



**P U T U S A N**

**Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Ptk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Henni**, bertempat tinggal di Dusun Nirwana Rt. 001/rw. 002, Kelurahan Sungai Kakap, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada, A.S. Nazar, S.H.,M.H., Sudarko, S.H., kesemuanya Advokat pada Kantor A.S. Nazar Advocates-Legal Consultant Beralamat di Jalan Pembangunan Nomor C-33 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Januari 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada hari Rabu, tanggal 15 Januari 2020 Nomor 34/SK.Pdt/2020/PN Ptk, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

**CV. Artech**, tempat kedudukan Jalan Parit Haji H. Husein, Gang Al Qadar Dalam No. 37 Pontianak, Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa Andel, S.H.,M.H., Dominikus Arif, S.H.,M.H., dan Yandi Lesmana, S.H kesemuanya Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum ANDEL & ASSOCIATES Beralamat Di Jalan Trunojoyo Nomor 8 D Pontianak berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Januari 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada hari Rabu, tanggal 15 Januari 2020 Nomor 35/SK.Pdt/2020/PN Ptk, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 7 Januari 2020 dalam Register Nomor 1/PDT.G/2020/PN.Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat (Hennie) bermaksud dan membungun rumah tempat tinggal yang berada di pinggir jalan yaitu Jalan Raya Sungai Kakap Pal IX



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya, Propinsi Kalimantan Barat;

2. Bahwa untuk melaksanakan pembangunan tersebut, maka dicari pihak yang mengerjakannya yang memiliki kompetensi dan kualifikasi yang profesional dalam pekerjaan, dan Penggugat mendapatkan informasi CV. Artech serta berdasarkan informasi dari pihak CV. Artech dan pembicaraan dari pihak perusahaan, CV. Artech punya pengalaman mengerjakan rumah artis ditambah dengan design gambar yang ditawarkan oleh CV. Artech kepada Penggugat dan penjelasannya;
3. Bahwa dari pembicaraan yang dilakukan dengan CV. Artech, Penggugat tertarik untuk menggunakan jasa CV. Artech dan disepakati kerja sama pembangunan rumah tinggal milik Penggugat;
4. Bahwa kesepakatan pembangunan rumah tinggal milik Penggugat untuk dilaksanakan oleh Tergugat (CV. Artech) tertuang dalam Perjanjian Kerja No. 01/SPK/OL/CVARTECH/ VII/2018 tertanggal 03 Juli 2018, tentang *Surat Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal Jl. Raya Kakap Pal IX, Kec. Sungai Kakap, Kab. Kubu Raya*, dari Pihak CV. Artech Diwakili oleh Direktornya *Lucia Anggraini Sagita, ST* yang juga sebagai penanggung jawab pekerjaan;
5. Bahwa dalam perjanjian disepakati gambar dan Rencana Anggaran Biaya (BQ Kontrak) adapun anggaran biaya borongan yang disepakati sebesar Rp. 560.109.000 (lima ratus enam puluh juta seratus sebilan ribu rupiah) dengan uraian pekerjaan yang disebutkan dalam pasal 2 perjanjian, yaitu : Pihak Kedua siap menerima pekerjaan tersebut pada pasal 1 dan akan melaksanakan pekerjaan sesuai dengan : (1) Surat Perjanjian Kerja; (2) Harga Penawaran (RAB) yang telah disepakati bersama; (3) Gambar Kerja Lengkap dan Design yang telah disepakati bersama;
6. Bahwa dari perjanjian yang disepakati bersama tersebut, pihak Tergugat ternyata telah bertindak tidak sesuai atau melanggar isi perjanjian dan telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi sedangkan kondisi atau keadaan force majeure juga tidak terjadi;
7. Bahwa perbuatan yang *tidak sesuai dengan perjanjian* yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah *lamanya pekerjaan* telah tidak sesuai dengan perjanjian yaitu 121 (seratus duapuluh satu) hari kerja diluar libur nasional, mulai 9 Juli 2018 dan akan diselesaikan pada tanggal 30 November 2018, dengan catatan pekerjaan berjalan lancar (Pasal 3), namun perkajaan tersebut tidak pernah selesai hingga sekarang (siap

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Ptk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

huni/terima kunci) sebagaimana disepakati dalam Pasal 1 huruf b perjanjian;

Selanjutnya :

Tergugat telah pula ingkar janji terhadap *kualitas baik pekerjaan sesuai dengan spesifikasi* pekerjaan yang disepakati bersama, yaitu Perkerjaan yang dilaksanakan Tergugat berupa *bangunan* rumah tinggal *keadaan miring*, dan keadaan ini Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat berulang kali (termasuk saat bangunan belum selesai) namun tidak ditanggapi oleh Tergugat, namun setelah selesai pekerjaan untuk mengatasi kemiringan tersebut, Tergugat dengan cara menambah pondasi pada sisi bangunan yang miring, namun tidak menghilangkan kemiringan pada bangunan;

