

AKTA PERDAMAIAN
Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl

Pada hari ini Selasa, tanggal 29 Oktober 2024, dalam persidangan Pengadilan Negeri Bantul yang terbuka untuk umum yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah datang menghadap:

HIMAWAN SUPADI, pekerjaan Karyawan swasta, alamat JL. Cibubur VII No. 2, RT 004 RW 009, Kelurahan Cibubur Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**.

Dalam hal ini penggugat dipersidangan memberikan kuasa kepada EDDY BUDIYANTO, S.H. dan WANDOYO, S.H., M.H., advokat/ penasehat hukum yang berkantor di Perumahan Purnawirawan Kopassus - AD Pelita II JL.Gn. Kerinci No. 12 RT 005 RW 019, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Tapos, Kota Depok berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juni 2024, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor Register 282/SKPDt/2024/PN Btl tanggal 1 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Penggugat**;

melawan

ANDI SINRANG, pekerjaan TNI AD, alamat Jalan Penggalang Atas No.130, RT 028 RW000. Kelurahan Damai, Kec Balikpapan Kota Kalimantan Timur, Damai, Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Dalam hal ini Tergugat memberikan kuasa kepada H.M. ZAM ZAM WATHONI, S.H., dan INSAN PRIBADI, S.H. M.H., advokat/ penasehat hukum yang berkantor di Kantor Professional Advocate & Law Firm H.M. Zam Zam Wathoni, S.H., beralamat di Jl. Pandeyan, Kalangan, No. 714, Umbulharjo, Kota Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Juli 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor Register 294/SKPDt/2024/PN Btl tanggal 9 Juli 2024, Untuk selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Tergugat**;

Dr. WAHYU NINGSIH LESTARI, M.Ked (Ped).Sp.A, pekerjaan Dokter, alamat Jalan Penggalang Atas No.130, RT 028 RW000. Kelurahan Damai, Kec.Balikpapan Kota Kalimantan Timur, Damai, Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**.

Dalam hal ini Turut Tergugat I memberikan kuasa kepada H.M. ZAM ZAM WATHONI, S.H., dan INSAN PRIBADI, S.H. M.H., advokat/ penasehat hukum

yang berkantor di Kantor Professional Advocate & Law Firm H.M. Zam Zam Wathoni, S.H., beralamat di Jl. Pandeyan, Kalangan, No. 714, Umbulharjo, Kota Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Juli 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor Register 294/SKPdt/2024/PN Btl tanggal 9 Juli 2024 , Untuk selanjutnya disebut sebagai

Kuasa Turut Tergugat I;

DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU (DPMPTSP) KABUPATEN BANTUL, yang beralamat di Jl. Lingkar Timur, Manding, Bantul, Kabupaten Bantul. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II** ;

Dalam hal ini Turut Tergugat II memberikan kuasa kepada SUPARMAN, S.IP, M.Hum, JAROT ANGGORO JATI, S.H., SITI NURHIDAYATI, S.H., M.H., IKE KUSTINI RAHAYU, S.H., M.H., dan DENNY ARDIANSYAH PRIBADI, S.STP, M.IP., kesemuanya Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintahan Kabupaten Bantul. yang berkantor di Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Bantul, beralamat di Jl. Robert Wolter Monginsidi Nomor 1 Bantul, Yogyakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Turut Tergugat II;**

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 22 Juni 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 1 Juli 2024 di bawah register perkara Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 09 Juni 2023, PENGGUGAT dan TERGUGAT melakukan kerjasama berdasarkan **“SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS, DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KECAMATAN KASIHAN, KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”** yang ditanda-tangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan nilai kontrak sebesar Rp.10.127.000.000,- (Sepuluh Milyar Seratus Dua Puluh Tujuh Juta Rupiah);
2. Bahwa bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT sudah saling mengenal satu sama lain, kedekatan kekeluargaan sudah terjalin jauh sebelum adanya **“SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS, DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KECAMATAN KASIHAN, KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA**

