



P U T U S A N
Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Dr. H. John Kenedi, S.H.,M.Hum, Tempat/ tanggal lahir: Karang Dapo/ 3 Mei 1962, Jenis Kelamin: Laki-laki, Pekerjaan: PNS/ Dosen, beralamat di Jalan Kuala Alam No. 59 RT/RW 014/004 Kel. Tanah Patah Kota Bengkulu,

Hj. Surnahisni, S.Pd.I, Tempat/ tanggal lahir: Karang Dapo/ 6 September 1960, Jenis Kelamin: Perempuan, Pekerjaan: PNS/ Guru, beralamat di Jalan Kuala Alam No. 59 RT/RW 014/004 Kel. Tanah Patah Kota Bengkulu,

dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dr. Elektison Somi, S.H.,M.Hum., Desi Wahyuni, S.H., Maman Noviza, S.H., dan Intan Valentin, S.H.**, selaku Advokat pada **KANTOR HUKUM ELECTION MASIF** beralamat di Jalan Letkol Santoso No. 88 Kel. Pasar Melintang Kota Bengkulu berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan

Ade Feriwan, Tempat/ tanggal lahir: Bandar Lampung/ 20 Januari 1984, Jenis Kelamin: Laki-laki, Pekerjaan: Swasta, beralamat di Jalan S. Parman No. 14 RT. 2 RW. 1 Kelurahan Tanah Patah Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I;

Ira Sulistia, Tempat/ tanggal lahir: Palembang/ 20 April 1979, Jenis Kelamin: Perempuan, Pekerjaan: Swasta, beralamat di Jalan Kapuas Raya No. 2 RT. 15 RW. 5 Kelurahan Padang Harapan Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi II;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Firlandes Maurisya, S.H., M.H., Irvan Yudha Oktara, S.H., Satria Budhi Pramana, S.H., dan Ridhotul Hairi, S.H.** advokat dari **Firma Hukum MAURISYA AND PARTNER**, yang beralamat di Graha Advokat Jl. M. Hasan Nomor 42

Halaman 1 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT. 1 RW. 1 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Teluk Segara Kota Bengkulu berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 202, selanjutnya Tergugat Konvensi I/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II disebut sebagai **Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 10 Oktober 2022 dalam Register Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar dan alasan diajukannya Gugatan Wanprestasi ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2021 bertempat di Kantor Glory Agent Property yaitu tempat Tergugat II, telah terjadi kesepakatan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah, untuk pembangunan rumah pada tanah hak milik Penggugat yang terletak di Jalan Mahakam 4 Lingkar Barat Kota Bengkulu, yang ditandatangani serta diberi matriki cukup;
2. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Pembangunan Rumah tersebut, Tergugat I dan Tergugat II diberikan tanggung jawab untuk membangun rumah Penggugat dengan spesifikasi bangunan dan tipe rumah yang telah disepakati bersama;
3. Bahwa harga pembangunan rumah dan pagar yang tertuang dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah tersebut yaitu sebesar Rp1.050.000.000,00 (Satu Milyar Lima Puluh Juta Rupiah);
4. Bahwa pada tanggal 02 Agustus 2021 Tergugat I dan Tergugat II melalui pekerjanya telah mulai mengerjakan pekerjaan pembangunan rumah sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan;
5. Bahwa pada tanggal 2 Agustus 2021, telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat II untuk memberikan tugas kepada Malik Jaya Wahyu Permana, untuk mengawasi tukang ketika menjalankan pekerjaan pembangunan rumah;

Halaman 2 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



6. Bahwa pada tanggal 15 September 2021, Tergugat I dan Tergugat II menghentikan pekerjaan pembangunan rumah, karena belum terdapat kesamaan penilaian progres fisik pembangunan rumah antara versi Tergugat I dan Tergugat II dengan versi Penggugat yang didasarkan atas hasil penghitungan progres fisik menurut Malik Jaya Wahyu Permana;
7. Bahwa menurut Tergugat I, pada tanggal 15 September 2021 progres fisik pembangunan rumah telah mencapai 27,66%, sedangkan menurut Malik Jaya Wahyu Permana selaku pengawas pekerjaan menyatakan bahwa progres fisik pembangunan rumah lebih kurang 15%;
8. Bahwa pada tanggal 16 September 2021 Tergugat I telah menghentikan semua tukang yang bekerja untuk pembangunan rumah serta telah mengambil alat Molennya yang berada di lokasi pembangunan rumah;
9. Bahwa pada tanggal 21 September 2021, Tergugat I dan Tergugat II yang juga dihadiri oleh Malik Jaya Wahyu Permana telah datang kerumah Penggugat untuk membicarakan tindak lanjut dari pembangunan rumah. Namun demikian tindak lanjut dari pembicaraan tersebut tetap tidak diikuti dengan tindak lanjut pelaksanaan kewajiban dari Tergugat I dan Tergugat II untuk kembali mengerjakan pembangunan rumah sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan;
10. Bahwa pada tanggal 23 September 2021, Penggugat telah menyurati Tergugat I dan Tergugat II, perihal Pemberitahuan Pertama (1) atas Terhentinya Pembangunan Rumah di Jalan Mahakam 4 a.n. Rumah Dr. H. John Kenedi, SH.,M.Hum. Inti surat tersebut yaitu mempertanyakan realisasi dari tindak lanjut pembangunan rumah yang merupakan tanggung jawab dari Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan;
11. Bahwa pada tanggal 28 September 2021, Tergugat I dan Tergugat II melalui surat nomor 01/28.09/2021 perihal Jawaban Surat Pemberitahuan Pertama, telah menjawab surat Penggugat pada tanggal 23 September 2021, yang inti dari jawaban surat tersebut tetap menyatakan telah menghentikan pembangunan rumah yang karenanya dengan tegas menyatakan menghentikan perjanjian pembangunan rumah dan meminta ganti kerugian atas pelaksanaan kontrak, dengan detail kerugian yang disampaikan pada surat Somasi tertanggal 28 September 2021;
12. Bahwa pada tanggal 28 September 2021, Tergugat I dan Tergugat II melalui surat nomor 02/28.09/2021 perihal Somasi ke-1 Pihak Kedua

Halaman 3 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



- kepada Pihak Pertama, telah memberikan somasi kepada Penggugat, untuk kemudian meminta ganti rugi kepada Penggugat dengan total kerugian sebesar Rp 174.496.581,00;
13. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2021, Tergugat I dan Tergugat II melalui surat nomor 03/11.10/2021 perihal Somasi ke-2 Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, telah kembali memberikan somasi kepada Penggugat, untuk kemudian meminta ganti rugi kepada Penggugat dengan total kerugian sebesar Rp183.439.842,00;
14. Bahwa pada tanggal 25 Oktober 2021, Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan surat nomor Reg.SK.L.MAP/02/10/2021 perihal Peringatan Terakhir, untuk kemudian isinya meminta Penggugat untuk membayar Tergugat I dan Tergugat II dengan total pembayaran sebesar Rp185.855.892,00;
15. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2021, Penggugat telah menjawab surat Tergugat I dan Tergugat II tanggal 25 Oktober 2021, yang ditujukan kepada Kuasa Hukumnya, yang isinya menjelaskan kronologis terjadinya perbedaan penilaian progres fisik pembangunan rumah dan penolakan terhadap permintaan pembayaran yang dimintakan kepada Penggugat melalui surat nomor Reg.SK.L.MAP/02/10/2021 tersebut;
16. Bahwa pada tanggal 22 November 2021, Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan surat nomor Reg.SK.L.MAP/01/11/2021, yang isinya melakukan penawaran mekanisme pembayaran perjanjian tahap Kedua (II);
17. Bahwa pada tanggal 23 November 2021, Penggugat telah menjawab surat nomor Reg.SK.L.MAP/01/11/2021 yang ditujukan kepada Kuasa Hukum dari Tergugat I dan Tergugat II, yang intinya Penggugat keberatan atas penawaran mekanisme pembayaran yang telah diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
18. Bahwa pada tanggal 29 November 2021, telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Kuasa Hukum dari Tergugat I dan Tergugat II untuk dilakukan penghitungan ulang progres fisik pembangunan rumah yang dilakukan oleh CV. Duta Survey Raflesia, yaitu Konsultan Tenaga Ahli Bangunan;
19. Bahwa pada tanggal 29 November 2021, Penggugat telah menyurati Direktur CV. Duta Survey Raflesia, Konsultan Tenaga Ahli Bangunan Gedung, yang intinya telah meminta untuk dilakukan penghitungan terhadap progres fisik pembangunan rumah yang telah dilakukan oleh

Halaman 4 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



Tergugat I dan Tergugat II yang didasarkan pada spek bangunan sesuai dengan RAB dan design gambar yang telah disepakati;

20. Bahwa pada tanggal 29 November 2021, CV. Duta Survey Raflesia telah menjawab surat dari Penggugat, untuk kemudian menyatakan bahwa akan mengirimkan tenaga ahlinya berjumlah 3 orang, dengan waktu pengukuran dan penghitungan di lapangan pada hari Selasa 30 November 2021, pukul 14.00 WIB di lokasi pembangunan rumah;
21. Bahwa pada tanggal 30 November 2021, CV. Duta Survey Raflesia dengan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II telah melakukan pengukuran dan penghitungan di lapangan terhadap progres pembangunan rumah yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
22. Bahwa tanggal 6 Desember 2021, CV. Duta Survey Raflesia telah mengeluarkan Berita Acara Opname Bersama Pembangunan Rumah yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang isinya menyatakan bahwa hasil dari pengukuran bersama memberikan catatan:
- 1) Setelah penggambaran ulang berdasarkan dari hasil pengukuran bersama diketahui bahwa ukuran pekerjaan yang sudah tidak sesuai dengan gambar rencana. Dapat dilihat perbedaan apabila kita menarik siku bangunan dari setiap ukuran yang didapatkan dilapangan terdapat perbedaan hasil dari penggambaran ulang;
 - 2) Berdasarkan hasil peninjauan dilapangan dan konfirmasi dari tim pelaksana bahwa ada beberapa mutu beton yang tidak sesuai dengan apa yang direncanakan dalam rencana anggaran biaya (RAB):
 - (1) Dalam RAB Mutu beton sloof K225 akan tetapi realisasinya K175;
 - (2) Dalam RAB Mutu Kolom K225 akan tetapi Realisasi K 175;
 - (3) Dalam RAB Mutu Balok Latei K225 akan tetapi Realisasi K175.
 - 3) Berdasarkan hasil peninjauan dilapangan dan pengukuran bersama didapatkan ukuran dimensi struktur bangunan :
 - (1) Dalam RAB ukuran Sloof S1 30 x 20 akan tetapi realisasi 20 x 25;
 - (2) Dalam RAB ukuran Sloof S2 20 x 20 akan tetapi realisasi 13,6 x 17,3;
 - (3) Dalam RAB ukuran kolom KP 13 x 13 akan tetapi realisasi 10 x 15;
 - (4) Dalam RAB ukuran Balok B1 30 x 20 akan tetapi realisasi 10 x 15;



- 4) Sesuai dengan rencana mutu beton yang akan digunakan dalam pelaksanaan dengan rencana anggaran biaya beton K 225 yang tercantum adalah batu split 2/3 namun pada pelaksanaan terdapat beberapa bagian struktur menggunakan koral dan untuk menjamin mutu beton tim pelaksana tidak melampirkan job mix beton K 225;

Dalam Berita Acara menyimpulkan bobot pekerjaan terlaksana termasuk Material Onsite sebesar 18.98% dengan total biaya 243.103.660; (Dua ratus empat puluh tiga juta seratus tiga ribu enam ratus enam puluh rupiah);

23. Bahwa pada tanggal 17 Desember 2021, Penggugat telah menyurati Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II, Perihal Perhitungan Progres dan Pemutusan Hubungan Kerja, yang isinya menyatakan bahwa

- 1) Penggugat akan membayar kewajibannya yang menjadi hak Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan perhitungan tim independen sebesar Rp. 243.103.660.- (Dua Ratus Empat Puluh Tiga Juta Seratus Tiga Ribu Enam Ratus Enam Puluh Rupiah) dikurangi uang yang sudah dibayarkan sebesar Rp 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah);

- 2) Tergugat I dan Tergugat II harus melaksanakan kewajibannya yang menjadi hak pihak Penggugat sebagai syarat pihak Penggugat memenuhi hak pihak Tergugat, seperti:

