



P U T U S A N

Nomor 195/Pdt.G/2024/PN.Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ANDY PRATAMA, Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Perumahan INKOPPOL Blok W No. 2 RT/RW 004/004 Kelurahan Sumber Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3216062008840020, dalam hal ini di wakili kuasanya **FERDINANSYAH, SH,** dan **RIKA SANDRIA PUTRI, SH.,M.H** keduanya Advokat pada Kantor Hukum “ **FERRI TANJUNG & REKAN** “ ber-alamat di Jalan Purnawarman Blok CC2 No. 1 Tytyan Kencana, Kota Bekasi, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri selanjutnya disebut **PENERIMA KUASA**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dengan Nomor 009/SK-KHT/I/2024 tanggal 25 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus dengan Nomor. 393/SK/2024/PN Bks tanggal 25 Maret 2024 (terlampir) selanjutnya disebut “**PENGGUGAT**”

MELAWAN

MOHAMAD TAUFIK HIDAYAT yang bertindak untuk diri sendiri (Pribadi), beralamat di Jalan Durian VI F-46 No. 12 Perumahan Cerewed Bekasi Timur, pekerjaan CEO RCG Group, dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3275010303910018, dan Selaku **Direktur Utama PT REHAT CIPTA GRIYA GROUP** yang beralamat di Jalan Pager Haur RT 003 - RW 001 Desa/Kecamatan Pagedangan (Depan Mesjid Jami' Baiturrahim) Tangerang Banten 15820, Untuk selanjutnya disebut “**TERGUGAT**”

Pengadilan Negeri tersebut,

- Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan .
- Setelah mendengar pihak yang berperkara .
- Setelah memperhatikan bukti surat dari kedua belah pihak.
- Setelah mendengar keterangan saksi penggugat dan Tergugat.

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 15 April 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 18 April 2024 dengan Register Perkara No. 195/Pdt.G/2024/PN Bks., mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 17 Januari 2022, **TERGUGAT** yang bertindak selaku **Direktur Utama PT REHAT CIPTA GRIYA GROUP** telah

Halaman 1 Putusan No. 195/Pdt.G/2024/PNBks.



- membuat dan mengajukan Surat Penawaran Harga (SPH) Nomor : 01.04.01/SPH-RCG-RH/2022 tertanggal 17 Januari 2022 kepada PENGGUGAT yang pada pokoknya berisikan tentang Penawaran Harga Pekerjaan Rancang Bangun Rumah Bapak Andy Pratama di Bekasi Timur, dengan harga penawaran sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dan Transaksi pembayaran dilakukan ke Rekening Bank BCA No. 172 144 4444 an. PT REHAT CIPTA GRIYA GR
2. Bahwa kemudian pada tanggal 18 Januari 2022 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang bertindak untuk diri sendiri (Pribadi) beralamat di Jalan Durian VI F-46 No. 12 Perumahan Cerewed Bekasi Timur, sepakat membuat dan menanda tangani SURAT PERJANJIAN KONTRAK KERJA PROYEK PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL Nomor 02.04.01.2/SPK.RH.EX/2022 tertanggal 18 Januari 2022 dan secara hukum Surat Perjanjian tersebut merupakan objek dalam perkara *a quo* yang pada pokoknya berisikan tentang ;
- a. **Lingkup Pekerjaan** diatur dalam Pasal 1 ayat 1 yang menyatakan “Pihak Pertama (dalam perkara *aquo* adalah PENGGUGAT) memberikan pekerjaan kepada PIHAK KEDUA (dalam perkara *aquo* adalah TERGUGAT) yang dengan ini menerima serta menyatakan kesediaannya untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan Rumah Tinggal milik PENGGUGAT yang berlokasi di Jalan H. Milun 2, Pengasinan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat”
- b. **Waktu Pelaksanaan Pekerjaan** diatur dalam Pasal 2 yang menyatakan “Pelaksaⁿan Pekerjaan dalam pasal 1 tersebut akan berlangsung selama 7 (Tujuh) bulan, **dimulai pada hari Rabu Tanggal 18 Mei 2022 dan harus diselesaikan sampai dengan tanggal 18 Desember 2022**”
- c. **Biaya Pelaksanaan** diatur dalam pasal 4 yang menyatakan “Biaya pelaksanaan pekerjaan untuk pembangunan rumah tinggal tersebut adalah sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah), harga borongan tersebut sudah mencakup bahan material, upah pekerja, mekanikal elektrik^{al} dan desain sebagaimana yang sesuai dalam Gambar Kerja (Bestek) dan Surat Penawaran Harga (SPH).
3. Bahwa sesuai kesepakatan dan juga dengan dilandasi i'tikad baik, PENGGUGAT telah melakukan pembayaran biaya pelaksanaan pekerjaan hingga lunas kepada TERGUGAT yakni sebesar Rp. 905.475.000,- (Sembilan ratus lima juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ke Rekening sebagaimana yang diminta dan/atau ditentukan oleh

Halaman 2 Putusan No. 195/Pdt.G/2024/PNBks.



TERGUGAT yakni Rekening Bank BCA No. 172 144 4444 an. PT REHAT CIPTA GRIYA GR dengan rincian pembayaran sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 18 Januari 2022 Transfer ke Rekening 172 144 4444
sebesar Rp. 100.000.000,-
- b. Pada tanggal 19 Januari 2022 Transfer ke Rekening 172 144 4444
sebesar Rp. 35.000.000,-
- c. Pada tanggal 20 Mei 2022 Transfer ke Rekening 172 144 4444
sebesar Rp. 135.000.000,-
- d. Pada tanggal 11 Juli 2022 Transfer ke Rekening 172 144 4444
sebesar Rp. 250.000.000,-
- e. Pada tanggal 13 Juli 2022 Transfer ke Rekening 172 144 4444
sebesar Rp. 20.000.000,-
- f. Pada tanggal 21 September 2022 Transfer ke Rekening 172 144 4444 ..
sebesar Rp. 250.000.000,-
- g. Pada tanggal 22 September 2022 Transfer ke Rekening 172 144 4444 ..
sebesar Rp. 65.000.000,-
- h. Pada tanggal 02 Desember 2022 Transfer ke Rekening 172 144 4444 ...
sebesar Rp. 12.650.000,-
- i. Pada tanggal 13 Desember 2022 Transfer ke Rekening 172 144 4444 ...
sebesar Rp. 5.600.000,-
- j. Pada tanggal 22 Desember 2022 Transfer ke Rekening 172 144 4444
sebesar Rp. 9.855.000,-
- k. Pada tanggal 18 Agustus 2022 Transfer ke Rekening 172 144 4444
sebesar Rp. 22.370.000,-