YOGYAKARTA” hal ini diketahui berdasarkan pengakuan dalam surat perjanjian tersebut adalah milik TERGUGAT;

3. Bahwa TERGUGAT menunjuk PENGGUGAT untuk melaksanakan pembangunan Rumah Kos 2 lantai dengan 40 kamar Kos yang terletak di Gang. Kemuning, Geblagan, Tamantirto, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta;

4. Bahwa guna merealisasikan perjanjian tersebut TERGUGAT menunjukkan:

“Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 4402/DP/002/X/2015, Nama Pemilik : BUDY SETYAS TOTO, Luas Bangunan : 1. 367 M². 2. 390 M². Total Luas : 757 M²”

Dikeluarkan oleh Dinas Perijinan yang saat ini dibawah naungan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (**DPMPTSP**) Kabupaten Bantul (TURUT TERGUGAT II), yang sampai dengan saat ini PENGGUGAT belum pernah melihat perubahan nama kepemilikan atas Izin Mendirikan Bangunan yang saat ini sudah berganti menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sesuai dengan PERPPU Nomor 2 Tahun 2024 tentang Cipta Kerja untuk menjadi atas nama TERGUGAT;

5. Persetujuan Bangunan Gedung/ PBG adalah perizinan yang dikeluarkan dari pemerintah kepada pemilik sebuah bangunan gedung atau perwakilannya untuk memulai pembangunan, merenovasi, merawat, atau mengubah bangunan gedung tersebut sesuai dengan yang direncanakan. PBG diajukan melalui proses yang terstandarisasi secara nasional, sebagaimana diatur dalam PP No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Dalam **“SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS, DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KECAMATAN KASIHAN, KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”** Pasal 14 BIAYA BIAYA LAIN :

“Biaya retribusi, pungutan – pungutan lainnya dari pihak berwenang sehubungan dengan pekerjaan Borongan ini, menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA.”

Dalam hal ini PENGGUGAT tidak pernah mendapatkan perubahan dari point 4 diatas, dan menjadi tidak jelas apakah ijin ini menjadi legal atau tidak;

6. Bahwa untuk melaksanakan pembangunan PENGGUGAT menerima pembayaran sebagai berikut ;

a) Pembayaran TERMYN I (DP) total tagihan Rp. 1.519.050.000,- yang sudah dibayarkan Rp.1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), dengan perincian :

1) Pembayaran pada tanggal 10 Juni 2023 Pukul 09:05:20 WIB, Bank BRI melalui aplikasi BRIMO sumber dana atas nama nomor rekening **ANDI SB CAMMI, sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)** yang dititipkan dengan tujuan penerima Bank BRI atas nama **Muhammad Nur Afandi** yang mana bersangkutan adalah **adik PENGGUGAT ;**

2) Pembayaran pada tanggal 11 Juni 2023 Pukul 05:51:13 WIB, Bank BRI melalui aplikasi BRIMO sumber dana atas nama nomor rekening **ANDI SB CAMMI, sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)** yang dititipkan dengan tujuan penerima Bank BRI atas nama **Muhammad Nur Afandi** yang mana bersangkutan adalah **adik PENGGUGAT ;**

3) Pembayaran pada tanggal 14 Juni 2023 Pukul 07:03:09 WIB, Bank BRI melalui aplikasi BRIMO sumber dana atas nama nomor rekening rekening **ANDI SINRANG, sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)** yang dititipkan dengan tujuan penerima Bank BRI atas nama **Muhammad Nur Afandi** yang mana bersangkutan adalah **adik PENGGUGAT;**

KEKURANGAN BAYAR TERGUGAT SEBESAR RP.19.050.000,- (SEMBILAN BELAS JUTA LIMA PULUH RIBU RUPIAH);

b) Pembayaran TERMYN II total tagihan Rp. 1.012.700.000,- (Satu Milyar Dua Belas Juta Tujuh Ratus Ribuan Rupiah) sudah dibayarkan **Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah), dengan perincian :**