- (1) Mengurus Izin Membuat Bangunan (IMB) yang menjadi tanggungjawab Tergugat I dan Tergugat II. (MoU Pasal 4 point 5);
- (2) Memperbaiki bangunan yang tidak sesuai dengan design gambar dan speknya (MoU Pasal 7 point 1 dan 2);
- (3) Memperbaiki bangunan yang tidak siku sesuai dengan design gambar (terdapat perbedaan/tidak sesuai hasil cek lapangan dengan gambar yang selisinya sangat jauh), yang karenanya terhadap kondisi yang demikian ini Penggugat sudah tidak minat untuk melanjutkan pembangunan itu kecuali dibongkar disebabkan oleh ketidak sesuaian spek dan gambar;

- 3) Apabila kewajiban dari Tergugat I dan Tergugat II telah dilaksanakan, maka Penggugat akan membayar kewajiban kepada pihak Tergugat I dan Tergugat II;

24. Bahwa surat Penggugat kepada Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 17 Desember 2021, Perihal Perhitungan Progres dan Pemutusan Hubungan Kerja, tidak diberikan jawaban oleh Kuasa Hukum Tergugat I serta Tergugat II, dan ternyata dikemudian hari baru diketahui

Halaman 6 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 15 Desember 2021 telah mengajukan Gugatan Sederhana terhadap perkara ini ke Pengadilan Negeri Bengkulu untuk kemudian tercatat dalam perkara nomor 21/Pdt.G.S/2021/PN.Bgl;

25. Bahwa pada tanggal 2 Februari 2022, Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang mengadili perkara nomor 21/Pdt.G.S/2021/PN.Bgl, telah menjatuhkan putusan yang amar putusannya menyatakan:

- 1) Menyatakan gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvakelijk verklaard);
- 2) Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 280.000,- (dua ratus delapan puluh ribu rupiah);

26. Bahwa tindak lanjut dari putusan perkara nomor 21/Pdt.G.S/2021/PN.Bgl, Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan upaya hukum lebih lanjut, untuk kemudian mengakibatkan status perkara yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II tidak memiliki kepastian hukum, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena belum dapat melakukan tindakan terhadap tanah dan bangunan yang menjadi sengketa tersebut;

27. Bahwa pada tanggal 3 Agustus 2022, Penggugat telah mengajukan surat somasi kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang intinya telah meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk:

- 1) Membongkar bangunan gedung yang telah Bapak dan Ibu bangun yang berada di atas tanah milik Pemberi Somasi, yang terletak di Jalan Mahakam 4 Lingkar Barat Kota Bengkulu, karena pembangunan gedung tersebut tidak dapat diterima karena dinilai tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditentukan dalam RAB sesuai dengan Surat Perjanjian Pembangunan Rumah, tanggal 30 Juli 2021. Jangka waktu pembongkaran bangunan gedung tersebut, Pemberi Somasi berikan waktu selama 7 (Tujuh) hari kalender, apabila tidak dilakukan pembongkaran dalam jangka tersebut maka selaku Pemilik tanah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas hukum pemisahan horizontal antara tanah dan bangunan yang berada di atasnya, maka Bapak dan Ibu dianggap telah memberikan pengakuan dan persetujuan bahwa Pemberi Somasi memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum atas bangunan gedung yang berada di atasnya tersebut;

Halaman 7 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl

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)



- 2) Mengembalikan uang pembangunan yang telah dibayarkan oleh Pemberi Somasi dan telah diterima oleh bapak dan Ibu yaitu sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- 3) Membayar biaya yang dikeluarkan oleh Pemberi Somasi akibat tindakan penghentian perjanjian kerja dan gugatan sederhana yang telah Bapak dan Ibu ajukan ke Pengadilan Negeri Bengkulu, yaitu sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- 4) Membayar biaya kusen pintu dan jendela milik Pemberi Somasi yang telah Bapak dan Ibu pinjam untuk kemudian dipergunakan oleh Bapak dan Ibu dalam pembangunan rumah, yang apabila ditotal nilai harganya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Terhadap surat somasi yang telah diajukan oleh Penggugat ini, tidak diberikan jawaban atau tanggapan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

28. Bahwa pada tanggal 18 Agustus 2022, Penggugat kembali membuat surat Somasi ke-2 (dua) yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang isinya kembali meminta agar Tergugat I dan Tergugat II menindaklanjuti apa yang telah disampaikan pada surat Somasi tanggal 3 Agustus 2022. Namun demikian terhadap surat somasi ke-2 (dua) ini kembali tidak diberikan jawaban atau tanggapan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

29. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan wanprestasi atas Surat Perjanjian Pembangunan Rumah tanggal 30 Juli 2021, yang telah ditandatangani dan disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu dalam hal ini wanprestasi terhadap ketentuan:

- 1) Pasal 3 Gambar dan RAB dan Pasal 4 urutan ke 1 Tugas dan Tanggung Jawab;

Pasal 3, yang menyatakan bahwa:

“Bentuk dan struktur bangunan sesuai dengan gambar yang telah dibuat (gambar terlampir) serta spesifikasi struktur bangunan sesuai RAB penyesuaian dan RAB awal (terlampir)”.

Pasal 4 urutan ke 1, yang menyatakan bahwa:

“Pihak Kedua bertanggung jawab membangun rumah pihak pertama dengan spesifikasi bangunan dan tipe rumah yang telah disepakati bersama”;



Fakta yang ada, sesuai dengan Berita Acara Opname Bersama Pembangunan Rumah, tanggal 6 Desember 2021, yang dikeluarkan oleh CV. Duta Survey Raflesia dan telah disetujui bersama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang isinya menyatakan bahwa hasil dari pengukuran bersama memberikan catatan:

- (1) Setelah penggambaran ulang berdasarkan dari hasil pengukuran bersama diketahui bahwa ukuran pekerjaan yang sudah tidak sesuai dengan gambar rencana. Dapat dilihat perbedaan apabila kita menarik siku bangunan dari setiap ukuran yang didapatkan dilapangan terdapat perbedaan hasil dari penggambaran ulang;
- (2) Berdasarkan hasil peninjauan dilapangan dan konfirmasi dari tim pelaksana bahwa ada beberapa mutu beton yang tidak sesuai dengan apa yang direncanakan dalam rencana anggaran biaya (RAB):
 1. Dalam RAB Mutu beton sloof K225 akan tetapi realisasinya K175;
 2. Dalam RAB Mutu Kolom K225 akan tetapi Realisasi K 175;
 3. Dalam RAB Mutu Balok Latei K225 akan tetapi Realisasi K175;
- (3) Berdasarkan hasil peninjauan dilapangan dan pengukuran bersama didapatkan ukuran dimensi struktur bangunan :
 1. Dalam RAB ukuran Sloof S1 30 x 20 akan tetapi realisasi 20 x 25;
 2. Dalam RAB ukuran Sloof S2 20 x 20 akan tetapi realisasi 13,6 x 17,3;
 3. Dalam RAB ukuran kolom KP 13 x 13 akan tetapi realisasi 10 x 15;
 4. Dalam RAB ukuran Balok B1 30 x 20 akan tetapi realisasi 10 x 15;
- (4) Sesuai dengan rencana mutu beton yang akan digunakan dalam pelaksanaan dengan rencana anggaran biaya beton K 225 yang tercantum adalah batu split 2/3 namun pada pelaksanaan terdapat beberapa bagian struktur menggunakan koral dan untuk menjamin mutu beton tim pelaksana tidak melampirkan job mix beton K 225;



Karenanya, tegas dinyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 berkaitan dengan tanggung jawab dari Tergugat I dan Tergugat II untuk membangun rumah Penggugat;

2) Pasal 4 urutan ke 5 berkaitan dengan tanggung jawab dalam pengurusan IMB termasuk biaya yang dikeluarkan untuk pengurusan IMB tersebut. Fakta yang ada, Tergugat I dan Tergugat II belum menyerahkan bukti telah dilakukannya pengurusan IMB tersebut, sehingga dapat dinyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar ketentuan Pasal 4 tersebut;

3) Pasal 5 angka 2, yang menegaskan bahwa:

“Tahap kedua dan seterusnya melakukan pembayaran sesuai dengan progres fisik bangunan baik atas barang yang terpasang dan material on site dipotong pengembalian uang muka secara bertahap, dengan perhitungan progres fisik yang dicantumkan oleh pihak kedua dan diperiksa oleh pihak pertama. Transfer ke Nomor Rekening BCA 5410253749 atas nama Ira Sulistia”;

Ketentuan pasal ini jelas telah dilanggar oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang ditunjukkan dengan adanya permintaan pembayaran dengan progres fisik pembangunan 27,66%, sedangkan fakta yang berdasarkan hasil perhitungan yang termuat dalam Berita Acara Opname Bersama Pembangunan Rumah, tanggal 6 Desember 2021, yang dikeluarkan oleh CV. Duta Survey Raflesia dan telah disetujui bersama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, menyimpulkan bobot pekerjaan terlaksana termasuk Material Onsite sebesar 18.98%. Fakta yang demikian ini menunjukkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah dengan sengaja meminta pembayaran kepada Penggugat dengan progres fisik pembangunan yang jauh telah dibesarkan dari fakta progres fisik yang ada;

Lebih lanjut adanya Surat Somasi yang telah dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II, pada tanggal 28 September 2021, 12 Oktober 2021, dan tanggal 25 Oktober 2021, menunjukkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara sepihak telah memaksakan hasil penghitungan progres fisik pembangunan hanya berdasarkan versi Tergugat I dan Tergugat II, yang apabila dilihat pada ketentuan Pasal 5 angka 2, yang menyatakan “... perhitungan progres fisik yang dicantumkan oleh pihak kedua **dan diperiksa oleh pihak pertama** ...”, tegas

Halaman 10 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



menunjukkan bahwa Penggugat memiliki hak untuk melakukan pemeriksaan atas perhitungan progres fisik yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut. Karenanya, adanya tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang memaksakan agar Penggugat membayar sesuai dengan penghitungan progres fisik pembangunan berdasarkan versi Tergugat I dan Tergugat II jelas merupakan bentuk pelanggaran yang mengingkari kesepakatan bahwa Penggugat juga memiliki hak untuk memeriksa perhitungan progres fisik yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 5 angka 2 dalam perjanjian;

4) Pasal 6 Masa Pelaksanaan, yang memberikan pengaturan bahwa:

“Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan selama 180 hari (6 bulan) yang dimulai dari tanggal serah terima lapangan yang dilakukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua. Apabila ada keadaan kahar (Forje Majeur) yang terjadi pada masa pelaksanaan dan mempengaruhi fisik pekerjaan, menjadi tanggung jawab pihak pertama”;

Ketentuan Pasal 6 ini jelas telah dilanggar oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena apabila dihitung sejak tanggal 2 Agustus 2021 sampai dengan saat ini jelas telah jauh melanggar jangka waktu pelaksanaan pekerjaan. Karena fakta yang ada, dengan dalil tidak dipenuhinya keinginan sepihak dari Tergugat I dan Tergugat II agar Penggugat membayar sesuai dengan penghitungan progres fisik pembangunan berdasarkan versi Tergugat I dan Tergugat II, yang dikemudian hari berdasarkan Berita Acara Opname Bersama Pembangunan Rumah, tanggal 6 Desember 2021, yang dikeluarkan oleh CV. Duta Survey Rafflesia dan telah disetujui bersama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, telah menunjukkan fakta bahwa penghitungan progres fisik pembangunan berdasarkan versi Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah keliru, kemudian dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan pekerjaan pembangunan rumah pada tanggal 16 September 2021, jelas merupakan bentuk pelanggaran Pasal 6 yang tegas telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Lebih lanjut, apakah dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II pada tanggal 30 Juli Tahun 2021 telah memberikan dasar hak bagi

Halaman 11 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan secara sepihak kewajiban dan tanggung jawab pembangunan rumah yang melekat pada Tergugat I dan Tergugat II tersebut? Fakta yang ada, dalam perjanjian tersebut tidak terdapat adanya hak yang melekat pada Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan penghentian secara sepihak atas kewajiban dan tanggung jawab pembangunan rumah yang melekat pada Tergugat I dan Tergugat II. Karenanya, walaupun kemudian penghentian pembangunan rumah karena didalilkan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena adanya persoalan Penggugat yang belum membayar hasil penghitungan progres fisik pembangunan rumah yang sepihak dari Tergugat I dan Tergugat II, maka dalil tersebut jelas tidak dapat menghilangkan kewajiban bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak meneruskan kewajiban dan tanggung jawabnya untuk pembangunan gedung. Karena ketika hal tersebut terjadi, ketentuan Pasal 7 urutan ke 4 telah memberikan pengaturannya, yaitu bukan dengan penjatuhan sanksi pemutusan perjanjian secara sepihak, tetapi penerapan denda keterlambatan pembayaran. Terlebih ketika diurut kronologis perkara yang ada, fakta menunjukkan bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak dalam kapasitas untuk tidak ingin membayar tagihan, tetapi hal tersebut terjadi karena nilai penghitungan progres fisik pembangunan rumah yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II menurut Penggugat tidak sesuai dengan fakta fisik yang ada, yang dalam penghitungan lebih lanjut melalui Berita Acara Opname Bersama Pembangunan Rumah, tanggal 6 Desember 2021, yang dikeluarkan oleh CV. Duta Survey Raflesia dan telah disetujui bersama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, jelas telah menunjukkan adanya kekeliruan dalam penghitungan progres fisik pembangunan rumah yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebelumnya, yaitu dari progres fisik 27,66% menurut versi Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan fakta yang bobot pekerjaan terlaksana termasuk Material Onsite sebesar 18,98%;