8. Bahwa sekitar bulan Januari 2019, Tergugat akan menyerahkan kunci rumah, sudah tentu Penggugat tolak, karena Kondisi Rumah Tinggal yang dikerjakan Tergugat tidak sesuai dengan Spesifikasi dan kualitas baik yang diperjanjikan sebagai kewajibannya, dan hingga sekarang Tergugat tidak juga memperbaiki kemiringan rumah tinggal sebagaimana layaknya yang diperjanjikan;
9. Bahwa dengan *perbuatan ingkar janji/wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat, jelas *menimbulkan kerugian* materil Penggugat yang telah melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai dengan kesempatan yang jumlahnya sebesar Rp. 560.109.000 (*lima ratus enam puluh juta seratus sebilan ribu rupiah*) yang jumlah keseluruhannya telah lunas dibayarkan;
10. Bahwa dengan *adanya perbuatan wanprestasi* yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada Penggugat, Penggugat melalui kuasa hukum telah mengirimkan somasi untuk menyelesaikan secara kekeluargaan, namun hingga sekarang (gugatan ini diajukan) tidak juga permasalahan tersebut diselesaikan oleh Tergugat, sehingga tindakan Tergugat mencerminkan tidak adanya itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap Penggugat, karenanya secara hukum maka pada Tergugat *wajib dibebankan untuk menerbitkan ganti rugi* kepada Penggugat sesuai kerugian yang Penggugat alami yaitu sebesar Rp. 560.109.000 (*lima ratus enam puluh juta seratus sebilan ribu rupiah*) ditambah untuk kerugian immateril sebesar 15 % (lima belas perseratus) dari kerugian materil atau sebesar Rp. 84.016.350 (delapan puluh empat juta enam belas ribu tiga ratus lima puluh rupiah);
11. Bahwa, terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Ptk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Pontianak menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;

12. Bahwa berdasarkan pasal 1239 KUHPdata, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Parit Haji H. Husein, Gang Al Qadar Dalam No. 37 Pontianak, Kalimantan Barat;
13. Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
14. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat jika tidak melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dapat kira Ketua Pengadilan Negeri Pontianak untuk memanggil para pihak pada hari yang telah ditetapkan dan memeriksa serta mengadili gugatan yang Penggugat ajukan selanjutnya memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebidang tanah n bangunan yang terletak di Jalan Parit Haji H. Husein, Gang Al Qadar Dalam No. 37 Pontianak, Kalimantan Barat;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;
5. Memerintahkan Tergugat untuk mengganti kerugian materil Penggugat uang sebesar Rp. 560.109.000 (*lima ratus enam puluh juta seratus sebilan ribu rupiah*) sebagai biaya pembayaran Proyek Pemborongan Pembangunan Rumah dan ditambah kerugian immateril Penggugat sebesar 15 % (lima belas perseratus) dari kerugian materil atau sebesar Rp. 84.016.350 (delapan puluh empat juta enam belas ribu tiga ratus lima puluh rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari jika Tergugat tidak melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Ptk

#### 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)



7. Mebebankan biaya perkara ini kepada Tergugat;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Apabila Ketua melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya tersebut dan Tergugat menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Irma Wahyuningsih, S.H.,M.H , Hakim pada Pengadilan Negeri Pontianak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 5 Februari 2020 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya;

**I. DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Gugatan Penggugat kabur (*obscuurlibel*), karena uraian Gugatan Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dalam melaksanakan Pekerjaan Pembangunan Rumah milik Penggugat sebagaimana Surat Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal Jl. Raya Kakap Pal IX, Kecamatan Kakap, Kabupaten Kubu Raya Nomor.01/SPK/OL/ CVARTECHT/VII/2018 tanggal 3 Juli 2018 kemudian disatu sisi uraian pada Posita 9 dan Posita 10 dalam Gugatan Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat mengakibatkan kerugian, yang mana ganti rugi tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang dikemukakan Tergugat dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkaradan Tergugat menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara sah.