J u m l a hRp. 905.475.000,-

4. Bahwa selama waktu pelaksanaan pekerjaan pembangunan oleh TERGUGAT, PENGUGAT bertempat tinggal di rumah sewaan, untuk itu PENGUGAT sangat berharap waktu pelaksanaan pekerjaan dapat diselesaikan oleh TERGUGAT sesuai dengan kesepakatan, yakni 18 Desember 2022, karena satu satunya rumah milik PENGUGAT yang akan tempati dengan keluarga.
5. Bahwa setelah PENGUGAT membayar lunas seluruh biaya pelaksanaan pekerjaan kepada TERGUGAT, ternyata TERGUGAT tidak menyelesaikan pekerjaan sesuai waktu yang telah disepakati, dan dengan demikian TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) atas apa yang telah disepakati dan diperjanjikan.
6. Bahwa karena TERGUGAT tidak menyelesaikan pekerjaan pembangunannya rumah milik PENGUGAT sesuai waktu yang

Halaman 3 Putusan No. 195/Pdt.G/2024/PNBks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakati tersebut, maka PENGGUGAT terpaksa menyewa rumah untuk tempat tinggal PENGGUGAT dan Keluarga, dengan harga sewa selama 12 (dua belas) bulan sebesar Rp. 25.000.000,- sebagaimana diuraikan dalam SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH tertanggal 28 Desember 2022.

7. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT yang telah ingkar Janji (Wanprestasi) tersebut, PENGGUGAT dengan penuh kekeluargaan (persuasif) telah sering melakukan teguran secara lisan kepada TERGUGAT agar segera melaksanakan prestasinya, akan tetapi hasilnya TERGUGAT tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan prestasinya, dan dalam hal ini TERGUGAT hanya memberikan SURAT TERBUKA Nomor 01.06.01/STER.RCG.EX/2024 tanggal 6 Januari 2024 kepada PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan pekerjaan dikosongkan sampai pertengahan bulan Januari 2024.
8. Bahwa setelah ditunggu sampai pertengahan Januari 2024 tersebut, ternyata TERGUGAT juga tidak menyelesaikan pekerjaan sesuai janjinya, sehingga PENGGUGAT sangat kecewa dan merasa sangat dirugikan dan atas perbuatan TERGUGAT yang demikian, sehingga PENGGUGAT terpaksa kembali menyewa rumah untuk tempat tinggal PENGGUGAT dan Keluarga dengan harga sewa selama 12 (dua belas) bulan sebesar Rp. 25.000.000,- sebagaimana diuraikan dalam SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH tertanggal 29 Desember 2023.
9. Bahwa mengingat penyelesaian perbuatan TERGUGAT yang telah ingkar Janji (Wanprestasi) tersebut sudah tidak memungkinkan lagi dapat diselesaikan secara kekeluargaan (Persuasif), maka untuk memperoleh kepastian penyelesaian tiada jalan lain bagi PENGGUGAT selain melakukan penyelesaian melalui upaya hukum sesuai ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, untuk itu PENGGUGAT PRINSIPAL meminta bantuan jasa hukum dari Kantor Hukum FERRI TANJUNG sebagaimana diuraikan dalam Surat Jasa Bantuan Hukum No. 008/SK-KHFT/II/2024 tanggal 26 Januari 2024.
10. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang diberikan kepada Kantor Hukum FERRI TANJUNG & REKAN, Penggugat telah melakukan upaya hukum dengan memberikan Surat Teguran (somasi) kepada Tergugat untuk segera menyelesaikan prestasinya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Tegoran Hukum (Somasi) No. 010/SRT-KHFT/II/2024 tanggal 29 Januari 2024 dan Surat Tegoran Hukum (Somasi) kedua No. Nomor : 017/SRT-KHFT/II/2024 tanggal 28 Februari 2024, namun TERGUGAT

Halaman 4 Putusan No. 195/Pdt.G/2024/PNBks.



juga tidak menanggapi dalam bentuk apapun dan tetap tidak menunjukkan i'tikad baiknya.

11. Bahwa karena TERGUGAT tidak menanggapi dalam bentuk apapun dan tidak menunjukkan i'tikad baiknya, maka PENGGUGAT menggugat TERGUGAT Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) di Pengadilan Negeri Bekasi, yakni wilayah hukum ditempat kedudukan dan/alamat TERGUGAT yang tercantum dalam SURAT PERJANJIAN KONTRAK KERJA PROYEK PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL Nomor 02.04.01.2/SPK.RH.EX/2022 tertanggal 18 Januari 2022 yang berfungsi sebagai objek dalam perkara *a quo*.

12. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 13 Februari 2024 yakni sebelum gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Bekasi, melalui chattingan WhatsApp (WA) menghubungi Sdr. AGUS SULTAN Karyawan TERGUGAT untuk menanyakan kapan proyek pembangunan rumah dilanjutkan dan berapa anggaran biaya yang diperlukan untuk penyelesaiannya, dalam chattingan WhatsApp (WA) tersebut Sdr. AGUS SULTAN menyampaikan :

- a. Proyek ngga tau mulai apa ngga.
- b. Rincian biaya pembelian material sebesar Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh lima ribu rupiah).
- c. Estimasi upah tukang sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) belum termasuk biaya mekanikal elektrikal estimasi sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).

Berdasarkan keterangan Sdr. AGUS SULTAN tersebut, bahwa biaya yang menjadi tanggung jawab TERGUGAT untuk menyelesaikan pembangunan rumah milik PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

13. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya prestasi atas kewajibannya sesuai Perjanjian yang telah disepakati, maka TERGUGAT telah patut secara hukum untuk dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT, baik kerugian pokok biaya penyelesaian pembangunan rumah milik PENGGUGAT maupun biaya-biaya yang timbul akibat perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang telah diperbuat oleh TERGUGAT yang secara keseluruhan adalah sebesar Rp. 550.000.000,- (Lima ratus lima puluh juta rupiah) yakni ;