Karenanya tindakan Tergugat I dan Tergugat II ini jelas telah melanggar Surat Perjanjian Pembangunan Rumah yang telah disepakatinya secara bersama dengan Penggugat;

- 5) Pasal 7 urutan ke 1, yang menyatakan bahwa “Apabila proses pembangunan rumah yang dibangun tidak sesuai dengan design

Halaman 12 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



gambar ataupun tidak sesuai dengan spesifikasi maka pihak pertama menegur atau **meminta untuk perbaikan/mengganti kepada pihak kedua**”;

Pasal 7 urutan ke 1 ini jelas telah dilanggar oleh Tergugat I dan Tergugat II berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan rumah yang telah disepakati. Karena fakta yang ada, meskipun Penggugat pada tanggal 17 Desember 2021, telah menyurati Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II, Perihal Perhitungan Progres dan Pemutusan Hubungan Kerja, yang isinya di antaranya telah meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk memperbaiki bangunan yang tidak sesuai dengan design gambar dan speknya serta meminta memperbaiki bangunan yang tidak siku sesuai dengan design gambar (terdapat perbedaan/tidak sesuai hasilnya hasil cek lapangan dengan gambar yang selisinya sangat jauh). Namun demikian fakta yang ada Tergugat I dan Tergugat II tidak memperbaiki permintaan tersebut, tetapi mengajukan gugatan sederhana ke Pengadilan Negeri Bengkulu sebagaimana telah diuraikan sebelumnya pada angka 24, 25, dan 26 dalam gugatan ini;

30. Bahwa dengan adanya tindakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Surat Perjanjian Pembangunan Rumah, tanggal 30 Juli 2021 yang telah disepakati oleh Pengugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diuraikan sebelumnya, maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil;

31. Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat yaitu dikarenakan Penggugat telah mengeluarkan biaya untuk:

- 1) Membayar uang pembangunan rumah kepada Tergugat I dan Tergugat dengan total pengeluaran yang telah diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), sedangkan hasil pembangunan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan hasil penghitungan oleh CV. Duta Survey Rafflesia dan telah disetujui bersama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, jelas telah menunjukkan bahwa pembangunan rumah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada progres fisik pembangunan 18,98% telah dilakukan tidak sesuai dengan RAB dan spesifikasi yang telah disepakati dalam perjanjian. Karenanya, bangunan yang telah dikerjakan oleh Tergugat I dan

Halaman 13 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



Tergugat II tersebut ketika tidak dapat diperbaiki sesuai dengan RAB dan spesifikasi yang ada, maka menjadi tanggung jawab dari Tergugat I dan Tergugat II untuk membongkarnya, yang karenanya adalah menjadi kewajiban Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang yang telah diterima dari Penggugat yaitu sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

2) Membayar biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat akibat tindakan penghentian perjanjian kerja dan gugatan sederhana yang telah Tergugat I dan Tergugat II ajukan ke Pengadilan Negeri Bengkulu, yaitu sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

3) Membayar biaya kusen pintu dan jendela milik Penggugat yang telah dipinjam oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk kemudian dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam pembangunan rumah, yang apabila ditotal nilai harganya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

32. Bahwa disamping kerugian materiil sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, tindakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, juga telah menimbulkan kerugian immaterial kepada Penggugat, berupa penderitaan psikologis bagi Penggugat akibat terjadinya permasalahan dalam perkara *a quo*, karenanya Tergugat I dan Tergugat II patut dihukum untuk membayar ganti rugi immaterial kepada Penggugat secara tanggung renteng yang diperhitungkan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

33. Bahwa, untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini tidak sia-sia dan dapat dilaksanakan secara nyata, kiranya perlu dilakukan sita jaminan terhadap harta tidak bergerak yang diduga milik Tergugat I baik atas nama PT. Bengkulu Bhakti Persada ataupun atas nama pribadi Tergugat I berupa tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan S. Parman No. 14 RT/RW 002/001 Kel. Tanah Patah Kota Bengkulu dan harta tidak bergerak diduga milik Tergugat II baik atas nama CV. Glory Agent Property maupun atas nama pribadi Tergugat II berupa tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Kapuas Raya No. 2 RT/RW 015/005 Kel. Padang Harapan Kota Bengkulu, yang dapat dipergunakan nantinya guna memenuhi pemenuhan ganti rugi berkaitan dengan gugatan perkara *a quo*. Permohonan terhadap sita jaminan ini kiranya dapat diputuskan terlebih dahulu dalam putusan sela oleh Majelis Hakim dalam perkara *a quo*;

Halaman 14 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



34. Bahwa untuk menjamin agar nantinya Tergugat I dan Tergugat II mematuhi dan memenuhi isi putusan dalam perkara *a quo*, maka menurut hukum sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dipenuhinya seluruh isi putusan perkara ini;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan diatas dan disandarkan pada alat bukti surat dan saksi yang nantinya dapat dihadapkan di depan persidangan, maka sangat beralasan hukum jika yang terhormat Ketua/anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan terhadap:
 - 1) Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan S. Parman No. 14 RT/RW 002/001 Kel. Tanah Patah Kota Bengkulu milik Tergugat I baik atas nama PT. Bengkulu Bhakti Persada ataupun atas nama pribadi Tergugat I;
 - 2) Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Kapuas Raya No. 2 RT/RW 015/005 Kel. Padang Harapan Kota Bengkulu milik Tergugat II baik atas nama CV. Glory Agent Property ataupun atas nama pribadi Tergugat II;
3. Menyatakan sah menurut hukum surat perjanjian pembangunan rumah tertanggal 30 Juli 2021 dan berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak;
4. Menyatakan Tergugat I dan/atau Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Pembangunan Rumah tanggal 30 Juli 2021;
5. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk membayar secara tanggung renteng uang ganti rugi materiil kepada Penggugat yaitu sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk membayar secara tanggung renteng uang ganti rugi immaterial kepada Penggugat yaitu sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);



7. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk membayar secara tanggung renteng kepada Penggugat, uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2014 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ivonne Tiurma Rismauli, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Bengkulu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

- Bahwa pada prinsipnya, Para Tergugat membantah dan menolak seluruh dalil-dalil dan uraian-uraian yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya;
- Bahwa setelah mencermati dalil-dalil gugatan dari Penggugat, sudah sangat cukup jelas untuk membuktikan bahwa gugatan penggugat dimaksud tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan;



Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Cacat Formil

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya tertanggal 27 September 2022 **cacat formil**, dengan uraian hukum sebagai berikut:

1.1. Surat Kuasa Khusus Penggugat menyatakan Penggugat menggugat badan hukum bukan orang perseorangan

1.1.1. Bahwa dalam surat kuasa khusus yang ditandatangani oleh Jhon Kenedi tertanggal 1 Agustus 2022 kepada kuasanya dan telah teregister di Pengadilan Negeri Bengkulu dengan nomor 449/SK/X/2022 tertanggal 10 Oktober 2022, Jhon Kenedi memberikan kuasa kepada kuasanya untuk melakukan tindakan hukum berupa mengajukan gugatan wanprestasi;

1.1.2. Bahwa gugatan wanprestasi tersebut, diajukan oleh Jhon Kenedi selaku pemberi kuasa kepada Direktur PT. Bengkulu Bhakti Persada dan Direktur CV. Glory Agent Property. Dikutipkan kembali klausul khusus surat kuasa Jhon Kenedi tersebut:

"...yang dilakukan oleh Direktur PT. Bengkulu Bhakti Persada Ade Feriwan yang beralamat di Jl. S. Parman No. 14 RT. 2 RW. 1 Kelurahan Tanah Patah Kota Bengkulu dan Direktur CV. Glory Agent Property Ira Sulistia Alamat Kantor Jl. Kapuas Raya No. 2 RT. 15 RW. 5 Kelurahan Padang Harapan Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu..."

1.1.3. Bahwa karena pemberi kuasa memberikan kuasa untuk melakukan gugatan kepada Direktur PT. Bengkulu Bhakti Persada dan Direktur CV. Glory Agent Property, maka gugatan Penggugat seharusnya menggugat PT. Bengkulu Bhakti Persada dan CV. Glory Agent Property. Meskipun Ade Feriwan dan Ira Sulistia adalah Direktur dari dua badan hukum tersebut, namun Ade Feriwan dan Ira Sulistia secara perseorangan tidaklah dapat didudukkan sebagai Tergugat atas nama Badan Hukum dan begitupula sebaliknya;

1.1.4. Bahwa dalam gugatan a quo, Penggugat menggugat Ade Feriwan dan Ira Sulistia secara pribadi, bukan gugatan yang ditujukan kepada badan hukum yaitu PT. Bengkulu Bhakti



Persada dan CV. Glory Agent Property, sebagaimana bentuk gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

1.1.5. Bahwa gugatan Penggugat yang telah menggugat Ade Feriwan dan Ira Sulistia, sementara dalam kuasanya menggugat PT. Bengkulu Bhakti Persada dan CV. Glory Agent Property, telah mengakibatkan gugatan Penggugat cacat formil, dan sudah selayak dan sepatutnya gugatan a quo untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

1.2. Surnahisni Tidak Memiliki Kedudukan Hukum sebagai Penggugat, dan Kuasa Hukumnya tidak dapat bertindak atas nama Penggugat Surnahisni;

1.2.1. Bahwa pada persidangan pertama hari Selasa tanggal 18 Oktober 2022, diketahui Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Agustus 2022 dan telah teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu dengan nomor 449/SK/X/2022 tertanggal 10 Oktober 2022, yang diperlihatkan Kuasa Hukum Penggugat, **hanyalah Surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh Penggugat John Kenedi kepada para Kuasa Hukumnya;**

1.2.2. Bahwa pada persidangan tersebut diatas, **tidak ada surat kuasa khusus yang diberikan oleh Penggugat Surnahisni kepada Kuasa Hukumnya**, untuk bertindak mewakili Penggugat Surnahisni, baik membuat dan menandatangani gugatan, mengajukan ke Pengadilan, termasuk menghadiri persidangan;

1.2.3. Bahwa Surat Kuasa Khusus Surnahisni baru diserahkan oleh Kuasa Hukumnya pada persidangan tanggal 30 November 2022. Penyerahan surat kuasa khusus tersebut tidaklah dapat dinyatakan sebagai dasar bertindak kuasa hukum Surnahisni dalam mengajukan gugatan pada tanggal 10 Oktober 2022;

1.2.4. Bahwa *ratio legis*-nya adalah perkara nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl, tertanggal 10 Oktober 2022, sementara register surat kuasa khusus Surnahisni baru pada tanggal 8 November 2022 dengan nomor register 513/SK/XI/2022/PN Bgl. Ada kurang lebih satu bulan setelah gugatan didaftarkan, kemudian surat kuasa khusus Surnahisni yang teregister di Pengadilan Negeri Bengkulu yang menjadi dasar bertindak kuasa hukumnya dalam perkara a quo;

1.2.5. Bahwa sesuai dengan uraian pada angka 1.2.5 diatas, maka sejak gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri Bengkulu dan

Halaman 18 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



telah dimulainya persidangan pertama tanggal 18 Oktober 2022 atau setidaknya-tidaknya sebelum persidangan tanggal 30 November 2022, Surnahisni tidak pernah memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya, sehingga kuasa hukumnya tidak dapat menyatakan diri bertindak untuk dan atas nama Surnahisni;

1.2.6. Bahwa karena Penggugat Surnahisni tidak pernah memberikan kuasa khusus kepada Kuasa Hukumnya, maka **Penggugat Surnahisni tidak bisa secara bersama-sama mengajukan gugatan nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl dengan Penggugat John Kenedi dalam satu gugatan;**

1.2.7. Bahwa akibat digabungkannya Penggugat Jhon Kenedi dan Penggugat Surnahisni dalam satu surat gugatan, sementara salah satu pihak tidak pernah memberikan kuasa, maka secara hukum surat gugatan Penggugat tertanggal 27 September 2022, **dinyatakan cacat formil** sebagai suatu gugatan.