2. Bahwa Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar janji/wanprestasi dalam melakukan pekerjaan pendirian pembangunan rumah tempat tinggal milik Penggugat adalah tidak benar karena Tergugat dalam mengerjakan Pekerjaan tersebut sudah sesuai serta tidak melanggar isi Surat Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal Jl. Raya Kakap Pal IX, Kecamatan Kakap, Kabupaten Kubu Raya Nomor.01/SPK/OL/CVARTECHT/ VII/2018 tanggal 3 Juli 2018 dan pekerjaan pembangunan rumah tersebut sudah selesai tepat pada waktunya, namun setelah mau serah terima kunci, Penggugat sendiri yang menolak untuk menerima kunci rumah tersebut.
3. Bahwa terjadinya kemiringan bangunan rumah yang dipersoalkan Penggugat bukanlah disebabkan perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji/wanprestasi, justru Penggugat bersama Bapak (Orang Tua Penggugat) karena alasan "*Feng sui*" yang telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi karena telah "*merubah*" letak posisi pendirian bangunan rumah yang sudah dilakukan Uji Sondir oleh Laboratorium Mekanika Tanah Fakultas Sipil Universitas Tanjung Pura Pontianak sebagaimana kesepakatan Design Exterior, Interior, Gambar Kerja Struktur-Arsitek-Mekanikal Elektrikal serta telah "*merubah*" Rencana Anggaran Biaya sebagaimana dalam Surat Perjanjian Kerja Design Rumah 2 (dua) Lantai Jl. Raya Kakap Pontianak No.001/OL/CVARTECHT/II/2018 tanggal 19 Januari 2019, semestinya bangunan rumah tersebut berlantai 2 (dua) akan tetapi oleh Penggugat dirubah menjadi bangunan rumah 1 (satu) lantai, dan dalam pekerjaan pendirian pembangunan rumah tersebut Tergugat mengikuti design gambar yang telah disepakati, kemudian pekerjaan yang telah selesai dikerjakan oleh Tergugat karena alasan "*feng sui*" maka akibat dari Penggugat yang menyuruh Tergugat untuk "*merubah*" letak posisi bangunan rumah tersebut terjadi penurunan struktur tanah yang mengakibatkan bangunan rumah miring tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, sehingga alasan Penggugat pada posita 6, posita 7, posita 8, posita 9, posita 10, posita 11, posita 12, posita 13 dan posita 14 harus ditolak untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, mohon putusan yang amarnya :



## **I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau : Jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 26 Februari 2020, kemudian Tergugat menyerahkan duplik tertanggal 4 Maret 2020;

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti bukti surat berupa :

1. Surat Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal No.01/SPK/OL/ CVARTECH/VII/2018 tanggal 3 Juli 2018, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda P -1;
2. Design Gambar For Construction Drawing yang diterbitkan CV ARTECH pada tanggal 14 Mei 2018, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda P-2;
3. Gambar Situasi yang belum ditandatangani oleh PUPR Kubu Raya, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda P -3;
4. Gambar Situasi yang sudah ditandatangani oleh PUPR Kubu Raya Nomor 640/299/SKRK/PUPR-PR/2018 tanggal 06 Agustus 2018, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda P -4;
5. Tanda Terima Berkas Permohonan Rekomendasi Teknis IMB Sementara/ Penertiban Nomor 327/0709/IMBSP-PR/2018 tanggal 07 September 2018, Fotokopi dari Fotokopi diberi tanda P -5;
6. Foto Bangunan Rumah Tampak Depan dan tampak kiri depan, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda P -6;
7. Foto Bangunan Rumah Tampak Teras Depan dan Teras Depan pengukuran kemiringan dengan water pass, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda P -7;
8. Foto ukuran kemiringan bangunan rumah menggunakan benang, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda P-8;
9. Foto Bangunan Rumah Tampak Belakang, tampak teras belakang kiri, kanan dan tengah, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda P-9;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto kondisi lantai dalam rumah, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda P-10;

Bahwa Surat surat bukti tersebut berupa fotokopi dan sudah sesuai dengan aslinya dan bukti surat mana semuanya telah diberi materai secukupnya menurut Undang-Undang sehingga bukti-bukti ini dapat dijadikan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi dan telah memberikan keterangan dipersidangan sebagai berikut :

- **Edy Buyung**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi merupakan tetangga dari mama nya Penggugat dan saksi juga mengetahui Tergugat;
  - Bahwa masalah yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah pembangunan rumah dan rumah yang dibangun tersebut miring;
  - Bahwa Pemilik rumah dalam hal ini Penggugat adalah sdr. Heni sedangkan yang membangun atau melaksanakan pembangunan rumah tersebut adalah CV ARTECH (Tergugat);
  - Bahwa alamat lokasi pembangunan rumah tersebut adalah di Jl. Raya Sui Kakap Kelurahan PAL IX KM 47+100, Kec. Sungai Kakap, Kab Kubu Raya;
  - Bahwa rumah tersebut saat ini sudah selesai dibangun;
  - Bahwa saksi disuruh mewakili mamanya Penggugat untuk serah terima kunci rumah tersebut pada tanggal 18 April 2019;
  - Bahwa rumah tersebut belum sempat ditempati;
  - Bahwa pada saat rumah tersebut diterimakan, kami sudah tahu dalam keadaan miring makanya mama Penggugat tidak berani menerima kunci rumah tersebut dan akhirnya saksi yang disuruh mewakili. Namun saat saksi melaporkan soal kemiringan rumah tersebut mama nya tidak mau melakukan serah terima tersebut sehingga sampai sekarang rumah tersebut belum diserahkan;
  - Bahwa Rumah tersebut type 10x14 dengan pondasi beton;
  - Bahwa Rumah tersebut miring ke kiri apabila menghadap ke jalan;
  - Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat sudah melakukan komplain kepada pihak Tergugat atau belum;
  - Bahwa saksi tidak tahu berapa harga rumah tersebut dibeli Penggugat kepada Tergugat;
  - Bahwa Rumah tersebut memiliki IMB dan gambar lengkap;

