13. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 13 s/d 15 yang intinya menyatakan tidak terdapat kepastian ruang lingkup pekerjaan Penggugat dan Penggugat telah menyelesaikan seluruh pekerjaan sebagaimana Surat Perjanjian Kerja dan telah mengeluarkan biaya lebih dari pekerjaan yang telah dikerjakan karena :

- a. Merupakan suatu fakta terdapat Surat Perjanjian Kerja tanggal 01 September 2021 sebagai dasar bagi Penggugat untuk melakukan pekerjaannya,
- b. Berkaitan dengan adanya pekerjaan tambahan yang mengikuti design SIBAMBO, telah disepakati oleh Para Tergugat dan Penggugat, dan Penggugat menyetujui adanya biaya tambahan sebesar Rp. 100.375.000,- (seratus juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah),
- c. Pekerjaan yang dilakukan oleh Penggugat tidak diselesaikan secara profesional sebagai Perjanjian Kerja tanggal 01 September 2021,
- d. Merupakan fakta yang tak terbantahkan, pada tanggal 17 September 2022 Penggugat meninggalkan tidak menyelesaikan pekerjaan secara sepihak,
- e. Untuk penyelesaian dimaksud Para Tergugat dan Penggugat juga telah melibatkan orang tua Penggugat / Hendra, namun keterlibatan orang tua Penggugat dimaksud tidak membawa dampak positif, bahkan orang tua Penggugat tidak komit untuk melakukan stock opname pada tanggal 23 September 2022,
- f. Para Tergugat menunjuk pihak lain untuk menyelesaikan pekerjaan yang ditinggal oleh Penggugat,





14. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 16 (enam belas) yang intinya menyatakan keterlambatan dari pekerjaan Penggugat diakibatkan oleh Para Tergugat dan atas keterlambatan dimaksud Penggugat telah dilaporkan oleh Para Tergugat secara pidana ke pihak Kepolisian Republik Indonesia sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dimaksud merupakan dalil yang tidak benar karena atas keterlambatan pekerjaan dari Penggugat dimaksud, pada dasarnya Para Tergugat memahaminya. Para Tergugat hanya meminta agar Penggugat dapat menyelesaikan pekerjaannya secepatnya agar Para Tergugat dapat segera menempati rumahnya, karena pada saat pengerjaan rumah Para Tergugat dimaksud, Para Tergugat mengontrak rumah. Kemudian atas beberapa penambahan pekerjaan berkaitan dengan adanya perubahan design, hal dimaksud dilakukan atas persetujuan dari Penggugat dan atas hal dimaksud Penggugat mendapatkan biaya atas penambahan pekerjaan, oleh karenanya tidak tepat apabila Penggugat mengalami kerugian. Justru Para Tergugatlah yang mengalami kerugian. Selanjutnya karena Penggugat meninggalkan pekerjaannya secara sepihak tanpa membicarakannya terlebih dahulu dengan Para Tergugat, maka atas dasar dimaksudlah selanjutnya Para Tergugat melaporkan Penggugat ke Mapolres Jakarta Barat ;
15. Bahwa Para Terugat keberatan atas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 17 (tujuh belas) yang intinya menyatakan Para Tergugat secara semena-mena memerintahkan, membuat perubahan, memaksa melakukan perbuatan yang tidak disetujui oleh Penggugat. Dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dimaksud merupakan dalil yang sangat dipaksakan karena tidak benar apabila Para Tergugat melakukan apa yang didalilkan oleh Penggugat, karena perubahan dan penambahan pekerjaan oleh Para Tergugat dimaksud pada prinsipnya disetujui oleh Penggugat, karena merupakan fakta Penggugat menerima pembayaran dari Para Tergugat, melakukan pekerjaannya dan tidak sekalipun baik secara tertulis maupun lisan menyatakan tidak setuju atas perubahan dan penambahan pekerjaan dari Para Tergugat ;
16. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 18 (delapan belas) yang intinya menyatakan Penggugat sudah beberapa kali mencoba untuk menyelesaikannya secara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

musyawarah mufakat. Dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dimaksud merupakan keterangan yang tidak benar, justru Para Tergugatlah yang ingin menyelesaikannya secara kekeluargaan dengan menghubungi Penggugat dan orang tua Penggugat, namun upaya Para Tergugat dimaksud tidak mendapatkan respon yang positif dari Penggugat dan merupakan keterangan yang tidak benar apabila Tergugat II pada saat itu melontarkan ucapan kasar kepada Penggugat. Hal yang sebenarnya terjadi Penggugat tidak dapat diajak bicara dengan baik untuk menyelesaikan permasalahan dimaksud ;

17. Bara Para Tergugat menolak dengan tegas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 19 (sembilan belas) dan angka 20 (dua puluh) yang intinya menyatakan Surat Perjanjian Kerja tanggal 01 September 2021 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, karena Perjanjian Kerja tanggal 01 September 2021 dimaksud telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana syarat subjektif dan objektif, sehingga sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara Perjanjian Kerjasama dimaksud merupakan Undang-Undang bagi para pihak yang menandatangani. Adapun berkaitan dengan perubahan dari Perjanjian Kerja dimaksud pada dasar tidak pernah diajukan keberatan oleh Pevnggugat baik secara lisan maupun tertulis dan atas perubahan dan penambahan kerja dimaksud Penggugat menerima imbalan berupa pembayaran, sehingga dalil demikian merupakan dalil yang sangat dipaksakan dan harus ditolak ;
18. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 21 (dua puluh satu) merupakan dalil yang sangat mengada-ada dimana Penggugat mendalilkan mengalami kerugian baik secara material maupun immaterial atas perbuatan Para Tergugat, karena melakukan perubahan design, justru sebaliknya dengan ketidak Profesionalan Penggugat meninggalkan pekerjaannya secara sepihak, maka Para Tergugatlah yang mengalami kerugian, sehingga nilai kerugian yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana gugatannya tidak tepat dan tidak beralasan, oleh karenanya dalil tersebut diduga bertujuan hanya untuk memperkaya diri sendiri dengan itikad yang tidak baik untuk melupakan diri dari prestasi yang harus dikerjakan ;

DALAM REKONPENSI :

Halaman 20 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

### 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

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam Bagian Kompensi merupakan suatu bagian kesatuan atau menjadi suatu bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonpensi ;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Kompensi menolak dengan tegas dalil yang dikemukakan oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi pada bagian Kompensi kecuali dengan tegas diakuiinya kebenarannya ;
3. Bahwa oleh karena dan antara Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Kompensi dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi telah dibuat dan ditandatangani Surat Perjanjian Kerja tanggal 01 September 2021 berkaitan dengan Bangunan Rumah tinggal Dua Lantai yang terletak di Taman Meruya Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat dengan biaya sebesar Rp. 1.520.000.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh juta rupiah), sebagaimana Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Rumah Tinggal, dengan waktu pengerjaan selama 195 (seratus sembilan puluh lima) hari kerja sebagaimana time schedule ;
4. Bahwa atas Surat Perjanjian Kerja tanggal 01 September 2023 dimaksud, telah dibuat dan ditandatangani Rencana Anggaran Biaya (RAB) pekerjaan tambahan pada Mei 2022 sebesar Rp. 100.375.000,- (seratus juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
5. Bahwa atas Surat Perjanjian Kerja tanggal 01 September 2021 dan RAB Tambahan dimaksud Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Kompensi telah melakukan pembayaran kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi masing-masing :
  - a. Sebesar Rp. 307.000.000,- (tiga ratus tujuh juta rupiah) pada tanggal 23 Agustus 2021,
  - b. Sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 04 Oktober 2021,
  - c. Sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 07 Desember 2021,
  - d. Sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 08 Desember 2021,
  - e. Sebesar Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) pada tanggal 02 Maret 2022,
  - f. Sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) dan Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) pada tanggal 26 April 2022,