2. Gugatan Penggugat Kabur [*Obscur Libel*]

Bahwa gugatan tertanggal 27 September 2022, yang diajukan oleh Penggugat kabur dan tidak jelas, dengan pertimbangan sebagai berikut:

2.1. Gugatan *a quo* tidak menentukan kedudukan masing-masing Penggugat;

2.1.1. Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat tidak memisahkan dan atau membedakan kedudukan antara Jhon Kenedi dan Surnahisni. Siapa yang berkedudukan sebagai Penggugat I dan siapa yang berkedudukan sebagai Penggugat II. Di dalam gugatan *a quo*, Penggugat langsung mencampurkan kedudukan masing-masing Jhon Kenedi dan Surnahisni sebagai Penggugat, sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang memisahkan antara Tergugat I dan Tergugat II;

2.1.2. Bahwa pentingnya menentukan kedudukan siapa Penggugat I dan Penggugat II, berkaitan dengan tindakan hukum dan peran masing-masing pihak dalam perkara *a quo*;

2.1.3. Bahwa kalau Penggugat beranggapan karena Jhon Kenedi dan Surnahisni adalah suami istri sehingga cukup satu kedudukan sebagai Penggugat, maka logika tersebut adalah logika sesat, karena secara hukum yang mengikatkan diri di dalam Surat Perjanjian tertanggal 30 Juli 2021 adalah Jhon Kenedi dan

Halaman 19 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



Surnahisni, dan tidak dijelaskan kedudukannya sebagai suami istri;

2.1.4. Bahwa kalau Penggugat beranggapan Jhon Kenedi dan Surnahisni adalah satu pihak yaitu Pihak Pertama sebagaimana Surat Perjanjian, maka seharusnya logika tersebut juga berlaku bagi Ade Feriwan dan Ira Sulistia dalam gugatan a quo, cukup dinyatakan satu dan tidak dipisahkan menjadi Tergugat I dan Tergugat II, karena dalam surat perjanjian Ade Feriwan dan Ira Sulistia adalah satu pihak yaitu Pihak Kedua;

2.1.5. Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 913 K/Pdt/1995 tanggal 15 Januari 1998 yang menyatakan: *"Gugatan kabur karena mengandung cacat formal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi penggugat yang tidak jelas"*. Maka gugatan a quo dapatlah dinyatakan kabur dan tidak jelas;

2.2. Gugatan a quo mencampuradukkan antara Ade Feriwan dan Ira Sulistia dengan PT. Bengkulu Bhakti Persada dan CV. Glory Agent Property;

2.2.1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah mencampuradukkan antara kedudukan Ade Feriwan dan Ira Sulistia sebagai orang perseorangan dengan PT. Bengkulu Bhakti Persada dan CV. Glory Agent Property;

2.2.2. Bahwa pencampuradukkan tersebut terlihat pada posita gugatan angka 33 dan petitum gugatan angka 2, dimana dalam dalil dan permintaan tersebut Penggugat meminta diletakkannya sita jaminan terhadap benda tidak bergerak milik pribadi ataupun milik perusahaan baik untuk Ade Feriwan dan Ira Sulistia maupun PT. Bengkulu Bhakti Persada dan CV. Glory Agent Property;

2.2.3. Bahwa secara formal di dalam gugatan, Penggugat menggugat Ade Feriwan dan Ira Sulistia secara pribadi dan bukan menggugat Badan hukum, sehingga posita angka 33 dan petitum angka 2 tersebut, telah menyebabkan kabur dan tidak jelas;

2.2.4. Bahwa dalam konteks hukum acara perdata, untuk menentukan kedudukan para pihak tidaklah bisa secara asal-asalan. Hal ini dikarenakan adanya perbedaan berkenaan dengan mempunyai kedudukan hukum dan tingkat peranan yang berbeda-beda yang



berakibat pada konsekuensi hukum ataupun kewajiban yang berbeda pula antara satu sama lain;

Bahwa oleh karena telah jelas dan nyata-nyata, gugatan Penggugat cacat formil dan gugatan tersebut kabur dan tidak jelas [obscuur libel], maka dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima [niet ontvankelijk verklaard];

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat membantah dan menolak seluruh dalil-dalil dan uraian-uraian yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya;

2. Bahwa terhadap dalil Posita Angka 5 dapat Tergugat IIanggapi sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 2 Agustus 2021, pihak Penggugat memaksa Tergugat II menandatangani Surat Tugas Malik Jaya Wahyu Permana [Pengawas] untuk melakukan pengawasan atas pekerjaan pembangunan rumah tersebut, dimana dalam surat tugas tersebut terdapat item-item pekerjaan baru diluar Perjanjian Pembangunan Rumah yang telah ditanda tangani sebelumnya. Hal ini dilakukan oleh Penggugat sebagai syarat sebelum Penggugat melakukan pembayaran uang muka kepada Para Tergugat;

3. Bahwa terhadap dalil Posita Angka 6, 7, dan 8, Tergugat I tanggap sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 16 September 2021, Tergugat I benar menghentikan pekerjaan pembangunan rumah. Saat menghentikan pekerjaan tersebut, Tergugat I telah melakukan serah terima di lapangan kepada pihak Penggugat yang saat itu diwakili oleh Malik Jaya Wahyu Permana [Pengawas], Muklis Syayuti [Menantu Penggugat], dan Heny Friantary [Anak Penggugat], dimana pada saat itu seluruh material yang ada di lokasi dalam kondisi baik dan diserahkan tanggung jawabnya kepada pihak Penggugat. Alasan Tergugat I menarik tukang yang bekerja serta menarik alat-alat kerja di lokasi pembangunan rumah Penggugat, **dikarenakan biaya operasional berupa upah tukang dan sewa peralatan harus tetap dibayar selama digunakan sementara pengajuan pembayaran untuk menutupi proses pekerjaan tersebut tidak kunjung dibayarkan oleh Penggugat;**

4. Bahwa terhadap dalil Posita Angka 10, Tergugat tanggap sebagai berikut:

Halaman 21 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



Bahwa Penggugat menyatakan kesediaan untuk membayar progress pekerjaan yang telah dilakukan Para Tergugat sebesar Rp125.000.000 [seratus dua puluh lima juta rupiah], ditambah meminta penambahan item pekerjaan di luar kontrak yang masuk dalam surat tugas Malik Jaya Wahyu Permana. Hal tersebut ditolak Para Tergugat karena apa yang disampaikan oleh Penggugat sudah di luar konteks dengan apa yang sudah diperjanjikan sebelumnya dalam perjanjian pembangunan rumah;

5. Bahwa terhadap dalil Posita Angka 22 berkenaan dengan berita acara opname bersama pembangunan rumah, Para Tergugatanggapi sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 6 Desember 2021, benar telah dilakukan pertemuan antara Penggugat dan Para Tergugat, dihadiri wakil dari CV. Duta Survey Rafflesia, yang saat pertemuan itu telah disepakati berita acara opname bersama dengan kesimpulan sebagai berikut :

- Perhitungan volume yang terealisasi di lapangan beserta material *on site* disepakati bersama dengan catatan akan di cek kembali oleh kedua belah pihak;
- Adanya perbedaan dalam pengambilan bobot progress yang terlaksana kemudian akan dilanjutkan pembahasan antara kedua belah pihak dan apabila masih diperlukan keterangan lebih lanjut untuk perhitungan bobot pekerjaan pihak konsultan akan turut serta;
- Adapun masalah spek pekerjaan yang telah dilaksanakan akan dibicarakan kembali;

Bahwa dalam pertemuan tersebut, CV. Duta Konsultan Rafflesia memperoleh 3 hasil bobot progress pekerjaan yaitu sebesar 18,98%, 27,56% dan 37,18%. Adanya perhitungan 3 hasil bobot pekerjaan tersebut karena ada perbedaan cara perhitungan bobot pekerjaan terpasang;

6. Bahwa terhadap Posita Angka 29 yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan Wanprestasi, Tergugatanggapi sebagai berikut :

- Bahwa tidak benar Para Tergugat telah melakukan tindakan Wanprestasi, seharusnya Penggugatlah yang telah melakukan Wanprestasi terhadap Tergugat I dan Tergugat II terhadap pelaksanaan isi perjanjian pembangunan rumah. Perbuatan ingkar janji tersebut berkaitan dengan kewajiban Penggugat untuk melakukan pembayaran atas pekerjaan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat atas progress fisik pembangunan rumah milik Penggugat sebesar

Halaman 22 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



27,66%, sebagaimana ketentuan yang termuat di Pasal 5 ayat [2] halaman 4 Perjanjian dimaksud;

*“Tahap Kedua dan seterusnya **melakukan pembayaran sesuai dengan progress fisik bangunan baik atas barang yang terpasang dan material on site dipotong pengembalian uang muka secara bertahap, dengan perhitungan progress fisik yang dicantumkan oleh pihak kedua dan diperiksa oleh pihak pertama. ...”***

- Bahwa Penggugat dan Para Tergugat pada tanggal 15 September 2021, bersama-sama melakukan pemeriksaan bobot fisik pekerjaan, dimana Penggugat diwakili oleh Malik Jaya Wahyu Permana [Pengawas], Muklis Syayuti [Menantu Penggugat], dan Heny Friantary [Anak Penggugat], bersama dengan Tergugat I. Berdasarkan hasil perhitungan pada saat itu, diperoleh hasil bobot progress fisik sebesar 28,55%,, namun Penggugat tidak mengakui perhitungan tersebut.
 - Bahwa Pernyataan Penggugat berkenaan dengan Pekerjaan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tidak sesuai spesifikasi dan bangunan tidak siku merupakan narasi yang dibuat oleh Penggugat yang nyatanya baru disampaikan pada proses persidangan dalam perkara gugatan sederhana nomor 21/Pdt.G.S/2021/PN.Bgl.
7. Bahwa terhadap Dalil Posita yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan tindakan Wanprestasi, Para Tergugatanggapi sebagai berikut:
- Bahwa dalam melakukan hubungan hukum dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah bertindak sesuai dengan kaidah hukum telah beritikad baik untuk menyelesaikan tanggung jawab berkenaan dengan perjanjian pembangunan rumah;
 - Tergugat awalnya tidak mempermasalahkan atas tindakan Penggugat yang tidak konsisten dengan kesepakatan pembayaran yang tercantum di dalam perjanjian. Sehingga dokumen pengajuan progress fisik 12,95%, diubah oleh Para Tergugat menjadi sebesar 10,53% untuk menyesuaikan dengan pembayaran yang diberikan oleh Penggugat yakni sebesar Rp100.000.000,- [seratus juta rupiah] dan dokumen pengajuan progress fisik ditandatangani oleh Penggugat John Kenedi;
 - Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat siap melanjutkan pekerjaan namun tentu adanya kewajiban yang perlu harus dilaksanakan oleh Penggugat yakni pembayaran berdasarkan progress fisik pekerjaan

Halaman 23 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



dipersentase 27,66% namun tidak dilaksanakan. Para Tergugat akhirnya mengirimkan surat peringatan sebanyak dua kali yakni pada tanggal 28 September 2021 dan pada tanggal 12 Oktober 2021, yang pada pokoknya meminta agar Penggugat melaksanakan kewajibannya membayar atas progress fisik pekerjaan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat. Namun dua kali surat peringatan tersebut tidak juga membuahkan hasil. Penggugat hanya membalas surat peringatan dengan dalih semanya Penggugat;

- Bahwa Penggugatlah yang sebenarnya yang telah melakukan tindakan wanprestasi, dengan tidak membayar hak Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat [2] halaman 4 Perjanjian dimaksud, sehingga dengan demikian terhadap dalil posita angka 34, tidaklah dapat dikenakan pada diri Para Tergugat;

8. Bahwa dalam perkara **Gugatan Sederhana dengan Nomor Register Perkara 21/Pdt.G.S/2021/Pn.Bgl** yang diajukan oleh Para Tergugat, didapatkan fakta hukum untuk memperkuat dalil Tergugat bahwa Penggugatlah yang sebenarnya telah melakukan Wanprestasi kepada Para Tergugat sebagai berikut:

a. Keterangan di bawah sumpah, saksi Malik Jaya Wahyu Permana menyatakan saksi tidak menghitung progress fisik 15%, saksi Malik **hanya memberikan pandangan, bukan perhitungan**. Sehingga pandangan tersebut tidak dapat dijadikan alasan karena tidak adanya penghitungan secara terperinci, namun hanya berdasarkan asumsi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan [Vide Putusan Nomor 21/Pdt.G.S/2021/PN.Bgl halaman 97];

b. Keterangan dibawah sumpah saksi Adi Ramdani dan Eko Prasetyo dari CV Duta Survey Raflesia, menyatakan mengakui bobot pembangunan yang diakui **dari perhitungan yang telah dilakukan oleh CV Duta Survey Raflesia sebesar 27%**. [Vide Putusan Nomor 21/Pdt.G.S/2021/PN.Bgl halaman 98 & 99];