- a. Kerugian Pokok berupa biaya penyelesaian pembangunan rumah milik PENGGUGAT sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kerugian atas biaya sewa rumah sebagaimana diuraikan dalam SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH tertanggal 28 Desember 2022 dan tertanggal 29 Desember 2024 yakni sebesar Rp. 50.000.000, (Lima puluh juta rupiah) sebagai akibat TERGUGAT tidak menyelesaikan pembangunan rumah sesuai waktu yang disepakati.
- c. Kerugian atas pembayaran Jasa Bantuan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Surat Jasa Bantuan Hukum No. 008/SK-KHFT/I/2024 tanggal 26 Januari 2024, berupa biaya operasional dan biaya profesional Advokat (Lawyer fee) sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah), sebagai konsekwensi perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang diperbuat TERGUGAT.
14. Bahwa kerugian atas pembayaran biaya sewa rumah dan kerugian atas pembayaran proses hukum berupa biaya operasional dan biaya profesional Advokat (Lawyer fee) tersebut adalah sangat patut PENGUGAT mohonkan untuk dikabulkan, karena biaya tersebut timbul akibat adanya perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang telah diperbuat TERGUGAT, sebagaimana yang diamanatkan dalam 1243 KUHPdata jo Pasal 1236 KUHPdata jo Pasal 1239 KUHPdata jo 1246 KUHPdata.
15. Penggugat mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan, bahwa Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara *a quo* dan oleh karenanya PENGUGAT mohon untuk menghukum Tergugat dengan membayar utang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
16. Bahwa agar gugatan PENGUGAT menjadi tidak sia-sia (*illusoir*) dan untuk menghindari itikad tidak baik dari TERGUGAT dalam melaksanakan putusan pengadilan, maka dengan ini PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk dapat melakukan Sita Jaminan (Concervatoir Baslag) terhadap harta milik TERGUGAT berupa ;
- a. Sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan Durian VI F-46 No. 12 Perumahan Cerewed Bekasi Timur.
- b. Sebidang tanah berikut bangunan kantor diatasnya, dikenal dengan kantor PT REHAT CIPTA GRIYA yang terletak di Jalan Pager Haur RT 003 - RW 001 Desa/Kecamatan Pagedangan (Depan Mesjid Jami' Baiturrahim) Tangerang Banten (15820)

Halaman 6 Putusan No. 195/Pdt.G/2024/PNBks.



17. Bahwa dengan telah secara sah dan menyakinkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), maka telah patut dan adil apabila Tergugat dihukum untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara *a quo* ;

Berdasarkan segala uraian dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat, Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk memanggil Tergugat dalam suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

P R I M A I R:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah, berharga dan mengikat demi hukum Surat Penawaran Harga Pekerjaan Rancang Bangun Rumah Bapak Andy Pratama dengan Nomor : 01.04.01/SPH-RCG-RH/2022 tertanggal 17 Januari 2022.
3. Menyatakan sah, berharga dan mengikat demi hukum SURAT PERJANJIAN KONTRAK KERJA PROYEK PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL Nomor 02.04.01.2/SPK.RH.EX/2022 tertanggal 18 Januari 2022
4. Menyatakan sah, berharga dan mengikat demi hukum SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH tertanggal 28 Desember 2022 dan tertanggal 29 Desember 2024.
5. Menyatakan sah, berharga dan mengikat demi hukum Surat Jasa Bantuan Hukum No. 008/SK-KHFT/I/2024 tanggal 26 Januari 2024.
6. Menetapkan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak melaksanakan prestasinya sesuai apa yang telah disepakati dan/atau diperjanjikan.
7. Menetapkan secara hukum biaya penyelesaian pembangunan rumah milik PENGGUGAT sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah).
8. Menetapkan secara hukum biaya sewa rumah tempat tinggal PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
9. Menetapkan secara hukum biaya proses hukum berupa biaya operasional dan biaya profesional Advokat (Lawyer fee) sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah),
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara kontan dan seketika kepada PENGGUGAT uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) atas biaya penyelesaian pembangunan rumah milik PENGGUGAT



11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara kontan dan seketika kepada Penggugat uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) atas pembayaran SEWA RUMAH yang ditempati PENGGUGAT.
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara kontan dan seketika kepada PENGGUGAT uang sebesar Rp. 100.000.000, (Seratus juta rupiah) atas pembayaran biaya operasional dan biaya profesional Advokat (Lawyer fee).
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) dalam perkara *a quo*
14. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
15. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), bacnding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*)
16. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

S U B S I D A I R:

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang telah di tetapkan pihak Penggugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut di atas sedangkan Tergugat hadir sendiri di persidangan.

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat telah hadir di persidangan maka sesuai SEMA No. 1 Tahun 2016 maka selanjutnya majelis hakim menunjuk mediator bernama Moch. Nur Azizi, S.H, untuk mendamaikan kedua belah pihak akan tetapi tidak berhasil selanjutnya pemeriksaan di lanjutkan dengan pembacaan surat gugatannya dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya..

Menimbang bahwa atas surat gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban pada tanggal 11 Juni 2024 yang pad pokoknya sebagai berikut :

1. Tergugat dengan Penggugat melakukan perjanjian pembangunan rumah dengan nilai kontrak proyek Penggugat sebesar Rp 900,000,000,- (sembilan ratus juta rupiah) dan total luas bangun 200 M² yang artinya harga M²/persegi senilai Rp 4,500,000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pada faktanya pembangunan tersebut lebih luasan bangunan dari 200 M² menjadi 263,454 M².
3. Dikarenakan lebih bangun maka total kelebihan luas apabila dikali harga M²/persegi sesuai pada point (1) maka senilai Rp 285,543,000,- (dua ratus delapan puluh lima juta lima ratus empat puluh tiga ribu rupiah) yang merupakan kerugian Pihak Tergugat.
4. Dan untuk menyelesaikan total kebutuhan untuk penyelesaian proyek Penggugat kurang lebih Rp 400,000,000,- (empat ratus juta rupiah).
5. Berdasarkan perhitungan serta diskusi Pihak saya dengan Pihak Penggugat pada tanggal 30 November 2023, Pihak Saya sudah pernah ada penawaran untuk kerja tambah lebih luasan 63,454M² kepada Pihak Penggugat tetapi Pihak Penggugat tidak bisa menyanggupi dan itu menjadi kerugian Pihak Tergugat.
6. Total dana masuk dari Penggugat seluruhnya dialokasikan kepada proyek Penggugat.

Berdasarkan segala uraian yang telah saya kemukakan di atas, Saya mohon kepada Yang Mulia Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini kiranya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak segala upaya gugatan atau ganti rugi yang telah disebutkan oleh pihak pengugat;
3. Menolak segala laporan yang diajukan oleh pihak pengugat terhadap tergugat dalam perkara tersebut;
4. Menolak segala upaya banding jika pengugat merasa tidak puas dengan jawaban dari tergugat
5. Menolak permohonan sita jaminan;
6. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Menimbang bahwa atas jawaban tergugat tersebut telah mengajukan Replik tanggal 25 Juni 2024 dan penggugat telah mengajukan Duplik Tanggal 2 Juli 2024

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah di cocokan dengan aslinya/copynya dan telah di materai yang cukup sebagai berikut :

1. Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Penawaran harga dari TERGUGAT selaku Direktur Utama PT Rehat Cipta Griya kepada Penggugat dengan No surat 01.04.01/SPH-RCG-RH/2022 tertanggal 17 Januari 2022, diberi tanda P-1;

Halaman 9 Putusan No. 195/Pdt.G/2024/PNBks.