Halaman 21 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### 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

- g. Sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) pada tanggal 20 Mei 2022,
- h. Sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) pada tanggal 27 Mei 2022,
- i. Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 29 Juli 2022,
- j. Sebesar Rp. 8.575.000,- (delapan juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) pada tanggal 29 Juli 2022,
6. Bahwa sampai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana Surat Perjanjian Kerja tanggal 01 September 2021 yakni pada Maret 2022 sebagaimana time schedule yang disampaikan, Penggugat belum juga menyelesaikan pekerjaannya ;
7. Bahwa atas tidak selesainya pekerjaan Penggugat sampai dengan waktu yang ditentukan, Para Tergugat memahami hal dimaksud, karena terdapat kerja tambahan dan adanya penyesuaian design dari pihak SIBAMBO, untuk itu Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Kompensi, menanyakan kepada Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi atas penyelesaian pekerjaan dimaksud, karena pada saat pengerjaan rumah Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Kompensi mengontrak rumah di Kawasan Puri, Jakarta Barat ;
8. Bahwa atas pertanyaan dari Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Kompensi sebagaimana WAG bersama, Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi menegaskan akan menyelesaikannya pada akhir Agustus 2022, tapi Penggugat merevisi time schedulanya menjadi minggu ke-3 dibulan September 2022 ;
9. Bahwa pada September 2023, Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi tidak juga menyelesaikan pekerjaannya sebagaimana mestinya. Atas dasar dimaksud Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Kompensi, secara rutin berkomunikasi dengan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi agar pekerjaan dari Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi dapat diselesaikan, namun Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi selalu menyalahkan pihak SIBAMBOO atas ketelambatan pekerjaannya ;  
Disamping itu juga, Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Kompensi:

Halaman 22 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt



- a. Menyampaikan komplain keras kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi terkait pengerjaan dinding yang tidak rapih semua (bendul-bendul dan miring-miring) ;
  - b. Menanyakan kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi kapan ada waktu hitung-hitungan terhadap item pekerjaan yang tidak dikerjakan sama sekali atau dialihkan kepada pihak lain pihak Ketiga (yaitu semua kusen pintu dan jendela aluminium, tangga dapur dan jemuran, railing tangga tangga utama dan void, semua pintu kayu kamar tidur pintu utama / pintu dapur, pintui pagar besi dan tembok halaman depan rumah, plafon tangan ruang keluarga dan lain-lain) agar tidak terjadi kelebihan bayar dan menegaskan kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi agar jangan menagih pembayaran berikutnya lagi sebelum menyelesaikan kelebihan bayar tersebut ;
  - c. Menyampaikan kekecewaan kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dimana baru menginformasikan bahwa waterproofing tembok belakang dan samping kanan yang bersebelahan dengan rumah tetangga dan cor lantai depan atas kali got didepan pintu pagar besi halaman depan itu belum termasuk dalam RAB padahal tidak disebutkan dalam pengecualian sehingga Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi merasa curiga bahwa Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi sengaja melakukannya untuk mengambil keuntungan sepihak melalui pembuatan RAB yang tidak detail ;
  - d. Menyampaikan kekecewaan kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi terkait biaya pemasangan atap skylight diatas tangga utama dimana Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tidak jujur dan mengambil keuntungan sepihak, padahal Tergugat II yang memberikan rekomendasi kenalan vendor toko kaca aluminium langganannya kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi. Seharusnya kelebihan biaya tersebut harus diperhitungkan daam biaya tambah kurang, tetapi Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi sengaja menutupinya untuk keuntungan sepihak tetapi sebaliknya jika ada biaya kurang dari harga RAB, maka Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tidak lupa menagihnya ;
10. Bahwa komunikasi dimaksud akhirnya melibatkan orang tua Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (HENDRA, yang juga merupakan

Halaman 23 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kontraktor) yang intinya dapat mengambil alih pekerjaan dari Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yang tidak menjalankan pekerjaannya secara profesional. Adapun keterlibatan orang tua Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dimaksud dikarenakan, sejak awal terlibat dalam proses penandatanganan Surat Perjanjian Kerja tanggal 01 September 2021 dan dalam menentukan Rencana Anggaran Belanja (RAB) Gambar Kerja dan time schedule dan juga karena ada faktor utama keterlibatan orang tua Rekonpensi / Penggugat Konpensi jugalah yang menyebabkan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi mau memberikan kepercayaan kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk pembangunan rumah tinggal ini ;

11. Bahwa orang tua Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tidak komit atas komunikasi yang dibangun untuk melakukan stock opname atas pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yang dijanjikan oleh orang tua Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi pada tanggal 23 September 2022, sedangkan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi sendiri pada saat itu sudah lepas tangan dan tidak melanjutkan kewajibannya ;
12. Bahwa ketidakprofesionalan dari Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi atas pekerjaan yang tidak dilakukannya dimaksud dan adanya keinginan dari Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi untuk segera mendiami rumah miliknya, maka pada tanggal 22 September 2022, Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi menunjuk pihak lain / pihak ketiga untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi yang ditinggalkan oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi, yakni sebagaimana Surat perjanjian Kerja tanggal 22 September 2022 dan Rencana Anggaran Belanja (RAB), dimana Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi mengeluarkan biaya tambahan untuk mengerjakan pekerjaan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yang tidak diselesaikan yakni sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
13. Bahwa pada tanggal 29 September 2022, 07 Oktober 2022 dan 07 Nopember 2022 Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi melalui Kuasa Hukumnya yang mengajukan Somasi / Tegoran atas Tindakan Wanprestasi / Ingkar Janji yang dilakukan oleh Tergugat

Halaman 24 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi / Penggugat Konpensi, karena perbuatan dari Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dimaksud telah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi ;

14. Bahwa karena somasi / tegoran yang disampaikan oleh Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi tidak mendapat Tanggapan serius dari Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi, maka pada tanggal 07 Nopember 2022 Penggugat Rekonpensi II / Tergugat Konpensi II melaporkan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi ke pihak yang berwajib dalam hal ini Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Metropolitan Jakarta Barat, sebagaimana Surat Bukti Tanda Lapor : LP/B/1078/XI/2021/SPKT/POLRES METRO JAKARTA BARAT/ POLDA METRO JAYA ;
15. Bahwa selanjutnya pada tanggal 17 Maret 2023, melalui Kuasa Hukumnya, Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi menyurati Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi berkaitan dengan Permintaan Klarifikasi dan Somasi. Namun dikarenakan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi sudah meneruskan permasalahan dimaksud pada proses hukum, maka Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi tidak menanggapi surat dimaksud ;
16. Bahwa untuk mengetahui mutu dan volume pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi, maka Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi, menunjuk PT. QIES Nusantara Konsultan sebagai Tenaga Ahli Pemeriksa Kelayakan Fungsi Struktur Bangunan Gedung (Bersertifikat dari Badan Nasional Sertifikasi Profesi (BNSP) Nomor : 74321 2142.02 9 00019525 2022, untuk melakukan Pemeriksaan (Audit) dan menilai kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi atas pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dan pada tanggal 08 September 2023 telah mengeluarkan Laporan Audit Quantity dan Quality Bangunan Rumah Tinggal ;
17. Bahwa dari Executive Summary dari Laporan Audit Quantity dan Quality, Bangunan Rumah Tinggal oleh PT. QIES Nusantara Konsultan, ditemukan kesimpulan yang sangat mengejutkan terkait temuan mutu bangunan dan volume pekerjaan yang tidak sesuai dengan kontrak yakni sebagai berikut :