9. Bahwa terhadap Dalil Posita Angka 31 dan 32 berkenaan dengan kerugian materil dan Immateril, Tergugatanggapi sebagai berikut:

Bahwa asumsi Penggugat mengalami kerugian, tidaklah berdasar dan mengada-ngada, karena dalam proses melaksanakan perikatan pembangunan Rumah milik Penggugat, Tergugatlah yang dirugikan terhadap tindakan tidak kooperatif yang dilakukan oleh Penggugat, yaitu tindakan ingkar janji. Tindakan Penggugat tersebut, telah merugikan Para

Halaman 24 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



Tergugat senilai Rp162.770.000,00 [seratus enam puluh dua juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah], yang terdiri atas upah pekerja [tukang], belanja material fisik bangunan [pasir, koral, split, semen, bata dan besi], sewa peralatan pendukung [scaffolding, molen], belanja arsitektur rumah [kusen, daun jendela, pintu rumah, pintu garasi, pagar];

10. Bahwa terhadap Dalil Posita Angka 33 berkenaan dengan sita jaminan [*conservatoir beslag*], Tergugat tanggai sebagai berikut:

- Bahwa Para Tergugat menolak permohonan terhadap harta dan bangunan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat yang terletak di Jl. S. Parman No. 14 RT/RW 2/1 Kelurahan Tanah Patah Kota Bengkulu, dan tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Kapuas Raya No. 2 RT/RW 15/5 Kelurahan Padang Harapan Kota Bengkulu, karena harta dan bangunan tersebut bukanlah atas nama Para Tergugat ataupun atas nama PT. Bengkulu Bhakti Persada dan CV. Glory Agent Property;
- Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat hukum atau tidak beralasan sama sekali. Untuk mengajukan sita jaminan Penggugat perlu membuktikan terlebih dahulu berkenaan dengan status kepemilikan aset yang ingin diajukan sita jaminan, permintaan sita jaminan yang tidak menyebutkan secara jelas identitas, dianggap permintaan yang kabur objeknya, sehingga tidak mungkin diletakkan sita [Vide M.Yahyah Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Ketiga Belas, 2013, Hlm.291], dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI RI No. 121K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 telah ditegaskan syarat untuk mengajukan sita jaminan [*conservatoir beslag*] juga harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam SEMA RI No. 5 1975 tanggal 1 Desember 1975;

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya selaku Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan Dalam Konvensi di atas, mohon agar dianggap dan dikemukakan pula Dalam Rekonvensi ini;

Halaman 25 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



3. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2021, antara Para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah mengikatkan diri secara sah dalam bentuk perjanjian kerjasama pembangunan rumah sebagaimana Surat Perjanjian tertanggal 30 Juli 2021, yang masing-masing perjanjian tersebut ditandatangani dan bermaterai cukup;
4. Bahwa merujuk pada isi perjanjian Pasal 5 ayat [1], Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan uang sebesar Rp100.000.000,00 [seratus juta rupiah] kepada Penggugat Rekonvensi melalui rekening bank Tergugat Rekonvensi sebagai tahap pertama uang muka [DP] atas pembangunan rumah milik Tergugat Rekonvensi yang berlokasi di Jalan Mahakam 4 Kelurahan Lingkar Barat Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu;
5. Bahwa setelah menerima DP, Penggugat Rekonvensi selanjutnya melaksanakan paket pekerjaan sampai dengan progress fisik pekerjaan mencapai 12,95%. Atas progress pekerjaan tersebut, Penggugat Rekonvensi kemudian mengajukan pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi pada tanggal 18 Agustus 2021 sebesar Rp123.025.000,00 [seratus dua puluh tiga juta dua puluh lima ribu rupiah];
6. Bahwa atas pengajuan pembayaran dari Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi menolak untuk melakukan pembayaran sebesar Rp123.025.000,00 [seratus dua puluh tiga juta dua puluh lima ribu rupiah] atas progress fisik 12,95% dan *material on site* [material yang sudah dibeli dan berada di lokasi]. Para Tergugat hanya bersedia melakukan pembayaran sebesar Rp100.000.000,00 [seratus juta rupiah];
7. Bahwa pada tanggal 13 September 2021, Penggugat Rekonvensi kembali mengajukan pembayaran atas progress fisik pekerjaan yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi sebesar 27,66 % dengan nilai pengajuan sebesar Rp162.770.000,00 [seratus enam puluh dua juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah]. Namun atas pengajuan ini, Tergugat Rekonvensi keberatan untuk melakukan pembayaran dengan alasan progress pembangunan tersebut belum mencapai 27,66%;
8. Bahwa ketika diminta hitungan progress fisik yang sesuai menurut hitungan Tergugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi tidak memberikan tanggapan, dan hanya tetap menyatakan hitungan progress pembangunan yang dikerjakan oleh Para Penggugat Rekonvensi baru mencapai bobot 15% berdasarkan keterangan Pengawas Tergugat Rekonvensi yaitu Malik Jaya Wahyu Permana;



9. Bahwa setelah di desak mengenai hitungan progress fisik, barulah pada tanggal 15 September 2021, Para Tergugat dan Para Penggugat melakukan penghitungan ulang secara bersama atas progres fisik pembangunan rumah milik Para Tergugat. Hasil pemeriksaan lapangan [opname] tersebut diperoleh hasil persentase progress fisik pembangunan rumah sebesar 28,55%, namun hitungan itu pun ditolak oleh Para Tergugat;
10. Bahwa pada tanggal 23 September 2021, Tergugat Rekonvensi mengirimkan surat pemberitahuan pertama kepada Penggugat Rekonvensi I yang pada pokoknya menyatakan kesanggupan untuk membayar sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), dan meminta penambahan item pekerjaan di luar kontrak yang masuk dalam surat tugas Malik Jaya Wahyu Permana yang tertuang pada point ketiga;
11. Bahwa pernyataan Tergugat Rekonvensi yang sanggup membayar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) atau sebesar 24,85% yang tertuang pada Surat Pemberitahuan Pertama tersebut secara jelas telah menunjukkan perbuatan wanprestasi Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi, karena telah menyalahi ketentuan yang termuat pada Surat Perjanjian Pembangunan Rumah Pasal 5 ayat [2] halaman 4;
12. Bahwa permintaan Tergugat Rekonvensi yang meminta penambahan item pekerjaan diluar kontrak yang masuk dalam surat tugas Malik Jaya Wahyu Permana sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pemberitahuan Pertama secara jelas telah menyalahi ketentuan yang termuat pada Surat Perjanjian Pembangunan Rumah Pasal 4 point (2), yaitu:

“Apabila terjadi perubahan bangunan pada saat pelaksanaan kerja telah berjalan dari pihak pertama maka pihak kedua tidak bertanggung jawab dalam hal biaya perubahan”,

dan Ketentuan Pasal 8 Perjanjian yaitu:

“Apabila terjadi perubahan, pengurangan, dan penambahan atau isi kontrak, maka para pihak akan merundingkan secara musyawarah mufakat serta hasil akan dituangkan ke dalam suatu addendum yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kontrak ini”.
13. Bahwa prinsipnya Para Penggugat Rekonvensi siap melanjutkan pekerjaan namun terhadap adanya kewajiban yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap setiap pengajuan pembayaran berdasarkan progress fisik pekerjaan dan tidak dilaksanakan, membuat Penggugat Rekonvensi akhirnya mengirimkan surat peringatan sebanyak dua kali yakni pada



tanggal 28 September 2021 dan pada tanggal 12 Oktober 2021, yang pada pokoknya meminta agar Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan kewajibannya membayar atas progress fisik pekerjaan yang telah dilakukan Penggugat Rekonvensi di presentase 27,66%. Namun dua kali surat peringatan tersebut tidak juga membuahkan hasil. Tergugat Rekonvensi hanya membalas surat peringatan dengan dalih semauanya saja;

14. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mau melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas pekerjaan yang telah dilakukan oleh Para Penggugat Rekonvensi atas progress fisik pembangunan rumah milik Tergugat Rekonvensi sebagaimana ketentuan yang termuat di Pasal 5 ayat [2] halaman 4 Perjanjian dimaksud adalah bentuk perbuatan ingkar janji, dan atas hal tersebut, Para Penggugat Rekonvensi pernah mengajukan gugatan sederhana ke Pengadilan Negeri Bengkulu dengan nomor register perkara 21/Pdt.G.S/2021/Pn.Bgl tertanggal 15 Desember 2021. Dalam gugatan a quo, Para Penggugat Rekonvensi telah menguraikan dalil-dalil perbuatan ingkar janji yang dilakukan Tergugat Rekonvensi;

15. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah ingkar janji kepada Para Penggugat Rekonvensi, jelas merupakan perbuatan Wanprestasi dan menimbulkan kerugian senilai Rp635.270.000,00 [enam ratus tiga puluh lima juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah] dengan rincian sebagai berikut:

- a. Pembayaran atas progres fisik 27,66% sebesar Rp162.770.000 [seratus enam puluh dua juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah];
- b. Ketentuan Pasal 7 point 4 tentang Sanksi-Sanksi yang termuat pada Surat Perjanjian Pembangunan Rumah Tanggal 30 Juli 2021, yaitu *"Dan apabila terjadi keterlambatan pembayaran dari pihak pertama(l) dikenakan sanksi 1/1000 X Nilai Kontrak perhari keterlambatan yang dihitung dari bobot tagihan fisik yang ditagihkan pihak kedua kepada pihak pertama";*

Denda keterlambatan sebesar $1/1000 \times \text{Rp}1.050.000.000 \times 450$ hari [jumlah hari sejak dimulainya keterlambatan pembayaran per tanggal 13 September 2021] = **Rp 472.500.000,00** (empat ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

16. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut, serta agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak *illusoir*, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim a quo berkenan untuk meletakkan sita jaminan [*Conservatoir Beslag*] terhadap



harta kekayaan Tergugat Rekonvensi yaitu berupa sebidang tanah dengan luas 369M² [tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi] yang terletak di Jalan Mahakam 4 Kelurahan Lingkar Barat Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 03939, Surat Ukur 00271/2016 tanggal 18 April 2016, dengan batas-batas sebagaimana surat ukur di SHM tersebut, yaitu:

Sebelah Utara : SHM Nomor 00893, Gambar Situasi 2488/1994;

Sebelah Selatan : Jalan Mahakam 4;

Sebelah Barat : SHM Nomor 00916, Gambar Situasi 119/1995;

Sebelah Timur : SHM Nomor 0116/02165, Surat Ukur 00130/2007;

17. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi nantinya mau secara sukarela memenuhi isi putusan ini, mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa [*dwangsom*] sebesar Rp5.000.000,00 [lima juta rupiah] sehari, selama ia lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

18. Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonvensi ini mengenai hal yang pasti serta didukung dengan alat bukti yang kuat, serta adanya keperluan mendesak dari Penggugat Rekonvensi, kiranya Pengadilan Negeri Bengkulu berkenan menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding ataupun kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima [*Niet Ontvankelijk Verklaard*]
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;



Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Pembangunan Rumah tertanggal 30 Juli 2021 sah menurut hukum dan menjadi Undang-Undang bagi Para Pihak;
3. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan [*conservatoir beslag*] berupa sebidang Tanah dengan luas 369M² [tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi] yang terletak di Jalan Mahakam 4 Kelurahan Lingkar Barat Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 03939, Surat Ukur 00271/2016 tanggal 18 April 2016, dengan batas-batas sebagaimana surat ukur di SHM tersebut, yaitu:
Sebelah Utara : SHM Nomor 00893, Gambar Situasi 2488/1994
Sebelah Selatan : Jalan Mahakam 4
Sebelah Barat : SHM Nomor 00916, Gambar Situasi 119/1995
Sebelah Timur : SHM Nomor 0116/02165, Surat Ukur 00130/2007
5. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp635.270.000,00** [enam ratus tiga puluh lima juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah], dengan rincian:
 - a. Pembayaran atas progres fisik 27,66% sebesar **Rp162.770.000,00** [seratus enam puluh dua juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah];
 - b. Denda keterlambatan sebesar $1/1000 \times \text{Rp}1.050.000.000,00 \times 450 \text{ hari} =$ **Rp 472.500.000,00** [empat ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah];
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa [*dwangsom*] sebesar Rp5.000.000,00 [lima juta rupiah] sehari, setiap ia lalai memenuhi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
7. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, ataupun kasasi [*uit voorbaar bijvooraad*];
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi telah mengajukan replik pada tanggal 14 Desember 2022;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mengajukan duplik pada tanggal 21 Desember 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Copy dari Asli Surat Perjanjian Surat Perjanjian Pembangunan Rumah. Tertanggal 30 Juli 2021. Beserta lampiran Rencana Anggaran Biaya (RAB), Selanjutnya diberi tanda surat P-1;
2. Copy dari Asli Bukti Transper pembayaran uang muka dari Para Penggugat kepada Tergugat II melalui Rek. BCA tgl. 03 Agustus 2021 dan kwitansi tgl. 03 Agustus 2021 Selanjutnya diber itanda surat P-2;
3. Copy dari Asli Bukti Transfer pembayaran kedua dari penggugat I kepada tergugat II melalui Rek. BCA tgl. 19 Agustus 2021 Selanjutnya diberi tanda surat P-3;
4. Copy dari Asli Surat Tugas Malik Wahyu Permana dari penggugat 1 tgl. 02 Agustus 2021. Selanjutnya diberi tanda surat P-4;
5. Copy dari Asli Surat pemberitahuan pertama terhadap para Tergugat tgl 23 September 2021 Selanjutnya diberi tanda surat P-5;
6. Copy dari Asli Jawaban para Tergugat atas surat dari Penggugat. tgl. 28 September 2021. Selanjutnya diberi tanda surat P-6;
7. Copy dari Asli Surat Somasi ke satu (I) pihak tergugat terhadap para penggugat tgl. 28 September 2021 Selanjutnya di beritanda surat P-7;
8. Copy dari Asli Hasil progres pembangunan rumah berdasarkan oretan Ade Feriwan tertanggal 04 Oktober 2021 Selanjutnya diberi tanda surat P-8;
9. 9.Copy dari Asli Surat Somasi ke-2 para tergugat terhadap para penggugat.tgl. 12 Oktober 2021 Selanjutnya diberi tanda surat P-9;
10. Copy dari Asli Para tergugat melalui tim pengacaranya advokat Firma Hukum Maurisya And Partner terhadap Para Tergugat dengan Surat Nomor : Reg.SK.L.MAP/02/10/2021/2021. Tertanggal 25 Oktober 2021. Selanjutnya diberi tanda surat P-10;
11. Copy dari Asli Surat jawab Tergugat atas Somasi Terakhir Para tergugat ditujukan kepada tim pengacaranya advokat Firma Hukum Maurisya And Partner Tanggal 26 Oktober 2021 dan diterima langsung oleh advokad Firnandes, S.H.,M.H pada tanggal yang sama (26 Oktober 2021) Selanjutnya diberi tanda surat P-11;

Halaman 31 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



12. Copy dari Asli Tawaran Mekanisme Pembayaran Perjanjian Tahap (II) dari advokat Firma Hukum Maurisya And Partner sebagai Kuasa Hukum Para Tergugat menyampai Surat nomor : Reg.SKL.MAP/01/11/2021/2021 tgl. 22 November 2021. Selanjutnya diberi tanda surat P-12;
13. Copy dari Asli Surat jawaban penggugat atas Tawaran Mekanisme Pembayaran Perjanjian Tahap (II) dari kuasa hukum pihak kedua (II)/tergugat dengan surat penggugat 23 November 2021 dan diterima langsung oleh Firnandes Maurisya, S.H., M.H Selanjutnya diberi tanda surat P-13;
14. Copy dari hasil print Pesan WA dari Ade Irawan yang isinya sepakat untuk melakukan penghitungan ulang oleh pihak independen, tgl. 27 November 2021 Selanjutnya diberi tanda surat P-14;
15. Copy dari Asli Surat Mohon Perhitungan ProgresPembangunan Rumah Oleh Tim Independen. Tertanggal Senin 29 November 2021. Selanjutnya diberi tanda surat P-15;
16. Copy dari Asli Surat balasan dari CV. Duta Survey Rafflesia No. 03/DSR/BKL/11/2021. Tertanggal 29 November 2021. Selanjutnya diberi tanda surat P-16;
17. Copy dari screenshot HP Pesan WA Pembahasan mengenai pengajuan tim independen untuk menghitung ulang progres kerja pembangunan rumah Penggugat. Tgl 29 November 2021 Selanjutnya diberi tanda surat P-17;
18. Copy dari Scan dan Copy Sertifikat keahlian Tim independen CV. Duta Survey Rafflesia Selanjutnya diberi tanda surat P-18;
19. Copy dari Asli OPNAME BERSAMA tanggal 30 November 2021 Selanjutnya diberi tanda surat P-19;
20. Copy dari Asli Berita Acara Opname Bersama Pembangunan Rumah Pribadi Jalan Mahakam. Tertanggal 6 Desember 2021. Selanjutnya diberi tanda surat P-20;
21. Copy dari Asli Tanda pengiriman surat Somasi melalui jasa pengiriman JNE tanggal 5 Agustus 2022 Selanjutnya diberi tanda surat P-21;
22. Copy dari Asli Tanda pengiriman ke-2 dari kuasa hukum Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 tanggal 18 Agustus 2022 Selanjutnya diberi tanda surat P-22;
23. Copy dari Asli Sertifikat Pengajuan Pembayaran Tergugat I dan Tergugat II Kepada Penggugat. Tangga 19 Agustus 2021 Selanjutnya diberi tanda surat P-23;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Copy dari Asli Sertifikat Pengajuan Pembayaran Tergugat I dan Tergugat II Kepada Penggugat. Tanggal 13 September 2021 Selanjutnya diberi tanda surat P-24;
25. Copy dari print foto Tanda Terima serta foto Kusen Pintu dan jendela milik Penggugat yang diserahkan kepada Tergugat untuk keperluan pembangunan rumah. Tgl 07 September 2021 Selanjutnya diberi tanda surat P-25;
26. Copy dari Asli Draft SURAT PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH TAHAP II. Surat dari advokat Firma Hukum Maurisya And Partner sebagai Kuasa Hukumnya pada November 2021. Selanjutnya diberi tanda surat P-26;
27. Copy dari Asli Design Rumah Pribadi Jl. Mahakam Kota Bengkulu Selanjutnya diberi tanda surat P-27;
28. Photocopy Laporan Hasil Pemeriksaan Fisik di Lapangan, di Jl. Mahakam, Lingkar Barat. Beserta lampiran Sertikat dan Ijazah Ahli yang terdiri dari :
 - Curriculum vitae, Selanjutnya diberi tanda bukti P-28.1;
 - Surat Keterangan Ahli sedang dalam Proses sertifikasi untuk Selanjutnya diberi tanda bukti P-28.2;
 - Memperoleh Sertifikat Keahlian/SKA sebagai Ahli Teknik Bangunan Gedung Sertifikat Ahli Teknik Bangunan Gedung Selanjutnya diberi tanda bukti P-28.3;
 - Surat Keterangan Sebagai Peserta dalam *Training of Trainers* Selanjutnya diberi tanda bukti P-28.4;
 - Penerapan SNI Bidang Bahan Struktur dan Kontruksi Pada Perencanaan Struktur Gedung (Bangunan Tahan Gempa) Selanjutnya diberi tanda bukti P-28.5;
 - Ijazah Strata Satu Selanjutnya diberi tanda bukti P-28.6;
 - Ijazah Strata Dua Selanjutnya diberi tanda bukti P-28.7;
28. Photocopy Foto pagarlokasi pembangunan rumah di Jl. Mahakam, Lingkar Barat Selanjutnya diberi tanda bukti P-29;
29. Photocopy Curriculum Vitae Atas Nama: Ir. Jawoto Sumajaya, MT Selanjutnya diberi tanda bukti P-30;
31. Photocopy Surat keterangan No: 235/TTP-PERTAPIN/X/2022 Selanjutnya diberi tanda bukti P-31;
32. Photocopy Sertifikasi Keahlian Nomor 1219570 lembaga Jasa Pengembangan Kontruksi Tanggal 28 September 2018 Selanjutnya diberi tanda bukti P-32;
33. Photocopy Surat keterangan No. 006/Sket/Lp/2015 Kementerian Pekerjaan
Halaman 33 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl

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)



Umum Tanggal 4-8 Mei 2015 Selanjutnya diberi tanda bukti P-33;

34. Photocopy Ijazah S2 Universitas Lampung atas nama Ir. Jawoto nomor ijazah: 1183.00114, Ijazah S1 Institus sains dan teknologi Nasional Jakarta atas nama Ir. Jawoto no ijazah :001109 Selanjutnya di beri dengan bukti P-34;

Menimbang, bahwa Photocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-14,P-17, P-18, P-25 berupa Copy dari Copy tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekovensi, kemudian Photocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi juga telah mengajukan 3 (dua) orang saksi, yang telah disumpah terlebih dahulu pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Malik Jaya Wahyu Permana

- Bahwa saksi dihadirkan dalam kapasitasnya sebagai pengawas material masuk dalam perjanjian pembangunan rumah Penggugat;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat sebagai pengawas material dalam pekerjaan pembangunan rumah Penggugat;
- Bahwa saksi dihadirkan dalam kapasitasnya sebagai pengawas material masuk dalam perjanjian pembangunan rumah Para Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja untuk mengawasi material yang masuk untuk pembangunan rumah milik Para Penggugat;
- Bahwa yang menjadi dasar saksi menjalankan tugasnya adalah surat tugas yang dibuat oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi menerima upah dari Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Tergugat II menandatangani Surat Tugas yang diberikan oleh Penggugat kepada Saksi untuk menjadi dasar bekerja;
- Bahwa dalam surat tugas yang dibuat oleh Penggugat, terdapat 10 item pekerjaan yang saksi tidak tahu apakah itu sesuai kontrak atau tidak, akan tetapi 10 item itu belum terlaksana;
- Bahwa saksi diberikan tugas oleh Penggugat hanya untuk mengawasi material yang sampai di lokasi pembangunan telah sesuai RAB atau tidak, dan bukanlah melakukan pengawasan pembangunan;

Halaman 34 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak setiap hari saksi datang mengawasi, hanya sekira 2 hari sekali ataupun ketika ada material sampai di lokasi;
- Bahwa selama menjalankan tugas, hanya satu kali bertemu dengan Para Tergugat;
- Bahwa menurut saksi pasir yang datang ke lokasi untuk pembangunan rumah tidak sesuai dengan RAB karena yang datang adalah pasir dari Kabupaten Bengkulu Utara bukan pasir dari selatan;
- Bahwa setiap kali saksi datang ke lokasi, saksi menghabiskan waktu kurang lebih 1 – 2 jam berada di lokasi pembangunan rumah;
- Bahwa terkait dengan perbedaan keterangan saksi pada putusan perkara Gugatan Sederhana Nomor 21/Pdt.G.S/2021/PN.Bgl pada Pengadilan Negeri Bengkulu yang menyatakan bahwa saksi hanya melakukan pengawasan rumah selama 15 menit adalah keterangan yang tidak benar;
- Bahwa saksi mengetahui adanya penggunaan seng bekas yang dijadikan pagar sementara pada saat pekerjaan pembangunan rumah;
- Bahwa berkaitan dengan biaya pembangunan rumah, saksi tidak tahu jumlah pasti berapa yang telah diserahkan Penggugat ke Para Tergugat;
- Bahwa saksi juga tidak tahu sudah berapa kali Para Tergugat sudah melakukan penagihan biaya pembangunan rumah dan juga tidak tahu jumlah uang yang ditagih oleh Para Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa material yang datang itu tidak hanya pasir, akan tetapi ada juga besi, koral, split, bata dan semen serta lain sebagainya;
- Bahwa untuk setiap material yang masuk, saksi selalu membuat ceklist atas material tersebut dan kemudian melaporkannya ke Penggugat melalui pesan Whatsapp;
- Bahwa di dalam RAB, terdapat item bahan Pasir Selatan dan juga Pasir Utara;
- Bahwa seingat saksi ada pasir selatan 1 kali datang dan 3 kali pasir dari utara;
- Bahwa seingat saksi, dalam pengerjaan slop dan tiang rumah kondisi koral yang digunakan bukan koral yang bersih;
- Bahwa selain menggunakan batu koral, pada saat pengerjaan slop dan tiang rumah ada juga digunakan batu split;
- Bahwa ketika saksi bertanya kepada Tergugat II koral yang dilokasi pembangunan akan digunakan untuk kepentingan pengerasan jalan dan pekerjaan lantai;
- Bahwa seingat saksi, didalam RAB terdapat item pekerjaan Kusen;