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. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat perjanjian Kontrak Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi tanggal 18 Januari 2022 Transfer uang ke Rekening No.172 144 4444 sebesar Rp.100.000.0000,-, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi tanggal 19 Januari 2022 Transfer uang ke Rekening No.172 144 4444 sebesar Rp.35.000.0000, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi tanggal 20 Mei 2022 Transfer uang ke Rekening No.172 144 4444 sebesar Rp.135.000.0000, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi tanggal 11 Juli 2022 Transfer uang ke Rekening No.172 144 4444 sebesar Rp.250.000.0000, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi tanggal 13 Juli 2022 iTransfer uang ke Rekening No.172 144 4444 sebesar Rp.20.000.0000 diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi tanggal 21 September 2022 Transfer uang ke Rekening No.172 144 4444 sebesar Rp.250.000.0000diberi tanda P-8
9. Fotokopi dari fotokopi tanggal 22 September 2022 Transfer uang ke Rekening No.172 144 4444 sebesar Rp.65.000.0000 diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi tanggal 2 Desember 2022 Transfer uang ke Rekening No.172 144 4444 sebesar Rp.12.650.000,- diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi tanggal 13 Desember 2022 Transfer uang ke Rekening No.172 144 4444 sebesar Rp.5.600.000,- diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari fotokopi tanggal 22 Desember 2022 Transfer uang ke Rekening No.172 144 4444 sebesar Rp.9.855.000 diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari fotokopi tanggal 18 Agustus 2022 Transfer uang ke Rekening No.172 144 4444 sebesar Rp.22.370.000,- diberi tanda P-13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat perjanjian sewa menyewa rumah tertanggal 28 Desember 2022 diberi tanda P-14;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat Terbuka Nomor 01.06.01/STER.RCG.EX/2024 dari tergugat kepada PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan pekerjaan dikosongkan sampai pertengahan bulan Januari 2024 diberi tanda P-15;
16. Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Sewa menyewa rumah tertanggal 29 Desember 2023 Diberi tanda P-16;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat bantuan Hukum No.008/SK-KHFT/I/2024 tanggal 26 Januari 2024 diberitanda P-17;
18. Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Tegoran (Somasi) No.010/SRT-KHFT/I/2024 tanggal 29 Januari 20234 diberi tanda P-18;
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tegoran (Somasi) kedua no.17/Srt-KHFT/II/2024 tanggal 28 Februari 2024 diberi tanda P-19



20. Fotokopi dari Chatingan WhatsApp (WA) penggugat dengan Sdr AGUS SULTAN Karyawan Tergugat P-20

Menimbang bahwa selain bukti surat penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing telah di sumpah menurut agamanya memberi keterangan sebagai berikut :

1. Saksi August Humala Hutajulu,

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa permasalahan yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah adalah masalah mengenai pembangunan rumah pak Andi;
- Bahwa Masalah pembangunan rumah pak Andi, sudah ijin sama RT setelah berjalan namun tidak sesuai dengan kesepakatan, karena matrial berantakan gara-gara itu lalu ditegur oleh warga, selain itu warga juga keberatan karena pengiriman matrial selalu masuk jam 2 atau jam 3 subuh, dan terjadi kerusakan jalan karena truk yang membawa pasir dan matrial lainnya, perjanjian awalnya tidak sampai kedepan rumah orang, namun kenyataannya sampai pasir dan debu-debu mengganggu rumah warga, kami selalu diskusi dengan tukang-tukangnya namun tetap tidak dirapikan;
- Bahwa pembangunan rumah tersebut tahun 2022;
- Bahwa yang bangun kontraktor berbentuk badan hukum;
- Bahwa Bangunannya sudah berdiri sekitar 50 persen tinggal finishing
- Bahwa saksi tidak tahu Harga bangunannya
- Bahwa Lokasi bangunannya di Pengasinan Kec. Rawa Lumbu Kota Bekasi;
- Bahwa Pembangunannya berjalan 4 bulan sejak awal sampai berdiri bangunannya
- Bahwa sepengetahuan saksi mulai ada masalah itu di bulan April;
- Bahwa sepengetahuan saksi Pembangunan berhenti saksi tidak tahu, tapi kata mandornya karena pembiayaannya;
- Bahwa yang mengerjakan mandor namun sudah almarhum;
- Bahwa tukang itu menerima gaji dari mandor PT tapi saksi tidak tahu nama PTnya;
- Bahwa kalau biaya antara dulu, biaya dari pak Andi kontraktor pelaksanaannya;
- Bahwa saksi tidak tahu nama mandornya, ada 2 orang mandornya;
- Bahwa Bangunan ini terbengkalai sudah lama, sudah dua tahun lebih;
- Bahwa mulai mangkrangnya Januari 2023;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diakhir-akhir pekerjaan itu ada masuk material, material masuk seperti hebel, pasir, dan semen;
- Bahwa saksi ceritakan, gambarnya seperti ini, pagi material masuk tapi siang bergeser ke tempat lain, lalu kita tanya "kog dipindahin?" lalu dijawab mau ada yang mau dikerjain satu lagi, katanya lalu kami tanya lagi "kog kenapa gak ini aja yang dikerjain, lalu katanya :barangnya tidak ada" kami sampaikan lagi, koordinasi dong dengan mandornya, lalu tukang jawab lagi, mandornya juga gak tau, lalu kami bilang, ini dampaknya kelingkungan besar loh, kapan sih selesainya;
- Bahwa mengenai pemasangan jaringan listrik, saksi lihat, lalu saksi bilang sepertinya pemasangannya tidak seperti ini, itu yang saya sampaikan, sepertinya bukan seperti ini cara memasang instalasi listrik saya bilang;
- Bahwa dengan adanya pemasang listrik ini, dampaknya pasti ada yang paling sentral itu rumah disebelahnya persis dan yang kedua jaringan listrik ke warga pasti akan mati;
- Bahwa bangunan dikatakan terbengkalai sudah lama, ada pengaruhnya juga gak kepada warga, warga jadi tidak berani lewat, bangunan itu seperti ada penghuninya;
- Bahwa saksi dengar dari warga yaitu pak Iwan, ceritanya sudah dibayar lunas kepada kontraktor;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai luas tanahnya
- Bahwa saksi tidak tahu bangunan tersebut terindikasi over luasan bangunan dari nilai kontrak