Halaman 25 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### 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)



- a. Berdasarkan hasil Survey Visual secara umum terdapat ulangan pada blok yang terekspose, beberapa dinding bergelombang dan terdapat bekas kebocoran,
- b. Nilai Rata-Rata estimasi mutu beton hasil pengujian IPV Pundit untuk kolom sebesar 18,34 Mpa dan balok sebesar 19.20 Mpa, Hasil dimaksud belum memenuhi persyaratan minimum kuat beton sebesar 21 Mpa untuk mutu beton struktur khusus berdasarkan SNI-2847-2019,
- c. Nilai rata-rata estimasi mutu beton hasil pengujian Hammer Test untuk kolom sebesar 18.90 Mpa dan Balok sebesar 21 Mpa untuk mutu beton struktur khusus berdasarkan SNI-2847-2019,
- d. Hasil rata-rata kuat tarik tulangan ulir dan polos telah memenuhi persyaratan minimum kuat tarik berdasarkan SMI-2052-2017 yaitu sebesar 350 Mpa,
- e. Hasil pengujian covermeter diperoleh tulangan sengkang eksisting yang digunakan adalah tulangan polos, dimana berdasarkan SNI 2847-2019 Pasal 20.21.1 tidak dibolehkan menggunakan tulangan polos untuk tulangan utama maupun tulangan sengkang. Tebal selimut beton pada beberapa balok belum memenuhi persyaratan SNI 2847-2019 Pasal 20.6.1.3.1 yaitu sebesar 40 mm untuk struktur kolom balok dan untuk struktur pelat sebesar 20 mm,
- f. Nilai mutu beton yang didapatkan melalui pengujian core drill kolom sebesar 19,19 Mpa dan balok sebesar 17.55 Mpa. Hasil tersebut belum memenuhi persyaratan minimum kuat tekan beton sebesar 21 Mpa untuk mutu beton struktur khusus berdasarkan SNI-2847-2019,
- g. Dari hasil penggalian pondasi yang telah dilakukan dapat dilihat bahwa jenis pondasi yang digunakan adalah telapak dengan ukuran 1280 X 1280 X 480 mm,

18. Bahwa dari Executive Summary dimaksud dapat disimpulkan, Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi mengalami kerugian atas pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yakni sebesar Rp. 1.157.091.228,- (satu milyar seratus lima puluh tujuh juta sembilan puluh satu ribu dua ratus dua puluh delapan ribu rupiah),
19. Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi atas pembangunan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah milik Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi sebagaimana Perjanjian Kerja tanggal 01 September 2021 yang berkaitan dengan Bangunan Rumah Tinggal Dua lantai yang terletak di Taman Meruya Ilir, Jalan Batu Mulia No. 1-1 No. 12 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan kembangan, Jakarta Barat,

20. Bahwa berdasarkan apa yang dikemukakan diatas perbuatan ingkar janji / wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi, menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat baik secara materiil maupun secara immateriil,
  - a. Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi yakni sebesar Rp. 1.157.091.228,- (satu milyar seratus lima puluh tujuh juta sembilan puluh satu ribu dua ratus dua puluh delapan rupiah),
  - b. Kerugian Immateriil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi yang atas tindakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yang menyatakan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi Ingkar Janji (Wanprestasi) merupakan tindakan yang dapat mencemarkan namai baik Para Penggugat / Para Tergugat Konpensi, maka perbuatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dimaksud merupakan penghinaan bagi Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi, oleh karenanya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1372 KUHPerdara atas perbuatan demikian dapat diajukan tuntutan immateriil. Atas kerugian Immateriil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi pada dasarnya tidak dapat dihitung secara riil, namun apabila dihitung dapat diperkirakan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah),
21. Bahwa agar gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi tidak sia-sia (Illusoir) dan adanya kekhawatiran Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi atas tindakan Tergugat Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi mengalihkan, menjual barang-barang miliknya, maka merupakan hal yang sangat beralasan apabila Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi meletakkan sita jaminan atas harta Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yakni "sebidang tanah berikut bangunannya yang berada

Halaman 27 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### 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

diatasnya terletak di Jalan Dr. Soepomo No. 4 Kelurahan Buaran Indah Kecamatan Tangerang Kota Tangerang",

22. Bahwa oleh karena bukti Yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi didukung dengan bukti otentik dan memenuhi ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 180 Ayat (1) HIR, maka Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi, mohon agar Putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet atas upaya hukum lainnya,
23. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan ini, maka merupakan hal yang wajar apabila Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara aquo untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi, apabila lalai dalam melaksanakan Putusan ini yang apabila telah berkekuatan hukum tetap,
24. Bahwa oleh karenanya merupakan suatu pertimbangan hukum yang wajar apabila menetapkan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi sebagai pihak yang akan menanggung biaya perkara yang timbul,

Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan oleh Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi atas fakta-fakta hukum yang ada, maka Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo berkenan untuk memutus dengan Amar Putusan sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Pembatalan Surat Perjanjian / Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijkverklaard);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Pembatalan Surat Perjanjian Kerja / Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan mengikat Surat Perjanjian Kerja tanggal 01 September 2021 ;
3. Menyatakan Para Tergugat tidak melakukan Ingkar Janji / Wanprestasi ;

Halaman 28 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

**Disclaimer**

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan gugatan Rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi melakukan Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi ;
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi untuk melakukan ganti kerugian atas Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi yang menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konpensi baik secara materiil maupun immateriil ;

### **Kerugian Materiil :**

Adapun Kerugian Materiil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konpensi yakni sebesar Rp. 1.157.091.228,- (satu milyar seratus lima puluh tujuh juta sembilan puluh satu ribu dua ratus dua puluh delapan rupiah) ;

### **Kerugian Immateriil :**

Adapun kerugian immateriil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konpensi yakni sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

4. Menyatakan sah berharga atas sita jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi yakni atas "sebidang tanah berikut bangunannya yang berada diatasnya terletak di Jalan Dr. Soepomo No. 4 Kelurahan Buaran Indah Kecamatan Tangerang Kota Tangerang" ;
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi lalai melaksanakan Isi Putusan perkara ini terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
6. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun terdapat Upaya Banding, Kasasi maupun Verzet atau Upaya Hukum lainnya ;

## DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi untuk membayar biaya hukum yang timbul ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono) ;

Halaman 29 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, selanjutnya Penggugat telah mengajukan Tanggapan (Replik) secara tertulis tertanggal 18 Oktober 2023 dan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Tanggapan atas Replik Penggugat (Duplik) tertanggal 25 Oktober 2023 ;