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Ptk

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah bertanya kepada Pak Slamet pelaksana proyek pembangunan di lapangan mengenai kemiringan rumah tersebut;
- Bahwa Pak Slamet tidak memberi penjelasan secara jelas dan rinci mengenai kemiringan rumah tersebut dia hanya bilang karena kecelakaan;
- Bahwa saat pembangunan Penggugat pernah datang ke rumah tersebut;
- Bahwa awalnya ada solusi dari pihak Tergugat yaitu mereka akan memperbaiki rumah tersebut namun setelah diperbaiki rumah tersebut masih miring;
- Bahwa pembayaran rumah tersebut sudah lunas;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah penyebab kemiringan rumah tersebut, apakah karena tanah di daerah tersebut atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan pembangunan rumah tersebut dimulai dan saya juga tidak tahu apakah ada pengukuran atau survey tanah sebelum pembangunan dimulai, yang saksi tahu setelah serah terima kunci namun ditolak karena ada kemiringan baru saya melihat ada kegiatan pekerjaan pengukuran tanah atau pengambilan sampel tanah di areal rumah tersebut;
- Bahwa setahu saksi ada penambahan bangunan sesuai di tempat yang mengalami kemiringan;
- Bahwa apabila posisi kita menghadap ke rumah maka posisi kemiringan rumah tersebut berada di sebelah kiri kita;
- Bahwa jarak antara parit batas dengan badan rumah jauh, sedangkan pekerjaan penambahan bangunan ada di badan rumah;
- Bahwa pekerjaan tersebut tambah tiang/ konstruksi bangunan ada tiga tiang dalam bentuk beton. Sisi belakang ada penambahan dilapisi beton supaya kelihatan tidak miring sesuai dengan bukti P-9 dari belakang sebelah kanan yang nampak ada penebalan;
- Bahwa awalnya lantainya rata setelah tau rumah tersebut miring dilakukan lah pekerjaan tambahan maka setelah itu lantainya jadi bertingkat;
- Bahwa saksi pernah mengukur kecondongan kemiringannya 14 cm;
- Bahwa kondisi di lapangan dengan foto-foto yang dijadikan bukti semuanya sesuai;
- Bahwa setelah bulan April itu pihak Tergugat sudah tidak ada lagi melakukan kegiatan penambahan bangunan dan Penggugat pernah meminta tolong saksi mengecek bangunan setelah ada pekerjaan tambah bangunan tersebut apakah layak atau tidaknya mama nya Penggugat yang memberi keputusan;

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Ptk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membenarkan bukti P-6, P-8, P-9 dan P-10 soal gambar-gambar rumah tersebut benar adanya;
- Bahwa pondasi rumah tersebut setahu saya adalah cor gantung;
- Bahwa saksi tidak tahu apa struktur tanah di daerah itu apakah tanah gambut atau tanah mineral, setahu saksi kondisi tanah di daerah tersebut adalah tanah lembut atau tanah pecak;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Penggugat adalah kurang lebih 1 km, saksi merupakan tetangga rumah mamanya Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Pak Slamet pemborong rumah tersebut ada memberikan info bahwa nanti ada tes untuk menentukan jenis tanah namun setelah mau serah terima kunci;
- Bahwa saksi mengetahui dari Pak Slamet bahwa sudah ada sinkron tanah sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa bangunan rumah tersebut seperti tumbang/miring rata ke bagian kiri. Miringnya bujur condong ke kiri;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Penggugat akan ditanggapi Tergugat dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Surat Perjanjian Kerja Design Rumah 2 (dua) lantai Jl Raya Kakap Pontianak No.001/OL/CVARTECHT/I/2018 tanggal 19 Januari 2018, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda T -1;
2. Laporan akhir penyelidikan tanah perencanaan pembangunan ruko dan rumah 2 lantai Jl. Raya Sui Kakap KM 47+100, Kab Kubu Raya Kalimantan Barat pada Bulan Februari 2018 yang dilakukan oleh Laboratorium Mekanika Tanah Fakultas Teknik Sipil Universitas Tanjung Pura Pontianak, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda T-2;
3. Surat Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan rumah tinggal Jl. Raya Kakap Pal IX, Kecamatan Kakap, Kabupaten Kubu Raya No.01/SPK/OL/CVARTECHT/VII/2018 tanggal 3 Juli 2018, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda T -3;
4. Gambar Situasi letak bangunan rumah dan Gambar Design Rumah Pertama, Rumah 2 (dua) Lantai yang sudah disepakati sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja Design Rumah 2 (dua) Lantai Jl. Raya Kakap Pontianak No.001/OL/ CVARTECHT/I/2018 tanggal 19 Januari 2019, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda T -4;