2. Saksi Siti Huriyaton

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi kenal Penggugat sebagai tetangga ;
- Bahwa sepengetahuan saksi permasalahan perkara ini mengenai pembangunan rumah yang terhenti.
- Bahwa pemilik rumah adalah Pak Andi pemilik
- Bahwa saksi tidak tahu penyebab mangkraknya namun yang saksi dengar informasi dari tetangga sebelah bahwa kalau bangunan itu sudah selesai pembayarannya namun belum selesai pembangunannya ;
- Bahwa saksi sebagai tetangga depan rumahnya dampaknya sangat mengganggu yang pertama adalah mengenai kebersihan, banyak debu, pasir sampai ke jalan raya dan juga bamboo-bambu yang mungkin bisa mengganggu anak-anak bermain disekitar;

Halaman 12 Putusan No. 195/Pdt.G/2024/PNBks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi pembangunan itu mulai sekitar bulan Mei tahun 2022 terus berjalan akhir 2022 bulan oktober atau November 2022 lalu berhenti sampai sekarang;
- Bahwa bangunan kosong itu ada pengaruh buat kami tetangga dan warga bahkan mungkin bisa dibilang seperti bangunan kosong lama terlihat seram terkadang saya sendiri didepan rumah itu faktor phisikologis kami agak terganggu jika malam hari karena agak seram;
- Bahwa letak pembangunan, itu di Jalan H. Milun 2, Pengasinan Rawa Lumbu, Kota Bekasi;
- Bahwa yang membangun katanya kontraktor tapi saksi tidak tahu dan bangunannya 2 lantai;
- Bahwa bangunannya belum jadi atap genteng sudah tertutup tinggal finishing;
- Bahwa sepengetahuan saksi awal pembangunan itu bulan April tahun 2022 itu lancar sampai dengan bulan Oktober atau November tahun 2022 sejak November atau Desember 2022 itu baru terbengkalai sampai sekarang;
- Bahwa bangunan itu katanya sudah dibayar penuh Infonya seperti itu dari pak Andi;
- Bahwa pak Andi memberikan info kepada saksi karena tetangga, saya bertanya kog belum jadi-jadi bangunannya, lalu pak Andi bilang padahal pembayarannya sudah dibayar penuh, begitu;
- Bahwa biaya pembangunannya saksi kurang paham, tapi saksi pernah dengar sampai Sembilan ratusan;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat perjanjiannya ;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang telah di cocokan dengan aslinya / Copy nya yang telah di beri materai yang cukup sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Penawaran harga dengan nomor surat 01-04-01/SPH-RCG-RH/2022 tertanggal 17 Januari 2022 , diberi tanda T.-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat Perjanjian Kontrak Kerjasama dengan nomor surat 02.04.01/SPK .RH.EX/2022 tertanggal 18 Januari 2022 diberi tanda T.-2;
3. Foto kopi dari foto kopi Luas bangunan secara Aktual diberi tanda T-3;
4. Fotokopi dari foto kopi Laporan Keuangan Project diberi tanda T-4;
5. Fotokopi dari foto kopi Anggran biaya Finishing diberi tanda T-5;
6. Fotokopi dari Foto kopi Dokumentasi meeting pada tanggal 30 November 2023-6;

Halaman 13 Putusan No. 195/Pdt.G/2024/PNBks.



Menimbang bahwa selain bukti surat Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing telah di sumpah menurut agamanya memberi keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Maman Anggara.

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi dalam perkara ini yang di permasalahan adalah pembangunan rumah yang terletak di Rawa Lumbu, Kota Bekasi, alamat lengkapnya saksi tidak hafal antara pak Andi sebagai pemilik rumah dengan Muhamad Taufik Hidayat;
- Bahwa kontraktor PT REHAT CIPTA GRIYA GROUP; dan Pemilik rumahnta pak Taufik Hidayat;
- Bahwa mulai dibangun 22 Februari 2022 dan jangka waktu pembangunannya setahun lebih;
- Bahwa saksi tidak tahu kontraknya dan nilainya Rp. 900 juta;
- Bahwa kontrak Rp- 900 juta itu sudah dibayarkan oleh Penggugat.
- Bahwa pembangunannya tersebut belum sampai sampai akhir dan progress baru sampai 80 persen
- Bahwa Pembangunan tersebut sudah berhenti sejak mediasi saat itu pak Andi datang ke kantor kami dan kami juga sudah sarankan bahwa unit itu over luasan;
- Bahwa bangunannya lebih luas dari pada yang disepakati di awal awalnya dari 200 meter dilapangan dan actualnya 263 meter dan sudah diketahui kedua belah pihak;
- Bahwa solusinya dulu pihak kami sudah sampaikan ke pak Andi bahwa luasan rumah tersebut terover dari yang sudah ditentukan;
- Bahwa sampai melanggar yang sudah ditentukan karena memang saat itu untuk diskusi gambar memang kami lalai mengawasi antara pak Andi dengan arsitek kami, kami tahu setelah ditengah perjalanan;
- Bahwa solusi dari kami pada saat itu agar ditambah biaya dari kelebihanannya namun dari pihak pak Andi tidak setuju menambah biaya;
- Bahwa sampai sekarang berhenti pembangunanya .
- Bahwa Luas bangunannya sebenarnya 200 meter persegi menjadi 263 meter persegi;
- Bahwa yang nambah 63 meter itu tambah luasan dibagian ruangan bangunannya ukurannya lebih luas;
- Bahwa Ketahuinya penambahan luas itu dilantai satu atau lantai dua.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahawa dari hasil pertemuan solusinya dari pihak kami minta ditambah biaya namun dari pihak Penggugat tidak mau menambah biaya sehingga tidak ada solusinya lagi sampai sekarang;
- Bahwa menurut saksi penambahan perluasan karena kelalaian Tergugat.
- Bahwa dari anggaran yang sudah masuk sebesar 900.000.000,- kita sudah mengeluarkan sebesar 915.000.000;
- Bahwa sepengetahuan saksi di dalam perjanjian penawaran luas yang di perjanjikan 200 meter persegi menjadi 263 meter persegi, dan sudah kasih info;