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

1. Photo copy Percakapan via WA mengenai Permintaan dari pihak Tergugat II ke Penggugat untuk membuat rumahnya, diberi tanda (P-1) ;
2. Photo copy Surat Perjanjian Kerja tanggal 01 September 2021, tanda (P-2) ;
3. Photo copy Pengajuan RAB rumah tinggal di Jalan Batu Mulia Blok I-1 No. 12 Taman Meruya Ilir tanggal 12 Agustus 2022, beri tanda (P-3) ;
4. Photo copy Surat Lembar Rekening BCA An Lie Djanti isteri Penggugat, diberi tanda (P-4) ;
5. Photo copy Bukti Pengiriman Termin 1 dari Tergugat ke Penggugat tanggal 23 Agustus 2021 Rp. 307.000.000,- , diberi tanda (P-5) ;
6. Photo copy Chat WA antara tanggal 16 September 2021, diberi tanda (P-6) ;
7. Photo copy Time Scedul Pengerjaan Rumah Di Taman Meruya Ilir Jalan Batu Mulya Blok I-1 No. 12 Jakarta Barat , diberi tanda (P-7) ;
8. Photo copy Gambar Denah Listrik dan Lampu Pengerjaan Rumah di Taman Meruya Ilir Jalan Batu Madya Blok I-1 No. 12 Jakarta Barat , diberi tanda (P-8) ;
9. Photo copy Transfer Pembayaran Termin ke II dari Para Tergugat Rp. 450.000.000,- tanggal 04 Oktober 2021, diberi tanda (P-9) ;
10. Photo Percakapan WA antara Pihak Penggugat dan Tergugat Medio 21-23 Nopember 2021, diberi tanda (P-10) ;
11. Photo copy Transfer Pembayaran Termin ke III Rp. 200.000.000,- tanggal 07 Desember 2021, diberi tanda (P-11) ;
12. Photo copy Transfer Pembayaran Termin ke III Rp. 250.000.000,- tanggal 08 Desember 2021, diberi tanda (P-12) ;
13. Photo copy Percakapan WA antara Penggugat dan pihak Tergugat Medio 16 Desember 2021, diberi tanda (P-13) ;
14. Photo copy Transfer Pembayaran Termin ke IV Rp. 235.000.000,- tanggal 02 Maret 2022, diberi tanda (P-14) ;
15. Photo copy Gambar Perubahan dudukan, titik listrik yang diajukan pihak Tergugat, diberi tanda (P-15) ;

Halaman 30 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### 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

16. Photo copy Percakapan WA antara Penggugat dan pihak Tergugat Medio tanggal 3-9 Maret 2022, diberi tanda (P-16) ;
17. Photo copy Transfer Pembayaran RAB Tambahan Rp. 3.300.000,- tanggal 26 April 2022, diberi tanda (P-17) ;
18. Photo copy RAB TAMBAHAN yang diajukan Penggugat kepada Para Tergugat Medio Akhir April 2022, diberi tanda (P-18) ;
19. Photo copy Percakapan WA antara Penggugat dan pihak Tergugat Medio tanggal 08 April 2022 , diberi tanda (P-19) ;
20. Photo copy Revisi time Scedule Pengerjaan Rumah di Taman Meruya Ilir Jalan Batu Mulya Blok I-1 No. 12, Jakarta Barat, diberi tanda (P-20) ;
21. Photo copy Transfer Pembayaran RAB TAMBAHAN Rp. 28.000.000,- tanggal 27 Mei 2022 , diberi tanda (P-21) ;
22. Photo copy Percakapan WA antara Penggugat dan Para Tergugat tentang Perubahan Pemasangan Instalasi Listrik, Internet dan Pipa Pipa Listrik, diberi tanda (P-22) ;
23. Photo copy Transfer Pembayaran RAB TAMBAHAN Rp. 50.000.000,- tanggal 29 Juli 2022, diberi tanda (P-23) ;
24. Photo copy Transfer Pembayaran RAB TAMBAHAN Rp. 8.575.000,- tanggal 29 Juli 2022, diberi tanda (P-24) ;
25. Photo copy Percakapan WA antara Penggugat dan "SI BAMBO" tentang Perubahan Pemasangan DAK BETON yang dirubah lagi berdasarkan permintaan dari pihsk Tergugat (Medio tanggal 09 September 2022, diberi tanda (P-25) ;
26. Photo copy Surat Pengajuan Rencana Anggaran Biaya Rumah Tinggal di Jalan Batu Mulia Blok I-1 No. 12 Taman Meruya Ilir tanggal 12 Agustus 2021, diberi tanda (P-26A dari 1 s/d 51) ;
27. Photo copy Satu Bundel Tahap Pertama (1) Material / Belanja barang untuk Pengerjaan Rumah di Taman Meruya Ilir Jalan Batu Mulya Blok I-1 No. 12 Jakarta Barat, diberi tanda (P-26B dari 52 s/d 99) ;
28. Photo copy Satu Bundel Tahap Pertama (1) Material / Belanja barang untuk Pengerjaan Rumah di Taman Meruya Ilir Jalan Batu Mulya Blok I-1 No. 12 Jakarta Barat, diberi tanda (P-26C dari 100 s/d 116):
29. Photo copy Satu Bundel Tahap Pertama (1) Material / Belanja barang untuk Pengerjaan Rumah di Taman Meruya Ilir Jalan Batu Mulya Blok I-1 No. 12 Jakarta Barat, diberi tanda (P-26D dari 117 s/d 116):

Halaman 31 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt



30. Photo copy Satu Bundel uang makan dan kerugian penambahan uang makan yang harus dibayarkan Penggugat karena menunggu tertundanya pekerjaan untuk Pengerjaan Rumah di Taman Meruya Ilir Jalan Batu Mulya Blok I-1 No. 12 Jakarta Barat, diberi tanda (P-27) ;
31. Photo copy Satu Bundel upah tukang dan kerugian penambahan uang tukang yang harus dibayarkan Penggugat karena menunggu tertundanya pekerjaan untuk Pengerjaan Rumah di Taman Meruya Ilir Jalan Batu Mulya Blok I-1 No. 12 Jakarta Barat, diberi tanda (P-28) ;
32. Photo copy Daftar Manives barang yang menjadi milik Penggugat, diberi tanda (P-29) ;
33. Photo copy Rab Kontrak Opname dan Rab Tambahan, diberi tanda (P-30) ;
34. Photo copy Surat Somasi tanggal 17 Maret 2023, diberi tanda (P-31) ;
35. Photo copy Surat Somasi tanggal 23 Maret 2023, diberi tanda (P-32) ;

Semua bukti surat tersebut, untuk P-2, P-3, P-4, P-5, P-7, P-18, P-20, P-29, P-30, P-31 dan P-32 telah diteliti oleh Hakim Ketua Majelis dipersidangan sedangkan bukti P-1, P-6, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-19, P-21, P-22, P-23, P-24 dan P-25, P-26A-3, P-26A-4, P-26A-6, P-26A-8, P-26A-9, P-26A-10, P-26A-12 s/d P-26A-51, P-26B-51 s/d P-26B-99, P-26C-100 s/d P-26C.116, P-26D.117 s/d P-26D.209 adalah sesuai aslinya sedangkan sedangkan bukti P-26A-1, P-26A-2, P-26A-5, P-26A-7 dan P-26A-11 adalah photo copy dari photo copy semua bukti surat tersebut telah dilegalisir dan dibubuhi materai secukupnya, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan bukti 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi : **ANDI CHANDRA** :