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Ptk

## 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)



5. Gambar Design Rumah kedua, yang dirubah oleh Penggugat menjadi satu lantai, kemudian dikerjakan pemasangan bowplang dan pondasi bangunan rumah sesuai dengan Gambar Situasi letak bangunan rumah pertama yang letak titiknya sudah dilakukan Uji Sondir, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda T-5;
6. Gambar Design Rumah ketiga yang dirubah dan Gambar Situasi Letak Bangunan Rumah yang di geser Penggugat, sebelumnya sudah selesai dikerjakan pemasangan bowplang dan pondasi bangunan rumah sesuai dengan Gambar Design Rumah kedua serta sesuai dengan Gambar situasi letak bangunan rumah pertama. dibongkar Pengggugat dan menggeser letak posisi bangunan rumah yang belum dilakukan Uji Sondir, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda T -6;
7. Laporan Akhir Penyelidikan Tanah Perencanaan Pembangunan Rumah Tinggal Jl. Raya Sui. Kakap KM 47+100, Kab.Kubu Raya, Kalimantan Barat pada Mei 2019 yang dilakukan oleh Laboratorium Mekanika Tanah Fakultas Sipil Universitas Tanjung Pura Pontianak, Fotokopi sesuai dengan aslinya diberi tanda T -7;

Bahwa Surat surat bukti tersebut berupa fotokopi dan sudah sesuai dengan aslinya dan bukti surat mana semuanya telah diberi materai secukupnya menurut Undang-Undang sehingga bukti-bukti ini dapat dijadikan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi dan telah memberikan keterangan dipersidangan sebagai berikut :

- **Darwis**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena saksi pernah bekerja di CV Artech dan saksi kenal dengan Penggugat;
  - Bahwa saksi dihadirkan didalam persidangan ini karena ada masalah gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat;
  - Bahwa masalah Penggugat dan Tergugat adalah masalah pembangunan rumah dan rumah yang dibangun tersebut miring;
  - Bahwa pemilik rumah dalam hal ini Penggugat adalah sdr. Heni sedangkan yang membangun atau melaksanakan pembangunan rumah tersebut adalah CV ARTECH (Tergugat);
  - Bahwa alamat lokasi pembangunan rumah tersebut adalah di Jl. Raya Sui Kakap Kelurahan PAL IX KM 47+100, Kec. Sungai Kakap, Kab Kubu Raya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui kejadian ini karena saksi sebagai tukang CV Artech dan saksi kepala tukang yang membangun rumah Penggugat tersebut;
- Bawa saksi bekerja dengan CV Artech sekitar 8 bulanan;
- Bahwa rumah tersebut dari bulan maret 2019 dan hampir 10 bulanan sampai selesai pembangunannya;
- Bahwa rumah tersebut type 10x13 dengan pondasi cor gantung;
- Bahwa rumah tersebut sudah selesai dibangun tetapi belum diserahkan karena Penggugat tidak mau menerimanya sebab rumah tersebut agak miring disebelah baratnya;
- Bahwa soal kemiringan rumah tersebut baru saksi ketahui setelah pekerjaan selesai 100 %;
- Bahwa awal mulanya sebelum rumah tersebut berdiri pondasi rumah mengalami 3 (tiga) kali perubahan/pergeseran pondasi pertama rumah tersebut sehingga terjadi 3 (tiga) kali penggalian tanah di situ. Di sebelah barat ada batas parit kecil dan pergeseran terakhir adalah tidak jauh dari parit kecil tersebut, sehingga kemungkinan rumah miring disebelah barat nya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penyebab kemiringan, yang saksi ketahui menurut Pak Abun yang merupakan perwakilan dari Penggugat menyuruh 3 kali pergeseran itu berkaitan dengan fengshui rumah tersebut;
- Bahwa setelah mengetahui ada kemiringan kami memperbaiki lagi rumah tersebut dengan menambah pondasi di tempat yang mengalami kemiringan tersebut dan setelah itu kami keramik ulang lantai yang diperbaiki tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah di daerah itu adalah tanah gambut, namun 1,5 meter ke bawah merupakan tanah liat;
- Bahwa setahu saksi sebelum pembangunan pondasi ada dilakukan sondir terlebih dahulu;
- Bahwa yang mau melakukan perubahan/pergeseran sampai 3 kali tersebut adalah Pak Abun yang merupakan perwakilan dari pihak Penggugat (Kuasa Tergugat memperlihatkan bukti T-5 dan T-6);
- Bahwa setelah mengetahui ada kemiringan CV Artech ada melakukan sondir lagi;
- Bahwa saat di lapangan saksi merasa dipaksa oleh Pak Abun dalam melakukan 3 kali pergeseran tersebut;
- Bahwa bukan Penggugat yang menyuruh saksi melakukan pergeseran tersebut melainkan Pak Abun;