2. Saksi Risna Fitriyani,

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat
- Bahwa sepengetahuan saksi yang di permasalahan antara Penggugat dengan tergugat adalah masalah pembangunan rumah tinggal di Jalan H. Milun 2, Pengasinan Rawa Lumbu, Kota Bekasi membangun Tergugat PT REHAT CIPTA GRIYA GROUP (PT RCG Group);
- Bahwa pembangunannya dimulai bulan Mei tahun 2022;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang di bangun Tingkat 2 lantai;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat pernah ada perjanjian menenai pembangunan SPK;
- Bahwa di dalam perjanjian biaya pembangunannya Rp 900.000.000,- dan Jangka waktunya 8 bulan;
- Bahwa biaya Rp. 900,000.000,- sudah di bayarkan oleh Pengugat kepada Tergugat.
- Bahwa pembangunannya sudah berjalan akan tetapi belum selesai .karena adanya luas bangunan lebih dari 200 meter menjadi 263 ,meter;
- Bahwa pembangunannya luasnya 200 meter;
- Bahwa diketahui ada perluasan dipertengahan jalan dan pihak Penggugat sudah di kasih tahu.
- Bahwa Penggugat di kasih tahu sesudah dilaksanakan perjanjian, sudah berjalan pembangunannya;
- Bahwa dengan adanya kelebihan ini pernah ada pertemuan untuk mediasi namun hasilnya tidak ada solusi;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa baru ketahuan dipertengahan jalan mengenai kelebihan luas itu.
- Bahwa Arsitek yang menunjuk dari kontraktornya Tergugat;
- Bahwa bangunannya sudah jadi 80 persen;
- Bahwa bangunannya sudah berhenti itu karena sudah tidak ada dana lagi;

Halaman 15 Putusan No. 195/Pdt.G/2024/PNBks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kelebihan 63 meter jika dikompensasikan menjadi Rp. 400.000.000,-;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai revisi gambar selama pekerjaan proyek berjalan ;
- Bahwa manajemen tidak tahu mengenai diskusi owner dengan arsitek.
- Bahwa nilai sebesar Rp. 900.000.000 ini sudah dibayarkan oleh Penggugat
- Bahwa Pekerjaan dilapangan dilakukan setelah ada kesepakatan 200 meter;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 27 Agustus 2024

Menimbang, bahwa akhirnya pihak penggugat tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa hal-hal yang termuat dalam berita acara, dianggap termuat pula dalam putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas .

Menimbang bahwa penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 17 Januari 2022, TERGUGAT yang bertindak selaku Direktur Utama PT REHAT CIPTA GRIYA GROUP telah membuat dan mengajukan Surat Penawaran Harga (SPH) Nomor : 01.04.01/SPH-RCG-RH/2022 tertanggal 17 Januari 2022 kepada PENGGUGAT yang pada pokoknya berisikan tentang Penawaran Harga Pekerjaan Rancang Bangun Rumah Bapak Andy Pratama di Bekasi Timur, dengan harga penawaran sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dan Transaksi pembayaran dilakukan ke Rekening Bank BCA No. 172 144 4444 an. PT REHAT CIPTA GRIYA GR
- Bahwa kemudian pada tanggal 18 Januari 2022 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang bertindak untuk diri sendiri (Pribadi) beralamat di Jalan Durian VI F-46 No. 12 Perumahan Cerewed Bekasi Timur, sepakat membuat dan menanda tangani SURAT PERJANJIAN KONTRAK KERJA PROYEK PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL Nomor 02.04.01.2/SPK.RH.EX/2022 tertanggal 18 Januari 2022 dan secara hukum Surat Perjanjian tersebut merupakan objek dalam perkara *a quo* yang pada pokoknya berisikan tentang ;

Halaman 16 Putusan No. 195/Pdt.G/2024/PNBks.



- a. **Lingkup Pekerjaan** diatur dalam Pasal 1 ayat 1 yang menyatakan “Pihak Pertama (dalam perkara *aquo* adalah PENGGUGAT) memberikan pekerjaan kepada PIHAK KEDUA (dalam perkara *aquo* adalah TERGUGAT) yang dengan ini menerima serta menyatakan kesediaannya untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan Rumah Tinggal milik PENGGUGAT yang berlokasi di Jalan H. Milun 2, Pengasinan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat”
- b. **Waktu Pelaksanaan Pekerjaan** diatur dalam Pasal 2 yang menyatakan “Pelaksanaan Pekerjaan dalam pasal 1 tersebut akan berlangsung selama 7 (Tujuh) bulan, **dimulai pada hari Rabu Tanggal 18 Mei 2022 dan harus diselesaikan sampai dengan tanggal 18 Desember 2022**”
- c. **Biaya Pelaksanaan** diatur dalam pasal 4 yang menyatakan “Biaya pelaksanaan pekerjaan untuk pembangunan rumah tinggal tersebut adalah sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah), harga borongan tersebut sudah mencakup bahan material, upah pekerja, mekanikal elektrik dan desain sebagaimana yang sesuai dalam Gambar Kerja (Bestek) dan Surat Penawaran Harga (SPH).
- Bahwa sesuai kesepakatan dan juga dengan dilandasi iktikad baik, PENGGUGAT telah melakukan pembayaran biaya pelaksanaan pekerjaan hingga lunas kepada TERGUGAT yakni sebesar Rp. 905.475.000,- (Sembilan ratus lima juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ke Rekening sebagaimana yang diminta dan/atau ditentukan oleh TERGUGAT yakni Rekening Bank BCA No. 172 144 4444 an. PT REHAT CIPTA GRIYA GR .
- Bahwa setelah PENGGUGAT membayar lunas seluruh biaya pelaksanaan pekerjaan kepada TERGUGAT, ternyata TERGUGAT tidak menyelesaikan pekerjaan sesuai waktu yang telah disepakati, dan dengan demikian TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) atas apa yang telah disepakati dan diperjanjikan.
- Bahwa dengan tidak dilaksanakannya prestasi atas kewajibannya sesuai Perjanjian yang telah disepakati, maka TERGUGAT telah patut secara hukum untuk dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT, baik kerugian pokok biaya penyelesaian pembangunan rumah milik PENGGUGAT maupun biaya-biaya yang timbul akibat perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperbuat oleh TERGUGAT yang secara keseluruhan adalah sebesar Rp. 550.000.000,- (Lima ratus lima puluh juta rupiah) yakni ;

Menimbang bahwa terhadap dalil gugatan penggugat tersebut Tergugat dalam jawabannya telah membantah sebagian dari dalil gugatan penggugat dengan alasan adanya perbedaan pembangunan tersebut lebih luasan bangunan dari 200 M² menjadi 263,454 M² sehingga pembangunannya di berhentikan.