- Bahwa saksi menerangkan bahwa ia kenal dengan Penggugat begitu juga dengan Tergugat I dan Tergugat II kenal karena saksi sebagai Freelance Pemborong Listrik akan tetapi tidak ada hubungan pekerjaan ;
- Bahwa saksi bekerja sejak awal bulan September 2021 sampai akhir Desember 2022 ;
- Bahwa tugas saksi awalnya dimintai tolong untuk sebagai Pemborong setelah itu berlanjut terus sampai bangunan jadi untuk memborongi Pemasangan Listrik sejak awal bulan September 2021 sampai dengan bulan Maret 2022 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Skski membenarkan adanya RAB Tambahan tapi tanggalnya saksi lupa, RAB Tambahan mengenai penambahan perubahan warna cat dikamar ;
- Bahwa saksi tahu Gambar Barkode sudah ada, terus ada perubahan dari pihak BAMBOO ;
- Bahwa saksi tahu itu atas permintaan dari pihak BAMBOO ;
- Bahwa saksi tahu pihak BAMBO itu atas permintaan dari pihak Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa saksi tahu instalasi listriknya dicabut kalau ini sudah dipasang lampu dan segala macam, terus dirubah ;
- Bahwa saksi tahu kalau instalasinya dicabut, berarti plafonnya bolong-bolong ;
- Bahwa saksi tahu kalau titiknya dirubah, cara membetulkannya adalah ditambah / ditutupi lagi ;
- Bahwa saksi Saksi tahu bila kabelnya kependekan kita ganti baru sesuai dengan ukurannya, kalau kita sambung akan bereksiko dan mencegah konsleting / kebakaran ;
- Bahwa saksi tahu seharusnya itu tanggung jawab yang punya rumah, kalau saksi kan dalam bekerja sesuai Gambar, sesuai permintaan tuan rumah ;
- Bahwa saksi tahu pemasangan listrik itu pengerjaan Desember 2022;
- Bahwa saksi tahu sesuai dengan Gambar Awal, jadi melakukan pengerjaan itu sesuai dengan Gambar Awal ;
- Bahwa saksi tahu waktu pengerjaan Kontrak Pertama itu berakhirnya Maret 2022 ;
- Bahwa saksi tahu mengapa ada perpanjangan, karena Kontrak Pertama sudah selesai tapi tidak dilaksanakan oleh Kontraktor jadi ada kontrak kedua ;
- Bahwa saksi saksi tidak tahu siapa yang mengerjakan sebelumnya ;

## 2 .Saksi : **UMAR ROMLI** :

- Bahwa saksi menerangkan bahwa ia kenal dengan Penggugat sebagai Hubungan Kerja waktu itu dia minta kerja setelah itu tidak lagi sedangkan dengan Tergugat I hanya sekali bertemu serta kenal dengan Tergugat II akan tetapi tidak ada hubungan pekerjaan ;
- Bahwa saksi mengetahui posisi pada pengerjaan itu yang kontraknya belum selesai bulan September akhir sudah digantikan oleh orang lain ;

Halaman 33 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bertugas sebagai kalau dibidang pengawasan finishing pengerjaan itu apa yang belum beres ;
- Bahwa saksi tahu tidak bekerjasama, diminta dari luar untuk mengawasi dan yang meminta adalah Kontraktor ;
- Bahwa saksi tahu apakah dibulan September atau Oktober saksi tidak terlalu ingat, karena waktu itu saksi diminta tolong itu, karena saksi tidak tahu ada masalah / problem, saksi hanya diminta untuk memeriksa / menghitung Volume sama bobot, pada saat saksi datang kesana bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II terus ada kontraktornya juga yang saksi tidak kenal, waktu itu saat Tergugat I dan Tergugat II sedang berbicara dengan Kontraktor, saksi ditegur kenapa tidak ikut berbicara, saksi bingung mau berbicara apa, karena mau menghitung bobot saksi bingung karena proyek masih dikerjakan, saksi jawab tidak bisa;

.Saksi : **WASNA** :

- Bahwa saksi menerangkan bahwa ia kenal dengan Penggugat sebagai Majikan Kerja Perbaikan Rumah begitu juga dengan Tergugat I dan Tergugat II kenal tetapi tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi adalah Pekerja ;
- Bahwa saksi bekerja di Perumahan didaerah Meruya di Jalan Batu Mulya Blok I 1/12 RT. 006 RW. 007 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan Kota Jakarta Barat ;
- Bahwa saksi saksi tahu awal kontrak kerja mulai bekerja sejak bulan September 2022 sampai dengan bulan Desember 2022 ;
- Bahwa saksi disitu mengerjakan dari pondasi sampai pengecoran ;
- Bahwa saksi mengerjakan dengan besi 13 ULIR dan 16 ULIR ;
- Bahwa diperlihatkan dipersidangan (13 ULIR dan 16 ULIR (bukti P-26), dan saksi membenarkan ;
- Bahwa saksi menjadi Tukang sekitar 30 (tiga puluh) tahun ;
- Bahwa saksi tahu besi ukuran 13 ULIR dan 16 ULIR yang dipakai peruntukan untuk rumah 2 lantai sangat bisa / standar ;
- Bahwa saksi bekerja pembuatan cakar ayam sampai pembuatan akhir ;
- Bahwa saksi tahu Material yang dipakai telah sesuai dengan apa yang dikerjakan rumah tinggal, Apartemen atau apa ;
- Bahwa saksi tahu kalau misalnya dicek bangunannya kekuatannya bagaimana, apakah ditarik besinya atau bagaimana, saksi memakai besi ULIR 13 dan ULIR 16 ;

Halaman 34 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

### 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)

Halaman 34



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi berhenti bekerja dari proyek itu bulan Desember 2022 ;
- Bahwa saksi bekerja sesuai dengan Gambar dan Gambar tersebut sudah ada dan tidak ada perubahan ;
- Bahwa saksi tahu untuk pengerjaan diatas material yang dipakai sama saja dengan pengerjaan bangunan yang lain ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat berupa :

1. Photo copy Surat Perjanjian Kerja tanggal 01 September 2021, diberi tanda (T-1 & T-2.1) ;
2. Photo copy Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Rumah Tinggal di Jalan Batu Mulia Blok I-1 No. 12 Taman Meruya Ilir, Jakarta Barat yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat, diberi tanda (T-1 & T-2.2) ;
3. Photo copy Rencana Jadwal Kerja (Time Schedule) Rumah Tinggal di Jalan Batu Mulia Blok I-1 No. 12 Taman Meruya Ilir, Jakarta Barat, yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat, diberi tanda (T-1 & T-2.3) ;
4. Photo copy Print Out Pembayaran dari Tergugat ( HASAN) kepada Penggugat melalui LIE DJANTI isteri dari Penggugat tertanggal 23 Agustus 2023 sebesar Rp. 307.000.000,- (tiga ratus tujuh juta rupiah), diberi tanda (T-1 & T-2.4a) ;
5. Photo copy Print out Pembayaran dan Tergugat I (HASAN) kepada Penggugat melalui LIE DJANTI isteri dari Penggugat tertanggal 04 Oktober 2021 sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), diberi tanda (T-1 & T-2.4b) ;
6. Photo copy Print out Pembayaran dan Tergugat I (HASAN) kepada Penggugat melalui LIE DJANTI isteri dari Penggugat tertanggal 07 Desember 2021 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), diberi tanda (T-1 & T-2.4c) ;
7. Photo copy Print out Pembayaran dan Tergugat I (HASAN) kepada Penggugat melalui LIE DJANTI isteri dari Penggugat tertanggal 08 Desember 2021 sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), diberi tanda (T-1 & T-2.4d) ;
8. Photo copy Print out Pembayaran dan Tergugat I (HASAN) kepada Penggugat melalui LIE DJANTI isteri dari Penggugat tertanggal 02 Maret 2022 sebesar Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah), diberi tanda (T-1 & T-2.4e) ;