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Ptk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada surat perintah atau kuasa dari Penggugat kepada Pak Abun untuk melakukan itu;
- Bahwa menurut saksi setelah melakukan sondir tanah tersebut layak untuk dibangun;
- Bahwa adanya kemiringan karena adanya pergeseran sampai 3 kali itu dan setelah pergeseran yang ke tiga tidak ada sondir lagi langsung kami bangun di tempat yang diinginkan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Tergugat tersebut Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa terhadap rumah yang dinyatakan miring oleh Penggugat telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat dimana hasil Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyerahkan kesimpulannya di persidangan, masing-masing kesimpulannya tertanggal 29 September 2020;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Bahwa Gugatan Penggugat kabur (*obscuurlibel*), karena uraian Gugatan Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dalam melaksanakan Pekerjaan Pembangunan Rumah milik Penggugat sebagaimana Surat Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal Jl. Raya Kakap Pal IX, Kecamatan Kakap, Kabupaten Kubu Raya Nomor.01/SPK/OL/ CVARTECHT/VII/2018 tanggal 3 Juli 2018 kemudian disatu sisi uraian pada Posita 9 dan Posita 10 dalam Gugatan Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat mengakibatkan kerugian, yang mana ganti rugi tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Ptk

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi sebagai berikut:

Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat berdasarkan perjanjian yang telah dibuat (Nomor 01/SPK/OL/CVARTECH/VII/2018) adalah bertentangan yang mana bangunan rumah tinggal yang dibangun adalah tidak sebagaimana yang diperjanjikan yaitu "miring" hingga sekarang;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa apa yang diuraikan Kuasa Hukum Tergugat dalam eksepsi pada pokoknya berkaitan dengan gugatan Penggugat kabur karena mencampuradukkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, menurut hemat Majelis hal tersebut telah masuk pada materi pokok perkara gugatan Penggugat yang masih perlu dibuktikan, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat akan mempertimbangkan di dalam pokok perkaranya, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan tidak dapat diterima;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena pihak Tergugat ternyata telah bertindak tidak sesuai atau melanggar isi perjanjian kesepakatan pembangunan rumah tinggal milik Penggugat untuk dilaksanakan oleh Tergugat (CV Artech) tertuang dalam Perjanjian Kerja No. 01/SPK/OL/CVARTECH/ VII/2018 tertanggal 03 Juli 2018, tetang Surat Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal Jl. Raya Kakap Pal IX, Kec. Sungai Kakap, Kab. Kubu Raya, dari Pihak CV. Artech Diwakili oleh Direkturnya Lucia Anggraini Sagita, ST yang juga sebagai penanggung jawab pekerjaan;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar janji/wanprestasi dalam melakukan pekerjaan pendirian pembangunan rumah tempat tinggal milik Penggugat adalah tidak benar karena Tergugat dalam mengerjakan Pekerjaan tersebut sudah sesuai serta tidak melanggar isi Surat Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal Jl. Raya Kakap Pal IX, Kecamatan Kakap, Kabupaten Kubu Raya Nomor.01/SPK/OL/CVARTECH/ VII/2018 tanggal 3 Juli 2018 dan pekerjaan pembangunan rumah tersebut sudah selesai tepat pada waktunya, namun

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Ptk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah mau serah terima kunci, Penggugat sendiri yang menolak untuk menerima kunci rumah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan gugatan, jawaban, replik serta duplik yang telah diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, maka masalah pokok sengketa gugatan Penggugat adalah “Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi yang menyebabkan kerugian kepada Penggugat?”;