Menimbang bahwa karena dalil gugatan penggugat di bantah sebagian oleh Tergugat maka kewajiban dari pihak Penggugat untuk membuktikannya.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya penggugat telah mengajukan bukti surat yang di beri tanda P-1 s/d P- 20 dan 2 orang saksi masing-masing bernama Saksi August Humala Hutajulu, dan Saksi Siti Huriyatun

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya tergugat telah mengajukan bukti surat yang di beri tanda T-1 s/d T-6 Dan 2 (dua) orang saksi masing bernama Saksi Risna Fitriyani dan Saksi Maman Anggara

Menimbang bahwa setelah majelis hakim mencermati dan mempelajari dalil gugatan penggugat, Jawaban tergugat dan bukti yang di ajukan oleh para pihak yang menjadi permasalahan adalah apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi/ ingkar janji terhadap Penggugat karena tergugat tidak melaksanakan perjanjian yang telah di sepakati..

Menimbang bahwa dalam gugatan penggugat maupun jawaban Tergugat mendalilkan bahwa antara penggugat dengan tergugat ada hubungan hukum Perjanjian kontrak kerja proyek pembangunan rumah tinggal .

Menimbang bahwa sebagaimana ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdara syarat sah suatu perjanjian adalah :

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

Menimbang bahawa berdasarkan bukti P-1, T-1 telah membuktikan pada tanggal 17 Januari 2022, TERGUGAT yang bertindak selaku Direktur Utama PT REHAT CIPTA GRIYA GROUP telah membuat dan mengajukan Surat Penawaran Harga (SPH) Nomor : 01.04.01/SPH-RCG-RH/2022 tertanggal 17 Januari 2022 kepada PENGGUGAT yang pada pokoknya berisikan tentang Penawaran Harga Pekerjaan Rancang Bangun Rumah Bapak Andy Pratama di Bekasi Timur, dengan harga penawaran sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan



ratus juta rupiah) dan Transaksi pembayaran dilakukan ke Rekening Bank BCA No. 172 144 4444 an. PT REHAT CIPTA GRIYA GR

Menimbang bahwa bukti P-2, T-2 telah membuktikan pada tanggal 18 Januari 2022 antara PENGUGAT dan TERGUGAT yang bertindak untuk diri sendiri (Pribadi) beralamat di Jalan Durian VI F-46 No. 12 Perumahan Cerewed Bekasi Timur, sepakat membuat dan menanda tangani SURAT PERJANJIAN KONTRAK KERJA PROYEK PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL Nomor 02.04.01.2/SPK.RH.EX/2022 tertanggal 18 Januari 2022 dan secara hukum Surat Perjanjian tersebut merupakan objek dalam perkara *a quo* yang pada pokoknya berisikan tentang ;

- a. **Lingkup Pekerjaan** diatur dalam Pasal 1 ayat 1 yang menyatakan “Pihak Pertama (dalam perkara *aquo* adalah PENGUGAT) memberikan pekerjaan kepada PIHAK KEDUA (dalam perkara *aquo* adalah TERGUGAT) yang dengan ini menerima serta menyatakan kesediaannya untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan Rumah Tinggal milik PENGUGAT yang berlokasi di Jalan H. Milun 2, Pengasinan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat”
- b. **Waktu Pelaksanaan Pekerjaan** diatur dalam Pasal 2 yang menyatakan “Pelaksanaan Pekerjaan dalam pasal 1 tersebut akan berlangsung selama 7 (Tujuh) bulan, **dimulai pada hari Rabu Tanggal 18 Mei 2022 dan harus diselesaikan sampai dengan tanggal 18 Desember 2022**”
- c. **Biaya Pelaksanaan** diatur dalam pasal 4 yang menyatakan “Biaya pelaksanaan pekerjaan untuk pembangunan rumah tinggal tersebut adalah sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah), harga borongan tersebut sudah mencakup bahan material, upah pekerja, mekanikal elektrik dan desain sebagaimana yang sesuai dalam Gambar Kerja (Bestek) dan Surat Penawaran Harga (SPH).

Menimbang bahwa dari fakta yang terungkap di persidangan (bukti P-1, P-2) majelis hakim berpendapat Perjanjian kerja proyek pembangunan rumah tinggal yang di lakukan antara pengugat dengan tergugat telah memenuhi ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdara karena telah ada kesepakatan antara kedua belah pihak, para pihak cakap dalam membuat perjanjian , objek perjanjiannya jelas yaitu pembuat rumah tinggal dan objek perjanjian nya tidak bertentangan dengan hukum sehingga perjanjian yang di buat antara pengugat dan tergugat tersebut sah menurut hukum, sehingga dengan demikian petitum angka 1, 2 beralasan dan dapat di kabulkan.

Menimbang bahwa oleh karena antara pengugat dengan tergugat telah terjadi perjanjian kerja proyek pembangunan rumah tinggal maka timbul hak dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban di mana penggugat berkewajiban membayar biaya Pembangunan rumah tinggal dan berhak atas bangunan rumah tinggal sedangkan Tergugat berhak menerima pembayaran proyek pembangunan dan berkewajiban membangun rumah tinggal.

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal 1338 KUH Perdata semua perjanjian yang di buat secara sah sebagai undang-undang yang membuatnya maka para pihak harus mentaati isi perjanjian tersebut, sehingga petitum angka 1. 2, 3 beralasan dan dapat di kabulkan.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti berdasarkan bukti P-3 s/d P-13 telah membuktikan Penggugat telah memenuhi kewajibannya telah membayar lunas seluruh biaya pelaksanaan pekerjaan sebagaimana yang telah di perjanjikan sebesar Rp. 900.000.000,- melalui rekening BCA No. 172 144 4444 atas nama PT Rehat Cipta GR dan telah di akui kebenarannya sebagaimana keterangan dari saksi Maman Anggara dan Saksi Risna Fitriyani,

Menimbang bahwa namun demikian Tergugat tidak melaksanakan kewajiban membangun rumah milik Penggugat sebagaimana yang telah di janjikan dengan alasan karena ada perbedaan luas bangunan yang di perjanjian luas bangunan 200 M2 sedang pada kenyataannya luas bangunan seluas 263 (Vide bukti T-3).

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Maman Anggara dan Saksi Risna Fitriyani, perbedaan luas bangunan yang di perjanjian dengan yang di bangun baru ketahu pada pertengahan jalan dan merupakan kesalahan dari Tergugat dalam mengawasi arsitek yang di tunjuk oleh Tergugat dan penemuan tersebut telah di beritahukan kepada Penggugat untuk menambah biaya Pembangunan tersebut tetapi Penggugat tidak mau.

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membangun rumah Penggugat sesuai yang telah di perjanjikan walaupun telah di beri somasi / teguran (Vide bukti P- 18. P-19) dan alasan Tergugat tidak menyelesaikan Pembangunan rumah milik Penggugat karena ada perbedaan luas bangunan antara yang di perjanjian dengan yang di bangun hal tersebut menurut keterangan Saksi Maman Anggara dan Saksi Risna Fitriyani, merupakan kesalahan dari Tergugat sendiri sehingga berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas majelis berpendapat tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi sehingga petitum angka 6 bersalasan dan dapat di kabulkan .