Halaman 35 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### 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

9. Photo copy Print out Pembayaran dan Tergugat I (HASAN) kepada Penggugat melalui LIE DJANTI isteri dari Penggugat tertanggal 26 April 2022 sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah), diberi tanda (T-1 & T-2.4f);
10. Photo copy Print out Pembayaran dan Tergugat I (HASAN) kepada Penggugat melalui LIE DJANTI isteri dari Penggugat tertanggal 26 April 2022 sebesar Rp. 3.300.000,- (tiga juta tiga ratus ribu rupiah), diberi tanda (T-1 & T-2.4g) ;
11. Photo copy Print out Pembayaran dan Tergugat I (HASAN) kepada Penggugat melalui LIE DJANTI isteri dari Penggugat tertanggal 20 Mei 2022 sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah), diberi tanda (T-1 & T-2.4h) ;
12. Photo copy Print out Pembayaran dan Tergugat I (HASAN) kepada Penggugat melalui LIE DJANTI isteri dari Penggugat tertanggal 27 Mei 2022 sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah), diberi tanda (T-1 & T-2.4i) ;
13. Photo copy Print out Pembayaran dan Tergugat I (HASAN) kepada Penggugat melalui LIE DJANTI isteri dari Penggugat tertanggal 29 Juli 2022 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), diberi tanda (T-1 & T-2.4j);
14. Photo copy Print out Pembayaran dan Tergugat I (HASAN) kepada Penggugat melalui LIE DJANTI isteri dari Penggugat tertanggal 29 Juli 2022 sebesar Rp. 8.575.000,- (delapan juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), diberi tanda (T-1 & T-2.4k) ;
15. Photo copy Uraian Pekerjaan atas RAB Tambahan yang ditandatangani dan disetujui oleh Tergugat I, diberi tanda (T-1 & T-2.5) ;
16. Photo copy RAB Penambahan Listrik yang disampaikan oleh Penggugat dan disetujui dan ditandatangani oleh Tergugat I, diberi tanda (T-1 & T-2.6) ;
17. Photo copy Perpanjangan Rencana Jadwal Kerja (Time Schedule) Rumah Tinggal di Jalan Batu Mulia Blok I-1 No. 12 Taman Meruya Ilir, Jakarta Barat yang disampaikan oleh Penggugat kepada Para Tergugat, diberi tanda (T-1 & T-2.7) ;
18. Photo copy Surat Perjanjian Kerja tanggal 22 September 2022 antara Para Tergugat dengan pihak ketiga (ATO), diberi tanda (T-1 & T-2.8) ;

Halaman 36 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### 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

19. Photo copy Rencana Anggaran Biaya tanggal 22 September 2022 dari pihak Ketiga (ATO), diberi tanda (T-1 & T-2.9) ;
20. Photo copy Somasi dari Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat tertanggal 29 September 2022, diberi tanda (T-1 & T-2.10) ;
21. Photo copy Somasi ke II dari Tergugat I dari Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat tertanggal 07 Oktober 2022, diberi tanda (T-1 & T-2.11) ;
22. Photo copy Somasi ke III (terakhir) dari Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 07 Nopember 2022, diberi tanda (T-1 & T-2.12) ;
23. Photo copy Surat Tanda Bukti Lapor Nomor : STTPLP/B/1078/XI/2022/SPKT/POLRES METRO JAKARTA BARAT / POLDA METRO JAYA tanggal 07 Nopember 2022 , diberi tanda (T-1 & T-2.13) ;
24. Photo copy Surat Permintaan Klarifikasi dari Penggugat kepada Para Tergugat tanggal 14 Maret 2023, diberi tanda (T-1 & T-2.14) ;
25. Photo copy Surat Permintaan Klarifikasi dan Somasi dari Penggugat kepada Para Tergugat tanggal 17 Maret 2023, diberi tanda (T-1 & T-2.15) ;
26. Photo copy Surat Pemerintah Klarifikasi dan Somasi dari Penggugat kepada Para Tergugat tanggal 21 Maret 2023, diberi tanda (T-1 & T-2.16) ;
27. Photo copy Executive Summary Nomor : 001/IN-QS/09 2023 tanggal 08 September 2023 yang dibuat oleh PT. QIES NUSANTARA KONSULTAN, diberi tanda (T-1 & T-2.17) ;
28. Photo copy Print out WA Tergugat II (NOVY) kepada Penggugat (ALOY) tertanggal 07 Maret 2021, diberi tanda (T-1 & T-2.18) ;
29. Photo copy Print out WA Tergugat II kepada Penggugat tertanggal 13 Maret 2021, diberi tanda (T-1 & T-2.19) ;
30. Photo copy Print out WA Bersama antara Tergugat II, Penggugat dan Design Interior Bamboo tanggal 17 Maret 2021, diberi tanda (T-1 & T-2.20) ;
31. Photo copy Print out WA Bersama antara Tergugat II, Penggugat dan Design Interior Bamboo tanggal 31 Maret 2021, diberi tanda (T-1 & T-2.21) ;
32. Photo copy Print out WA Tergugat I (HASAN) kepada Penggugat tertanggal 31 Agustus 2022, diberi tanda (T-1 & T-2.22) ;

Halaman 37 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### 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)



33. Photo copy Print out Kondisi Rumah Para Tergugat yang ditinggalkan oleh Penggugat pada September 2022, diberi tanda (T-1 & T-2.23) ;

Semua bukti surat / tulisan tersebut, untuk T-1 & T-2.1, T-1 & T-2.2, T-1 & T-2.5, T-1 & T-2.8, T-1 & T-2.9, T-1 & T-2.13, T-1 & T-2.14, T-1 & T-2.15, T-1 & T-2.16, T-1 & T-2.17 telah diteliti oleh Hakim Ketua Majelis dipersidangan sedangkan bukti T-1 & T-2.3, T-1 & T-2.7, T-1 & T-2.10, T-1 & T-2.11, T-1 & T-2.12, adalah photo copy dari photo copy sedangkan bukti T-1 & T-2.4A, T-1 & T-2.4B, T-1 & T-2.4C, T-1 & T-2.4D, T-1 & T-2.4E, T-1 & T-2.4F, T-1 & T-2.4G, T-1 & T-2.4H, T-1 & T-2.4I, T-1 & T-2.4J, T-1 & T-2.4K, T-1 & T-2.18, T-1 & T-2.19, T-1 & T-2.20, T-1 & T-2.21, T-1 & T-2.22 dan T-1 & T-2.23 adalah photo copy dari print out dan ternyata semuanya asli dan semua bukti surat tersebut telah dilegalisir dan dibubuhi materai secukupnya, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat juga telah mengajukan bukti 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi : **MUHAMMAD WAHYUDDIN** :