Halaman 35 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kusen yang digunakan dalam pekerjaan rumah milik Penggugat adalah kusen yang berasal dari Penggugat;
- Bahwa selama bekerja, saksi tidak pernah melihat design rumah milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui telah berapa jumlah material yang telah dipesan dan sampai di lokasi pembangunan rumah;
- Bahwa setahu saksi selain semen padang, ada juga melihat semen merah putih di lokasi bangunan rumah;
- Bahwa pembangunan rumah tersebut berhenti dikarenakan adanya perbedaan pandangan progress pekerjaan sehingga Penggugat tidak membayarkan tagihan yang dikeluarkan oleh Para Tergugat;
- Bahwa menurut saksi, progress pembangunan rumah tersebut baru sekitar 15%, dan persentase itu saksi sampaikan karena diminta pandangan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak memiliki keahlian untuk menghitung progress fisik bangunan;
- Bahwa ketika pembangunan rumah dihentikan oleh Para Tergugat, di lokasi pembangunan rumah tersebut masih terdapat banyak material bangunan seperti, pasir, split, semen, besi dll;
- Bahwa saksi tidak mengingat kapan penghentian pekerjaan itu dilakukan;
- Bahwa setahu saksi, alat alat pendukung pekerjaan bagi tukang yang bekerja semuanya milik Para Tergugat;
- Bahwa ketika pekerjaan dihentikan, Para Tergugat membawa semua alat alat pendukung pekerjaan miliknya;
- Bahwa penghentian pekerjaan serta penarikan alat alat pendukung pekerjaan yang dilakukan oleh Para Tergugat itu sepengetahuan Penggugat;
- Bahwa pada 21 september 2021 ketika Para Tergugat menghentikan pekerjaan, seluruh material yang tersisa di lokasi pekerjaan pembangunan rumah telah diserahkan kepada Penggugat serta ada berita acara serah terimanya, saksi turut hadir dalam penyerahan itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perubahan kontrak berkaitan dengan pengurangan nilai sehingga adanya penyesuaian struktur pekerjaan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya tim yang menghitung progress pekerjaan rumah tersebut;
- Bahwa setahu saksi saat ini rumah tersebut belum bisa digunakan, dikarenakan bangunannya belum selesai;

Halaman 36 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl

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)



2. Rahman

- Bahwa saksi merupakan pekerja yang dipekerjakan oleh saksi Kamsi pada pekerjaan pembangunan rumah milik Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja sekira 1 bulan 7 hari, sejak mulai pekerjaan pembangunan rumah milik Penggugat;
- Bahwa saksi diberi tugas oleh Saksi Kamis Mandor yang dipekerjakan oleh Para Tergugat untuk membuat cincin besi yang akan digunakan untuk besi cor bangunan serta jaga malam dilokasi pekerjaan;
- Bahwa pada saat pekerjaan pembangunan rumah dilaksanakan, pada saat pengecoran bangunan menggunakan batuan koral dan split;
- Bahwa ketika saksi mulai bekerja, di lokasi pekerjaan sudah ada pagar sementara yang menggunakan seng bekas;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dan mengetahui gambar kerja, RAB ataupun design rumah;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan saksi Malik di lokasi pekerjaan, seingat saksi, saksi malik berada di lokasi pekerjaan sekitar 1 jam;

3. Rendra Pratama Putra

- Bahwa saksi tidak mengenal Para Tergugat dan Saksi mengenal Penggugat serta tidak memiliki hubungan keluarga akan tetapi memiliki hubungan pekerjaan;
- Bahwa hubungan pekerjaan antara saya selaku wakil direktur CV. Duta Survey Rafflesia dengan Penggugat karena adanya permintaan dari Penggugat untuk menghitung progres fisik rumah;
- Bahwa saksi bekerja pada CV. Duta Survey Rafflesia dengan jabatan sebagai Wakil Direktur;
- Bahwa sekira akhir bulan November 2021 Penggugat menghubungi CV Duta Rafflesia dengan cara bersurat dan meminta kami untuk melakukan perhitungan progress fisik pembangunan rumah;
- Bahwa yang menghitung progress pekerjaan rumah milik Penggugat adalah Ahli dari CV Duta Rafflesia, saksi hanya bertugas membantu mengukur di lapangan saja;
- Bahwa pada saat dilakukan opname bersama di lokasi pembangunan rumah milik Penggugat, turut juga dihadiri oleh CV Duta Rafflesia saudara Eko dan saudara Adi, Tergugat, Para Penggugat, saudara Muklis dan saudari Heni;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat opname data yang diambil berdasarkan kesepakatan Para Tergugat dan Penggugat;
- Bahwa setelah dilakukan pengambilan data, terjadi pertemuan antara Penggugat, Para Tergugat serta Sdr Adi dan Eko selaku perwakilan CV Duta Rafflesia yang difasilitasi oleh Pengacara sedangkan saksi tidak ikut pada pertemuan tersebut;
- Bahwa hasil pertemuan tersebut terdapat 3 hasil perhitungan yakni, 18,98% versi Pihak Penggugat, 27,56% versi Penyesuaian dan 37,18% versi dari Penyedia Jasa dari Para Tergugat, yang mana berita hitungan tersebut dituangkan dalam berita acara dan ditandatangani oleh Penggugat, Para Tergugat serta Pihak CV Duta Rafflesia yakni Eko Prasetyo, Adi Ramdani dan saksi sendiri;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait berita acara perhitungan yang saksi tandatangani tersebut ternyata ada 3 versi perhitungan;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui darimana hitungan progress pekerjaan pembangunan tersebut;
- Bahwa pada saat opname dilapangan yang dilakukan hanyalah mengukur bangunan saja, tidak pernah ada pengambilan sampel untuk menentukan kualitas bangunan, tidak pernah juga ada pengukuran sudut bangunan yang kemudian diperiksa di laboratorium;
- Bahwa pada saat melakukan perhitungan progress pekerjaan, CV Duta Rafflesia tidak menyandingkan data lapangan dengan RAB dan Gambar Bangunan;
- Bahwa saudara Eko Prasetyo dan saudara Adi Ramdani pernah hadir menjadi saksi di persidangan gugatan sederhana nomor 21/Pdt.G.S/2021/PN Bgl Sedangkan saksi tidak ikut masuk kedalam ruang sidang pada saat itu;
- Bahwa berkaitan dengan keterangan Eko Prasetyo dan Adi Ramdani di persidangan tersebut yang menyampaikan persentase bangunan rumah tersebut adalah sebesar 27%, saksi tidak mengetahui bagaimana hitungannya;
- Bahwa saksi menyampaikan kewajiban untuk melakukan pembayaran terhadap jasa yang diberikan oleh CV Duta Survey Rafflesia hanya ada pada diri Penggugat;
- Bahwa setahu saksi pada saat opname dilapangan dilaksanakan, bangunan rumah milik Penggugat belum bisa digunakan;

Halaman 38 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat dan saksi-saksi tersebut, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi juga telah mengajukan 1 (satu) orang ahli, yang telah disumpah terlebih dahulu pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Jarwoto

- Bahwa ahli menerangkan riwayat pendidikan yang berasal dari Strata-1 Teknik Sipil dan Strata II Teknik Sipil [Bidang Struktur Bangunan];
- Bahwa ahli menerangkan dalam melakukan penghitungan terhadap suatu bangunan ahli pertama kali mempelajari gambar-gambar struktur bangunan dan gambar desainnya serta selanjutnya dicocokkan dengan dengan yang telah terlaksana;
- Bahwa ahli menyatakan bahwa sifat dari perhitungan merupakan pasti;
- Bahwa ahli tidak pernah melakukan penyesuaian tetapi hanya berdasarkan data di lapangan;
- Bahwa menurut ahli, berkaitan apabila adanya penyesuaian, hal itu boleh saja dilakukan tergantung kesepakatan para pihak;
- Bahwa dari kontrak pemerintah penyesuaian data dilakukan namanya C.C.O dengan akibat adanya penambahan harga yang jumlahnya tidak lebih dari 10%;
- Bahwa terhadap presentase hasil pekerjaan tidak dapat dilakukan penyesuaian;
- Bahwa ahli menerangkan perhitungan dilakukan dengan mulai dari pondasi, ahli terjun ke lapangan langsung, menghitung pondasi, kolom dll;
- Bahwa ahli menerangkan yang tidak sesuai ada dalam pasangan pondasi batu kali, kalau di gambar dalamnya 1 meter lebih yang terlaksana hanya 60cm akan tetapi ahli tidak mengambil sampel berkaitan dengan simpulan tersebut;
- Bahwa ahli menerangkan apabila terjadi perbedaan antara ukuran kedalaman pondasi akan mengakibatkan terhadap kekuatan struktur bangunan;
- Bahwa ahli diminta oleh Penggugat untuk menghitung persentase pembangunan rumah milik Penggugat pada 2023 setelah gugatan ini berjalan;
- Bahwa pada saat pengambilan data perhitungan di lokasi pembangunan rumah milik Penggugat, hanya dihadiri oleh ahli, dan Penggugat serta anak Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Tergugat tidak ada pada saat dilaksanakan pengambilan data di lapangan;
- Bahwa saksi tidak pernah diperlihatkan surat perjanjian pembangunan rumah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa ahli datang bersaksi, dalam kapasitas pribadi dan bukanlah atas izin dari Universitas Hazairin tempat saksi mengajar;

Menimbang, bahwa Tergugat konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto Copy Surat Perjanjian Pembangunan Rumah tertanggal 30 Juli 2021;
 - Foto Copy Lampiran Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Rumah Selanjutnya di beritanda surat T-1.1;
 - Foto Copy Sketsa Gambar Rumah Selanjutnya di beritanda surat T-1.2;
2. Foto Copy Foto slip Transfer Pembayaran Uang Muka Penggugat tertanggal 3 Agustus 2021, Selanjutnya di beritanda surat T-2;
3. Foto Copy Dokumen Sertifikat Pengajuan pembayaran atas progress fisik sebesar 12,95% tertanggal 18 Agustus 2021 Selanjutnya di beritanda surat T-3;
4. Foto Copy Foto slip Transfer pembayaran tagihan atas progres pelaksanaan fisik 12,95% tanggal 19 Agustus 2021 Selanjutnya di beritanda surat T-4;
5. Foto Copy Revisi Dokumen Sertifikat Pengajuan Pembayaran perbaikan atas pembayaran pekerjaan fisik sebesar 12,95% yang hanya dibayar Rp.100.000.000 Selanjutnya di beritanda surat T-5;
6. Foto Copy Dokumen Pengajuan Pembayaran atas progres fisik sebesar 27,66% tertanggal 13 September 2021 Selanjutnya di beritanda surat T-6;
7. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pertama tertanggal 23 September 2021 dari Penggugat kepada Para Tergugat atas terhentinya pembangunan rumah Selanjutnya di beritanda surat T-7;
8. Foto Copy Surat dari Para Tergugat dengan nomor: 01/28.09/2021 tertanggal 28 September 2021, yang merupakan jawaban atas surat Penggugat tanggal 23 September 2021 Selanjutnya di beritanda surat T-8;

Halaman 40 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



9. Foto Copy Surat Somasi Pertama dari Para Tergugat kepada Penggugat dengan nomor: 02/28.09/2021, tanggal 28 September 2021 Selanjutnya di beritanda surat T-9;
10. Foto Copy Surat Somasi Kedua dari Para Tergugat kepada Penggugat dengan nomor: 03/11.10/2021 tanggal 12 Oktober 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-10;
11. Cashflow Project tertanggal 14 Desember 2022;
 - Foto Copy Cash Inflow Berupa Pembayaran I dan Pembayaran II Penggugat Selanjutnya di beritanda surat T-11.1;
 - Foto Copy Sertifikat Pengajuan Pembayaran I tanggal 18 Agustus 2021 Selanjutnya di beritanda surat T-11.2;
 - Foto Copy Revisi Sertifikat Pengajuan Pembayaran I Selanjutnya di beritanda surat T-11.3;
 - Foto Copy Sertifikat Pengajuan Pembayaran II tertanggal 13 September 2021 Selanjutnya di beritanda surat T-11.4;
 - Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 4 Agustus 2021, 6 Agustus 2021 dan 9 Agustus 2021 Selanjutnya di beritanda surat T-11.5;
 - Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 7 Agustus 2021 dan 9 Agustus 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.6;
 - Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 10 Agustus 2021, 13 Agustus 2021, dan 14 Agustus 2021. Selanjutnya di beritanda surat T-11.7;
 - Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 14 Agustus 2021 dan 13 September 2021 Selanjutnya di beritanda surat T-11.8;
 - Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 6 Agustus 2021, 13 Agustus 2021, 20 Agustus 2021 dan 27 Agustus 2021. Selanjutnya di beritanda surat T-11.9;
 - Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 04 September 2021, 11 September 2021, dan 17 September 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.10;
 - Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 4 Agustus 2021 dan 5 Agustus 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.11;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 9 Agustus 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.12;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 12 Agustus 2021 Selanjutnya di beritanda surat T-11.13;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 13 Agustus 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.14;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 16 Agustus 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.15;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 18 Agustus 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.16;
- Foto Copy kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 20 Agustus 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.17;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 25 Agustus 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.18;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 26 Agustus 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.19;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 26 Agustus 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.20;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 27 Agustus 2021 dan 28 Agustus 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.21;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 30 Agustus dan 3 September 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.22;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 4 September 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.23;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 6 September 2021 dan 11 September 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.24;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 13 September 2021 dan 15 September 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.25;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran tanggal 15 September 2021 Selanjutnya di beritanda surat T-11.26;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 15 September dan 10 Oktober 2021 Selanjutnya di beritanda surat T-11.27;