Menimbang bahwa Petitum angka 4 menuntut agar menyatakan sah, berharga dan mengikat demi hukum SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Halaman 20 Putusan No. 195/Pdt.G/2024/PNBks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RUMAH tertanggal 28 Desember 2022 dan tertanggal 29 Desember 2024, hal tersebut menurut majelis hakim karena perjanjian tersebut (vide bukti P-14, P-16 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian (vide pasal 1320 KUHPdata) maka perajian tersebut sah dan mengikat sehingga petitum angka 4 beralasan dan dapat di kabulkan

Menimbang bahwa petitum angka 5, angka 9 dan angka 12 menuntut agar dinyatakan sah, berharga dan mengikat demi hukum Surat Jasa Bantuan Hukum No. 008/SK-KHFT/I/2024 tanggal 26 Januari 2024 dan menuntut secara hukum biaya proses hukum berupa biaya operasional dan biaya profesional Advokat (Lawyer fee) sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah), hal tersebut menurut majelis hakim karena tidak berkaitan dengan perjanjian Pembangunan rumah tinggal maka tidak perlu di pertimbangan dan harus di tolak.

Menimbang bahwa pada petitum angka 7, 10, dinyatakan sah biaya penyelesaian dan menuntut biaya penyelesaian pembangunan rumah milik PENGUGAT sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) di bayar tunai dan seketika

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat belum mnyelesaian Pembangunan yang telah di perjanjikan dan Penggugat telah melaksanakan kewajibannya maka Tergugat harus membayar ganti rugi untuk menyelesaikan rumah yang telah di bangun oleh Tergugat akan tetapi tidak di selesaian oleh Tergugat maka sebagaimana bukti P-20 untuk menyelesaikan bangunan yang membutuhkan biaya sebesar Rp. 400.000.000,- beralasan maka petitum angka 7 dan 10 dapat di kabulkan.

Menimbang bahwa pada Petitum angka 8 dan 11 agar di tetapkan biaya sewa rumah dan menuntut agar Tergugat membayar biaya sewa rumah tempat tinggal PENGUGAT sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) seketika dan kontan .

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-14, P-16 telah membuktikan biaya sewa rumah yang di dikeluarkan oleh penggugat selama Tergugat tidak menyelesaikan Pembangunan rumah yang telah di perjanjikan sebesar Rp. 50.000.000,- maka berdasarkan bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat Petitum angka 8, 11 beralasan dan dapat di kabulkan.

Menimbang bahwa pada Petitum angka 13 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) dalam perkara a quo hal tersebut karena majelis hakim tidak pernah melakukan sita Jaminan maka petitum angka 13 harus dinyatakan tidak berlasan dan di tolak.

Halaman 21 Putusan No. 195/Pdt.G/2024/PNBks.



Menimbang bahwa pada petitum angka 14 menuntut agar Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) hal tersebut menurut majelis hakim karena tuntutan adanya pembayaran sejumlah uang maka tidak dapat di kenakan uang paksa (Vide Pasal 606a RV) maka petitum angka 14 harus di nyatakan tidak beralasan dan di tolak.

Menimbang bahwa pada petitum angka 15 menuntut agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), bacnding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) hal tersebut karena tidak memenuhi ketentuan dalam pasal 180 HIR maka petitum tersebut harus dinyatakan tidak beralasan dan di tolak.

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas oleh karena penggugat telah dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya maka gugatan penggugat di kabulkan sebagian.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat di kabulkan sebagian maka Tergugat di hukum untuk membayar niaya perkara yang timbul.

Mengingat ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, HIR serta ketentuan perundangan yang berkaian dengan perkara ini.

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Surat Penawaran Harga Pekerjaan Rancang Bangun Rumah Bapak Andy Pratama dengan Nomor : 01.04.01/SPH-RCG-RH/2022 tertanggal 17 Januari 2022.
3. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Surat Perjanjian Kontrak Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal Nomor 02.04.01. 2 / SPK.RH.EX/2022 tertanggal 18 Januari 2022
4. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rumah tertanggal 28 Desember 2022 dan tertanggal 29 Desember 2024.
5. Menetapkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak melaksanakan prestasinya sesuai apa yang telah disepakati dan/atau diperjanjikan.
6. Menetapkan secara hukum biaya penyelesaian pembangunan rumah milik PENGGUGAT sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah).
7. Menetapkan secara hukum biaya sewa rumah tempat tinggal Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk membayar secara kontan dan seketika kepada Penggugat uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) atas biaya penyelesaian pembangunan rumah milik Penggugat
9. Menghukum Tergugat untuk membayar secara kontan dan seketika kepada Penggugat uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) atas pembayaran Sewa Rumah yang ditempati Penggugat.
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 580.000,- (Lima ratus delapan puluh ribu rupiah)
11. Menolak selain dan selebihnya .

Demikianlah di putusan dalam rapat permusyawaratan majelis hakim pada hari Rabu, tanggal , 4 September 2024 oleh Suwanto, SH, sebagai ketua majelis hakim, Fauziah Hanum Harahap, S.H., M.H, dan Hosianna Mariani Sidabalok, S.H, M.H, masing-masing sebagai hakim anggota putusan mana di ucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa Tanggal 10 September 2024 oleh ketua majelis hakim dengan didampingi oleh masing-masing hakim anggota dengan di bantu Isnaeni Budi Astuti, S.H, M.H sebagai panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi dan Putusan tersebut telah di kirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim anggota

Hakim Ketua

TTD

TTD

Fauziah Hanum Harahap, S.H., M.H,

Suwanto , SH

TTD

Hosianna Mariani Sidabalok, S.H, M.H

Panitera pengganti

TTD

Isnaeni Budi Astuti, S.H, M.H

Halaman 23 Putusan No. 195/Pdt.G/2024/PNBks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara No. 195/Pdt.G/2024/PN. Bks.

- Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya proses	Rp. 90.000,-
- Panggilan	Rp. 320.000,-
- PNBK	Rp. 120.000,-
- Biaya sumpah	Rp. 100.000,-
- Redaksi Put. Akhir	Rp. 10.000,-
- Materai Put. Akhir	Rp. 10.000,-
<hr/>	
Jumlah	Rp. 580.000,- (Lima ratus delapan puluh ribu rupiah)

Halaman 24 Putusan No. 195/Pdt.G/2024/PNBks.