Menimbang, bahwa karena dalil pokok gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat maka Penggugat berdasarkan Pasal 283 RBg berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti dipersidangan yaitu bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-10 dan 1 (satu) orang saksi, Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-7 dan 1 (satu) orang saksi;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat ada Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan meneliti bukti P-1, T-1, dan T-3, Majelis berpendapat bahwa awal hubungan hukum Penggugat dan Tergugat adalah bukti T-1 berupa Surat Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal No.001/OL/CVARTECHT/I/2018 tanggal 19 Januari 2019 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat kemudian adanya perubahan sebagaimana bukti T-3 berupa Surat Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal No.01/SPK/OL/CVARTECHT/VII/2018 tanggal 3 Juli 2019 sedangkan bukti P-1 berupa Surat Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal No.01/SPK/OL/ CVARTECHT/VII/2018 tanggal 3 Juli 2018 haruslah dikesampingkan karena setelah Majelis mencermati isi perjanjian tersebut tidak sinkron halaman satu dengan yang lain dimana terlihat setiap halaman terdapat perbedaan font huruf dan juga terdapat kejanggalan karena setelah pasal 7 halaman berikutnya adalah pasal 6 dan pasal 7 dan pasal 7;

Menimbang, bahwa dengan demikian dengan berdasarkan bukti T-1 dan T-3 telah terbukti antara Penggugat dengan Tergugat ada Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal Jl. Raya Kakap Pal IX, Kec. Sungai Kakap, Kab. Kubu Raya dengan anggaran biaya borongan yang disepakati sebesar Rp. 560.109.000 (lima ratus enam puluh juta seratus sembilan ribu rupiah), maka menurut hukum mengikat para pihak *in casu* Penggugat dan Tergugat;

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Ptk

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan apakah benar Tergugat telah wanprestasi karena tidak melakukan pekerjaan sesuai dengan apa yang diperjanjikan?;

Menimbang, bahwa adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah :

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat telah ingkar janji terhadap kualitas baik pekerjaan sesuai dengan spesifikasi pekerjaan yang disepakati bersama, yaitu Perkerjaan yang dilaksanakan Tergugat berupa bangunan rumah tinggal keadaan miring, dan keadaan ini Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat berulang kali (termasuk saat bangunan belum selesai) namun tidak ditanggapi oleh Tergugat, namun setelah selesai pekerjaan untuk mengatasi kemiringan tersebut, Tergugat dengan cara menambah pondasi pada sisi bangunan yang miring, namun tidak menghilangkan kemiringan pada bangunan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 berupa Foto Bangunan Rumah Tampak Depan dan tampak kiri depan, bukti P-7 berupa Foto Bangunan Rumah Tampak Teras Depan dan Teras Depan pengukuran kemiringan dengan water pass, bukti P-8 berupa Foto ukuran kemiringan bangunan rumah menggunakan benang, bukti P-9 berupa Foto Bangunan Rumah Tampak Belakang, tampak teras belakang kiri, kanan dan tengah dan berdasarkan bukti P-10 berupa Foto kondisi lantai dalam rumah yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Edy Buyung menerangkan bahwa pada saat rumah tersebut diterima, kami sudah tahu dalam keadaan miring makanya mama Penggugat tidak berani menerima kunci rumah tersebut dan akhirnya saksi yang disuruh mewakili. Namun saat saksi melaporkan soal kemiringan rumah tersebut mama nya tidak mau melakukan serah terima tersebut sehingga sampai sekarang rumah tersebut belum diserahkan adalah bukti Penggugat bahwa rumah yang dibangun Tergugat dalam kondisi miring;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil bantahannya menyatakan Tergugat dalam mengerjakan pekerjaan tersebut sudah sesuai serta tidak melanggar isi Surat Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan Rumah Tinggal Jl. Raya Kakap Pal IX, Kecamatan Kakap, Kabupaten Kubu Raya Nomor.01/SPK/OL/CVARTECHT/ VII/2018 tanggal 3 Juli 2018 dan pekerjaan pembangunan rumah tersebut sudah selesai tepat pada waktunya, namun