- Bahwa kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II sedangkan dengan Penggugat tidak kenal serta tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
- Bahwa saksi merupakan salah satu Pekerja pada Konsultan Audit Quantitty dan Quality Bangunan yang dikenal dengan nama PT. QIES Nusantara ;
- Bahwa saksi merupakan bertugas sebagai Project Coordinator dalam mengerjakan Audit Bangunan atas rumah Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Jalan Batu Mulya Blok I 1/12 RT. 006 RW. 007 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan Kota Jakarta Barat ;
- Bahwa saksi tahu ada beberapa hasil Executive Summary, antara lain :
  - a. Terdapat Tulangan pada balok yang terekspos beberapa dinding bergelombang dan terdapat bekas kebocoran,
  - b. Nilai rata-rata estimasi mutu beton hasil pengujian UPV Pundit untuk kolom sebesar 18,34 Mpa dan balok sebesar 19,20 Mpa, belum memenuhi persyaratan minimum kuat tekan beton sebesar 21 Mpa untuk mutu beton struktur khusus berdasarkan SNI-2847-2019,





- c. Nilai rata-rata estimasi mutu beton hasil pengujian Hammer Test untuk pbkolom sebesar 18.90 Mpa dan balok sebesar 20,08 Mpa untuk mutu beton struktur khusus berdasarkan SNI-2847-2019,
- d. Hasil rata-rata kuaf tarik tulangan air dan polos telah memenuhi persyaratan minimum kuat tarik berdasarkan SNI-2052-2017 sebesar 350 Mpa,
- e. Hasil pengujian covermeter diperoleh tulangan sengkang eksisting yang digunakan adalah tulangan polos,
- f. Nilai Mutu Beton aktual yang didapatkan melalui pengujian core drill,
- g. Dari hasil penggalian pondasi yang telah dilakukan dapat dilihat jenis pondasi,
- Bahwa kalau Komplain menurut gambar itu, yang berhak Komplain, OWNER atau KONTRAKTOR menurut saksi tahu kalau di Desain adalah OWNER, selama masa Desain, ada masa Design kita kasih gambar saja ;
- Bahwa saksi mengetahui adanya perbedaan ukuran dimaksud, dari hasil gambar tetap (DED), prosedural yang biasanya dilakukan yakni Kontraktor mermbuat Soft Drawing yang tujuannya untuk memperbaiki perbedaan gambar kerja tetap (DED) dengan kondisi bangunan, selanjutnya kontraktor membuat as build drawing, merupakan gambar yang dijadikan acuan tetap dalam mengimplementasikan *design interior* ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Konsultan Audit Quantity dan Quality Bangunan yang dikenal dengan PT. QIES NUSANTARA KONSULTAN ;
- Bahwa menurut saksi jadi setiap pembangunan seperti Jembatan, Rumah maupun Insfrastruktur lainnya harus ada SNI-nya, untuk bangunan ini contohnya rumah ini harus ada SNI, misalkan bangunan harus memiliki MUTU MINIMAL 21. Mpa, jadi kita harus melakukan pengujian apakah bangunan tersebut telah sesuai atau belum ;
- Bahwa Nilai rata-rata estimasi mutu beton hasil pengujian UPV Pundit untuk kolom sebesar 18,34 Mpa dan balok sebesar 19,20 Mpa, belum memenuhi persyaratan minimum kuat tekan beton sebesar 21 Mpa untuk mutu beton struktur khusus berdasarkan SNI-2847-2019;

2. Saksi : **DARYONO** :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat begitu juga dengan Tergugat I maupun Tergugat II kenal akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
- Bahwa saksi merupakan Pekerja Bangunan dirumah Tergugat I dan

Halaman 39 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II ;

- Bahwa saksi bekerja di rumah tersebut atas perintah saudara ATO selaku Mandor dari saksi atau orang yang mempekerjakan saksi ;
- Bahwa itu memang laporannya ada memang perubahan-perubahan dari yang sudah disepakati, yang saksi tahu tidak ada komunikasi ;
- Bahwa saksi tahu yang menjadi Kontraktornya adalah Penggugat ;
- Bahwa saksi tahu tidak ada info bahwa pihak Penggugat meminta perubahan / memaksa perubahan diluar yang sudah disepakati Desain yang sudah ada ;
- Bahwa saksi tahu tidak ada yang meminta berhenti aktifitas tersebut ;
- Bahwa saksi tahu tidak ada info didalam pengerjaan atau item-item tambahan ;
- Bahwa saksi tahu ada perubahan itu diluar daripada Desain sejak saksi bekerja selama 20 (dua puluh) tahun dan karena permintaan dari yang punya rumah ;
- Bahwa jenis-jenis perubahan seperti Gambar yang sudah dikerjakan kurang lebar misalnya ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah kesalahan tersebut berasal dari Tukang ;
- Bahwa saksi tahu semua pengerjaan telah selesai ;
- Bahwa apakah ada tidak serah terima pekerjaan, saksi tidak tahu, itu urusan Mandor, kata Mandor selesai saksi anggap selesai juga ;
- Bahwa saksi tahu ada komplain-komplain setelah itu, tapi kalau sampai merobak tidak ada ;
- Bahwa saksi menjadi Tukang sekitar 20 (dua puluh) tahun lebih ;
- Bahwa bila ada ruangan, kalau ruangan ini, berarti pengerjaan harus 100 %, kalau cuma kurang 2 (dua) buah tidak terpasang, itu pengerjaan baru berapa persen menurut saksi baru saksi kira-kira 97-98 %;
- Bahwa saksi sebagai Tukang / Pekerja ;
- Bahwa saksi yang mengerjakan rumah tersebut dimana hanya meneruskan pekerjaan orang lain yang diterima oleh Mandor Bapak ATO sebagai Pemborong ;
- Bahwa saksi tahu alamat rumah tersebut di daerah Jakarta Barat di Jalan Batu Mulya Blok I. 1/12 RT. 006 RW. 07 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan Kota Jakarta Barat ;
- Bahwa saksi mulai mengerjakan rumah tersebut sejak September 2022 sampai dengan Nopember 2022 ;

Halaman 40 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu kondisi rumah Tergugat I dan Tergugat pada saat dikerjakan masih berantakan, seperti Tembok Beton yang bergelombang dan belum dicat, perbaikan dak Cor atas dan perbaikan Canopy, Tembok beton-beton belum dicat ;
- Bahwa saksi membenarkan bukti T-23 (diplihatkan dipersidangan) ;
- Bahwa saksi tahu tembok-tembok dicat dengan Aqua Proff Beton ;
- Bahwa saksi melakukan pekerjaan bangunan dirumah Tergugat I dan Tergugat II atas perintah dari saudara ATO selaku mandor dari saksi atau orang yang mempekerjakan saksi ;
- Bahwa saksi tahu berarti dengan kondisi dari yang dikerjakan bulan September 2022 tadi saksi tahu sekitar 3 (tiga) bulan lebih ;
- Bahwa untuk pekerjaan itu yang buat kontrak, saksi dengan Mandor namanya saudara ATO ;