Halaman 42 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl

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)



- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 2 November 2021 dan 3 November 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.28;
- Foto Copy Kuitansi-kuitansi atas pengeluaran di cashflow tanggal 8 Desember 2021; Selanjutnya di beritanda surat T-11.29;
- Foto Copy Bukti Sertiikat Laik Operasi & Kwitansi pengeluaran. Selanjutnya di beritanda surat T-11.30;

12. Foto Copy Putusan Gugatan Sederhana Nomor Register 21/Pdt.G.S/2021/PN.Bgl, Selanjutnya di beritanda surat T-12;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Febi Putri Fitriani

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat serta tidak memiliki hubungan keluarga dengan Para Penggugat dan Tergugat I dan merupakan keponakan kandung Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui Dokumen Perjanjian pembangunan rumah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa berkaitan dengan draft perjanjian tersebut, saksi yang menetik perjanjiannya;
- Bahwa Tergugat II bertemu langsung dengan Penggugat guna membahas draft perjanjian pembangunan rumah milik Para Penggugat;
- Bahwa sebelum Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dimaksud ditandatangani oleh Para Pihak, draft surat tersebut direvisi lebih dari 2 kali;
- Bahwa isi Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dimaksud, dibuat berdasarkan masukan dan keinginan dari Penggugat;
- Bahwa pada saat Surat Perjanjian ditandatangani, Penggugat tidak keberatan dan bersedia menandatangani;
- Bahwa saksi merupakan karyawan pada CV Glory Agent Property, yang bertugas sebagai staff administrasi seperti membuat surat menyurat, pencatatan kwitansi dll;
- Bahwa berkaitan dengan penghentian pekerjaan pembangunan rumah milik Penggugat, dikarenakan Penggugat tidak mau membayarkan biaya yang ditagihkan oleh Para Tergugat;
- Bahwa pekerjaan pembangunan rumah milik Penggugat tersebut dihentikan sekitar tanggal 15 September 2021;

Halaman 43 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mekanisme pengajuan pembayaran dibuat berdasarkan progress pekerjaan yang dilakukan oleh Para Tergugat;
- Bahwa Penggugat telah 2 kali melakukan pembayaran kepada Para Tergugat dengan total Rp 200.000.000,00 yakni pembayaran DP sebesar Rp100.000.000,00 dan pembayaran kedua sebesar Rp100.000.000,00;
- Bahwa pada awalnya, pembayaran DP pembangunan rumah milik Penggugat bukanlah Rp100.000.000,00, akan tetapi Para Penggugat hanya mau membayarkan senilai Rp100.000.000,00;
- Bahwa sama halnya dengan pembayaran pertama, pembayaran kedua [2] juga pada awalnya bukan senilai Rp100.000.000,00, yakni sejumlah Rp123.025.000,00 akan tetapi Penggugat hanya mau membayarkan sebesar Rp100.000.000,00;
- Bahwa karena Penggugat tidak mau membayarkan tagihan kedua sebesar Rp123.025.000,00 akhirnya Para Tergugat menurunkan biaya tagihan menjadi Rp100.000.000,00 sebagaimana bukti T-5 yaitu dokumen Revisi Sertifikat Pengajuan Pembayaran;
- Bahwa berkaitan dengan kurangnya pembayaran dari Para Penggugat, Para Tergugat terlebih dahulu menggunakan uang milik mereka untuk membeli bahan bangunan serta membayar upah pekerja bangunan yang mengerjakan pembangunan rumah milik Penggugat;
- Bahwa material material yang dibeli oleh Para Tergugat seperti, pasir, besi, semen yang kesemua material tersebut diletakan di lokasi pembangunan rumah;
- Bahwa menurut Penggugat, progress pekerjaan rumah yang dikerjakan oleh Para Tergugat belum mencapai angka 20%;
- Bahwa hasil perhitungan Para Tergugat, bobot pekerjaan rumah yang dikerjakan telah mencapai 25%;
- Bahwa mekanisme pembayaran pembangunan rumah tersebut, dibuat berdasarkan progress sebagaimana Pasal 5 Perjanjian Pembangunan Rumah;
- Bahwa berkaitan dengan bukti bukti pengeluaran sebagaimana T-11, saksi lah yang bertugas menyusun dan mendokumentasikan dokumen tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui tentang Surat Tugas yang diserahkan oleh Penggugat kepada Saksi Malik, ketika Penggugat memaksa Tergugat II untuk menandatangani Surat Tugas tersebut dirumah Penggugat I, saksi ikut hadir pada saat itu;

Halaman 44 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



2. Kamsi

- Bahwa saksi mengenal Para Tergugat dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengenal Penggugat serta tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa saksi merupakan Mandor yang bekerja dalam Pembangunan Rumah milik Penggugat, saksi dipekerjakan oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi bekerja berpedoman RAB, Gambar Kerja serta mengikuti arahan dari Tergugat I;
- Bahwa seluruh material yang dibeli itu diletakan di lokasi pembangunan rumah;
- Bahwa rumah yang dikerjakan tersebut belumlah selesai, karena ditengah pekerjaan saksi diminta oleh Tergugat I untuk menghentikan pekerjaan pembangunan dimaksud;
- Bahwa yang sudah dikerjakan dalam pekerjaan pembangunan rumah tersebut, sudah ada tiang cor balok, kolom kolom, tembok bata, pondasi akan tetapi belum seluruh rumah sudah ditembok selesai;
- Bahwa ketika membuat pondasi rumah, saksi berpedoman dengan gambar kerja dan menyesuaikan lebar dan dalamnya berdasarkan gambar kerja;
- Bahwa material yang digunakan untuk membuat pondasi adalah Batuan Gunung dan untuk mengecor yakni Batu Split;
- Bahwa material koral yang ada di lokasi pembangunan rumah, digunakan untuk pembuatan lantai kerja;
- Bahwa semen dan pasir yang digunakan dalam pembangunan rumah milik Para Penggugat menggunakan Pasir dari Selatan dan Semen Padang serta Semen Merah Putih;
- Bahwa saksi ada memperjakan saksi Rahman sebagai tukang yang membuat cincin besi untuk besi dan tiang cor dan penjaga malam;
- Bahwa saksi hanya menyuruh saksi Rahman untuk membuat cincin besi dikarenakan saksi Rahman sudah tua dan tidak kuat lagi untuk bekerja berat;
- Bahwa selama saksi Rahman bekerja, saksi Rahman tidak pernah menyampaikan keberatan ataupun komplain kepada Saksi berkenaan dengan pembuatan cincin ataupun hal lainnya;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Saksi Malik di lokasi pekerjaan ketika datang untuk mengawasi, akan tetapi Saksi Malik tidak setiap hari datang ke lokasi pekerjaan untuk melakukan pengawasan;

Halaman 45 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah saksi Malik memiliki Surat Tugas untuk mengawasi pekerjaan tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat dan mengetahui RAB pembangunan rumah tersebut sebagaimana T.1.1;
- Bahwa dilokasi pembangunan, dibuatkan pagar sementara dengan menggunakan seng bekas;
- Bahwa berkaitan dengan pernyataan kondisi rumah tidak siku, hal itu belum bisa disimpulkan dikarenakan pekerjaan bangunan rumah tersebut belum mencapai 50%, sehingga belum terlihat bangunan utuhnya;
- Bahwa untuk menentukan kualitas cor itu apakah sesuai dengan K225 sebagaimana RAB, maka pengujian tersebut harus dilakukan menggunakan alat khusus;
- Bahwa saksi sudah menerima seluruh upah pekerjaan dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa dipersidangan pada tanggal 16 Maret 2023 para pihak telah mengajukan kesimpulan, kesimpulan masing-masing pihak yang selengkapya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi tentang:

1. Gugatan Penggugat Cacat Formil;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya cacat formil dengan dalil sebagai berikut:

- a. Surat Kuasa Khusus Penggugat menyatakan Penggugat menggugat badan hukum bukan orang perseorangan;
- b. Surnahisni Tidak Memiliki Kedudukan Hukum sebagai Penggugat, dan Kuasa Hukumnya tidak dapat bertindak atas nama Penggugat Surnahisni;

2. Gugatan Penggugat Kabur [Obscuur Libel];

Halaman 46 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl



Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur dan tidak jelas dengan dalil sebagai berikut:

- a. Gugatan a quo tidak menentukan kedudukan masing-masing Penggugat;
- b. Gugatan a quo mencampuradukkan antara Ade Feriwan dan Ira Sulistia dengan PT. Bengkulu Bhakti Persada dan CV. Glory Agent Property;

Menimbang, bahwa terhadap kedua point Eksepsi yang diajukan Para Tergugat Konvensi mengenai gugatan cacat formil dan gugatan penggugat kabur (obscuur libel) maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa makna dan hakekat eksepsi adalah sanggahan dari pihak Terlawan atau Turut Terlawan terhadap gugatan perlawanan yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan cacat formil dengan dalil surat kuasa khusus penggugat menyatakan penggugat menggugat badan hukum bukan orang perseorangan, Hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi yang ditujukan kepada Tergugat Konvensi I Ade Feriwan selaku Direktur PT. Bengkulu Bhakti Persada dan Tergugat II Ira Sulistia selaku Direktur CV. Glory Agent Property sudah sesuai dengan surat kuasa yang memberikan kuasa untuk menggugat Tergugat I dan Tergugat II yang mengikatkan diri dalam surat perjanjian pembangunan rumah milik Dr. H. John Kenedi, S.H.,M.Hum dan Hj. Surnahisni, S.Pd.I sebagai penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Hakim menilai gugatan penggugat dan surat kuasa khusus penggugat adalah sama dan bersesuaian yaitu ditujukan bukan untuk badan hukum melainkan perseorangan;

Menimbang, bahwa dalil Surnahisni Tidak Memiliki Kedudukan Hukum sebagai Penggugat dan Kuasa Hukumnya tidak dapat bertindak atas nama Penggugat Surnahisni, Hakim menilai perkara nomor 57/Pdt.G/2022/PN.Bgl terdaftar di Pengadilan Negeri Bengkulu tertanggal 10 Oktober 2022, sementara register surat kuasa khusus Surnahisni baru pada tanggal 8 November 2022 dengan nomor register 513/SK/XI/2022/PN Bgl. Ada kurang lebih satu bulan setelah gugatan didaftarkan surat kuasa khusus Surnahisni teregister di Pengadilan Negeri Bengkulu, sehingga Kuasa Hukumnya belum dapat mewakili Surnahisni dalam pengadilan sedangkan gugatan tersebut adalah gugatan yang diajukan bersama-sama yang mana Surnahisni masuk sebagai penggugat dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa gugatan penggugat dapat dinyatakan cacat formil dan eksepsi Para Tergugat Konvensi mengenai gugatan cacat formil berlasan untuk dikabulkan dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat Konvensi mengenai gugatan cacat formil dikabulkan maka untuk eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Majelis tidak akan mempertimbangkan pokok perkaranya lagi;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi dikabulkan maka Majelis tidak akan mempertimbangkan pokok perkaranya lagi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima dan dapat dianggap kalah dalam perkara ini, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a HIR/Pasal 157 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp430.000,00 (Empat ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu, pada hari Jumat, tanggal 14 April 2023, oleh kami, Dicky Wahyudi Susanto, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dwi Purwanti, S.H. dan Riswan Supartawinata, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl tanggal 10 Oktober 2022, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hadepa Zuhli, S.H, M.H., Panitera Pengganti, kuasa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, dan tanpa di hadiri kuasa Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi maupun Kuasanya;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

DWI PURWANTI, S.H.

DICKY WAHYUDI SUSANTO, S.H.

RISWAN SUPARTAWINATA, S.H.

Panitera Pengganti,

HADEPA ZUHLI, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00;
2. Biaya Atk	Rp 50.000,00;
3. Relas Panggilan	Rp300.000,00
4. PNBP	Rp 30.000,00;
5. Redaksi	Rp 10.000,00;
6. Materai	Rp 10.000,00; ;

Jumlah Rp430.000,00;

(Empat ratus tiga puluh ribu Rupiah);

Halaman 49 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Bgl