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah mau serah terima kunci, Penggugat sendiri yang menolak untuk menerima kunci rumah tersebut. Bahwa terjadinya kemiringan bangunan rumah yang dipersalkan Penggugat bukanlah disebabkan perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji/wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas awal mula perjanjian antara penggugat dengan Tergugat adalah bukti T-1 dan bukti T-2 berupa berupa Laporan akhir penyelidikan tanah perencanaan pembangunan ruko dan rumah 2 lantai Jl. Raya Sui Kakap KM 47+100, Kab Kubu Raya Kalimantan Barat pada Bulan Februari 2018 yang dilakukan oleh Laboratorium Mekanika Tanah Fakultas Teknik Sipil Universitas Tanjung Pura Pontianak dan bukti T-4 berupa Gambar Situasi letak bangunan rumah dan Gambar Design Rumah Pertama, Rumah 2 (dua) Lantai yang sudah disepakati sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja Design Rumah 2 (dua) Lantai Jl. Raya Kakap Pontianak No.001/OL/ CVARTECHT/I/2018 tanggal 19 Januari 2019, adalah bukti yang berkaitan dengan bukti T-1 dan berdasarkan bukti T-2 adalah bukti Tergugat telah memulai mengerjakan pondasi pembangunan rumah dengan memasang bowplang berdasarkan hasil uji sondir;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-3 berupa Surat Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan rumah tinggal Jl. Raya Kakap Pal IX, Kecamatan Kakap, Kabupaten Kubu Raya No.01/SPK/OL/ CVARTECHT/VII/2018 tanggal 3 Juli 2018, bukti T-5 berupa Gambar Design Rumah kedua dan T-6 berupa Gambar Design Rumah ketiga yang dirubah dan Gambar Situasi Letak Bangunan Rumah yang di geser Penggugat yang dirubah oleh Penggugat menjadi satu lantai, kemudian dikerjakan pemasangan bowplang dan pondasi bangunan rumah sesuai dengan Gambar Situasi letak bangunan rumah pertama yang letak titiknya sudah dilakukan Uji Sondir adalah bukti Tergugat telah mengerjakan bangunan rumah sesuai dengan spesifikasi yang disepakati;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Darwis yang menerangkan saksi adalah Kepala Tukang pembangunan rumah dan awalnya saksi sudah memasang bowplang pada tanah sesuai dengan titik gambar sebagaimana yang telah dilakukan uji sondir akan tetapi setelah bowplang terpasang, Penggugat melalui bapaknya menyuruh menggeser letak berdirinya tiang dengan alasan tidak sesuai feng shui dan selama pengerjaan pembangunan rumah yang selalu berada di lokasi adalah bapak Penggugat karena Penggugat berada di Luar negeri;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah kemiringan rumah akibat perbuatan Tergugat yang tidak sesuai perjanjian haruslah merujuk pada

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Ptk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

spesifikasi bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Kerja Proyek Pembangunan rumah tinggal Jl. Raya Kakap Pal IX, Kecamatan Kakap, Kabupaten Kubu Raya No.01/SPK/OL/CVARTECHT/VII/2018 tanggal 3 Juli 2018 (vide bukti T-1) dan bukti pendukungnya yaitu bukti T-5 berupa Gambar Design Rumah kedua dan bukti T-6 berupa Gambar Design Rumah ketiga yang dirubah dan Gambar Situasi, akan tetapi Penggugat tidak mengajukan bukti mengenai perbandingan perhitungan apakah pekerjaan Tergugat tidak sesuai dengan spesifikasi bangunan yang diperjanjikan, walaupun secara nyata dan diakui para pihak adanya kemiringan dari hasil akhir pembangunan rumah tetapi tidak dapat dibuktikan apakah kemiringan tersebut karena tidak terpenuhinya spesifikasi bangunan sebagaimana yang telah diperjanjikan atau karena adanya faktor lain seperti faktor alam;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan dalil Penggugat bahwa Tergugat telah wanprestasi karena adalah *lamanya pekerjaan* telah tidak sesuai dengan perjanjian yaitu 121 (seratus duapuluh satu) hari kerja diluar libur nasional, mulai 9 Juli 2018 dan akan diselesaikan pada tanggal 30 November 2018, bahwa berdasarkan keterangan saksi Darwis yang menerangkan setelah pembangunan rumah selesai Penggugat melalui orang tuanya tidak mau menerima kunci rumah tersebut dengan alasan adanya kemiringan bangunan rumah, sehingga keterlambatan bukan disebabkan oleh Tergugat tetapi karena Penggugat yang menolak untuk menerima kunci rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian pembangunan rumah, dengan demikian petitum angka 4 dari gugatan penggugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok Penggugat ditolak, maka Majelis tidak akan mempertimbangkan petitum-petitum selanjutnya, sehingga Majelis berpendapat gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka sebagai pihak yang kalah Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam RBG, KUHPerdara serta Peraturan Perundang-Undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Ptk

#### 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)





**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp556.000,00 (lima ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, pada hari Rabu, tanggal 20 Oktober 2020, oleh kami, Bonny Sanggah, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Dr. Riya Novita, S.H., M.H. dan Rendra, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 4 November 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Julfarida, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat.

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

Dr. RIYA NOVITA, S.H., M.H.

BONNY SANGGAH, S.H., M.Hum.

RENDRA, SH., M.H.

PANITERA PENGGANTI

JULFARIDA, S.H., M.H

Perincian biaya :

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| 1. Pendaftaran         | Rp 30.000,00  |
| 2. Biaya Proses        | Rp 50.000,00  |
| 3. PNPB panggilan      | Rp 10.000,00  |
| 4. Panggilan-panggilan | Rp 450.000,00 |
| 5. Materai             | Rp 6.000,00   |
| 6. Redaksi             | Rp 10.000,00  |
| Jumlah                 | Rp 556.000,00 |