### 3.Saksi : **PUJI SANTOSO** :

- Bahwa saksi menerangkan bahwa ia kenal dengan Penggugat sedangkan Tergugat I kenal saja dan Tergugat II bekerjasama dengan perusahaan saksi tetapi tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa kadang-kadang Interiornya agak miring, apakah Interior ini apakah sudah masuk didalam kontraknya atau bagaimana menurut saksi sudah masuk didalam kontraknya, yang saksi kerjakan adalah sofa, dinding, dan lain-lain ;
- Bahwa saksi tahu ada kontrak kerja yang dilampirkan didalam pembuatan gambar dan segala macam ;
- Bahwa saksi seorang Desgin, yang menyakinkan Penggugat bahwa saksi itu memang orang yang bekerja pada gambar tersebut ;
- Bahwa kesalahan itu bisa beberapa kali dalam suatu pengerjaan ;
- Bahwa saksi tahu keterlibatan saksi dalam pembangunan interior, waktu itu Tergugat I datang ketempat perusahaan saksi memesan Jasa Interior kemudian saksi kita sepakati dan melaksanakan kewajiban saksi sebagai Konsultan, kita sesuai dengan pesanan interior, mengenai kontrak kerja, kemudian kita pesanan kontrak sebagai memberikan kontrak kerja sebaik-baiknya. Dipertengahan jalan, ketika pelaksanaan itu memang dimana-mana ada kekurangan dana baik di lapangan maupun di Gambar, sebagai Konsultan apabila ada perubahan dilapangan, ketika kami membantu owner menerangkan faktor-faktor kepada kedua belah pihak;
- Bahwa artinya untuk melakukan komunikasi apa kan berarti yang saksi

Halaman 41 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### 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)



sampaikan dimengerti juga harus dipahami oleh owner dan juga oleh kontraktor, saudara berkomunikasi di whatsapp group ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat mengatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 11 September 2023 ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini, maka mengenai segala sesuatu yang terungkap dalam persidangan dan telah tercantum dalam Berita Acara Persidangan ini dianggap telah termuat dan dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini, maka mengenai segala sesuatu yang terungkap dalam persidangan dan telah tercantum dalam Berita Acara Persidangan ini dianggap telah termuat dan dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

##### **DALAM KOMPENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyangkal dalil-dalil Penggugat dan sekaligus mengajukan Eksepsi atas gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mengajukan Eksepsi yakni sebagai berikut :

##### **Ad.1. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Tidak Memenuhi Syarat**

##### **Diajukannya Gugatan Pembatalan Perjanjian**

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat gugatan pembatalan perjanjian dikarenakan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Para Tergugat telah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif suatu perjanjian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUH Perdata telah mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yakni : adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak dilarang;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi syarat subjektif dalam suatu perjanjian berdasarkan unsur pasal 1320 KUH Perdata ialah kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan dirinya, dan kecakapan;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* telah ditemukan fakta bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat telah menyepakati dan menandatangani Surat Perjanjian Kerja tertanggal 1 September 2021 (Vide : Bukti P-2) yang pada pokoknya mengenai perjanjian pembangunan rumah Para Tergugat di Jalan Batu Mulia Blok i-1 nomor 12 RT 006/ RW 007 Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat 11620;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi dan klausula dalam Surat Perjanjian Kerja (Vide: Bukti P-2), Majelis berpendapat bahwa dalam Surat Perjanjian Kerja tersebut tidak ditemukannya cacat kehendak, kekhilafan, paksaan ataupun penipuan dan oleh karenanya telah memenuhi unsur kesepakatan antara para pihak yang membuatnya yakni antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Surat Perjanjian Kerja yang telah disepakati antara Penggugat dengan Para Tergugat telah dibuat oleh para pihak yang cakap hukum yakni para pihak dalam perkara *a quo* telah berusia 21 Tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 330 ayat (1) KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Surat Perjanjian Kerja yang dibuat oleh Penggugat dengan Para Tergugat telah memenuhi syarat subjektif suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai syarat objektif suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa yang menjadi syarat objektif suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan ayat 4 KUH Perdata ialah adanya objek tertentu atau mempunyai sebab yang halal dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1337 KUH Perdata menentukan "*suatu sebab yang terlarang ialah apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum*";

Halaman 43 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti P-2 yang berupa Surat Perjanjian Kerja mengenai pembangunan rumah Para Tergugat, Majelis berpendapat bahwa perjanjian tersebut merupakan suatu objek yang halal dan tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalam dalil gugatan Penggugat tersebut terdapat salah satu pihak yang melakukan wanprestasi sebagai suatu syarat dalam melakukan pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati gugatan pada bagian posita maupun petitumnya, Penggugat tidak menguraikan pada bagian posita gugatannya dalam hal apa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi untuk memenuhi syarat dilakukannya pembatalan perjanjian;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak menguraikan dalam posita maupun petitumnya mengenai Tindakan wanprestasi Para Tergugat, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur /obscuur libel/;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat menjadi kabur/obscuur libel maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu alasan keberatan/eksepsi Para Tergugat telah dapat diterima, maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Para Tergugat selebihnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa isi dan maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana dimaksud di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya pada pokoknya Penggugat hendak mengajukan pembatalan perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat dikarenakan Para Tergugat telah memaksa, melakukan perubahan sepihak design yang telah disepakatai sebelumnya, meminta pekerjaan / item-item tambahan pekerjaan, meminta berhenti aktivitas kegiatan pada saat Penggugat sedang menyelesaikan pekerjaan dalam Surat Perjanjian Kerja tertanggal 1 September 2021 yang telah disepakati sebelumnya adalah tindakan semena-mena dan tidak sah karena menyalahi prinsip dibuatnya kesepakatan / perjanjian;



Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan perihal Eksepsi Para Tergugat telah dikabulkan dan gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap pokok perkara ini tidak perlu Majelis pertimbangan lebih lanjut dan selanjutnya Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**DALAM REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa isi dan maksud gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan sebelumnya, oleh karena gugatan konpensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap gugatan Rekonpensi ini haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, oleh karena pihak Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi berada di pihak yang kalah, maka pihak Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi haruslah dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Pasal 1320 KUH Perdata dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I**

**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Para Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**DALAM REKONPENSI**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 382.400,- (tiga ratus delapan puluh dua ribu empat ratus rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Rabu, tanggal 17 April 2024, oleh kami, Parmatoni, S.H. sebagai Hakim Ketua, Toga Napitupulu, S.H., M.H dan Martin Ginting, S.H., M.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 642/Pdt. G/2023/PN. Jkt. Brt. Tertanggal 24 Juli 2023, Putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 02 Mei 2024 telah diupload oleh Hakim Ketua Majelis secara Elektronik/Elitigasi dengan dibantu oleh Mirwansyah, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim melalui sistim E-Court pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Toga Napitupulu, S.H., M.H

Parmatoni, S.H.

Martin Ginting, S.H., M.H..

Panitera Pengganti,

Mirwansyah, S.H

Perincian biaya :

Pnbp Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Pnbp pertama	: Rp. 20.000,-
Proses perkara	: Rp. 150.000,-
Panggilan	: Rp. 160.000,-
Penggandaan	: Rp. 2.400,-
Redaksi	: Rp. 10.000,-
materai	: Rp. 10.000,-
JUMLAH	Rp. 382.400,-

(tiga ratus delapan puluh dua ribu empat ratus rupiah)

Halaman 46 dari 46 Halaman Putusan Nomor 642/Pdt. G/2023/PN Jkt. Brt

#### 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)

Halaman 46