1) Pembayaran pada tanggal 31 Agustus 2023 Pukul 19:25:44 WIB, Bank BRI melalui aplikasi BRIMO dengan sumber dana atas nama nomor rekening **ANDI SB CAMMI, sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)**

dengan tujuan penerima Bank BRI atas nama **HIMAWAN SUPADI/ PENGGUGAT**;

- 2) Pembayaran pada tanggal 1 September 2024 Pukul 11:25:13 WIB, Bank BRI melalui aplikasi BRIMO dengan sumber dana atas nama nomor rekening **ANDI SB CAMMI, sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)** dengan tujuan penerima Bank BRI atas nama **HIMAWAN SUPADI/ PENGGUGAT**;

KEKURANGAN BAYAR TERGUGAT SEBESAR RP.12.700.000,- (DUA BELAS JUTA TUJUH RATUS RIBU RUPIAH).

- c) **Pembayaran TERMYN III total** total tagihan Rp. 1.012.700.000,- (Satu Milyar Dua Belas Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah) sudah dibayarkan **Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)**, dengan perincian :

- 1) Pembayaran pada tanggal 20 Oktober 2023 Pukul 12:44:39 WIB, Bank BRI melalui aplikasi BRIMO dengan sumber dana atas nama nomor rekening **ANDI SB CAMMI, sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)** dengan tujuan penerima Bank BRI atas nama **HIMAWAN SUPADI/ PENGGUGAT**;
- 2) Pembayaran pada tanggal 20 Oktober 2023 Pukul 12:46:19 WIB, Bank Mandiri dengan sumber dana atas nama nomor rekening **ANDI SB CAMMI, sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)** dengan tujuan penerima Bank Mandiri atas nama **HIMAWAN SUPADI/ PENGGUGAT**;
- 3) Pembayaran pada tanggal 20 Oktober 2023 Pukul 12:47:42 WIB, Bank BRI melalui aplikasi BRIMO dengan sumber dana atas nama nomor rekening **ANDI SINRANG, sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah)** dengan tujuan penerima Bank BRI atas nama **HIMAWAN SUPADI/ PENGGUGAT** ;

KEKURANGAN BAYAR TERGUGAT SEBESAR RP.12.700.000,- (DUA BELAS JUTA TUJUH RATUS RIBU RUPIAH).

Dalam hal tersebut PENGGUGAT mempertanyakan kepada TERGUGAT berkaitan dengan nama **ANDI SB CAMMI** sebagai pihak

yang telah melakukan pembayaran dengan jumlah uang yang relatif besar, guna memastikan tidak adanya akibat hukum pada PENGUGAT apabila timbul permasalahan hukum di kemudian hari namun TERGUGAT tidak peduli;

7. Bahwa biaya – biaya yang sudah diajukan TERGUGAT tidak pernah melakukan pembayaran secara penuh sehingga terdapat kekurangan biaya -biaya yang harus dibayarkan dengan rincian sebagai berikut :

No	Item Tagihan	Nilai Tagihan (Rp)	Nilai yg Dibayarkan (Rp)	Kurang Bayar (Rp)
1.	Pembayaran Termyn I (DP)	Rp.1.519.050.000,-	Rp.1.500.000.000,-	Rp.19.050.000,-
2.	Pembayaran Termyn II	Rp.1.012.700.000,-	Rp.1.000.000.000,-	Rp.12.700.000,-
3.	Pembayaran Termyn III	Rp.1.012.700.000,-	Rp.1.000.000.000,-	Rp.12.700.000,-
4.	Pembayaran Retribusi Lingkungan	Rp.5.000.000,-	-	Rp.5.000.000,-
5.	DP Pasang atap	Rp.31.500.000,-	Rp.20.000.000,-	Rp.11.500.000,-
		Total Kurang Bayar		Rp.60.950.000,-
<i>Terbilang : “Enam Puluh Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah”</i>				

8. Bahwa pembayaran yang terperinci pada **point 6** diatas terdapat kekurangan bayar yang Kami tuliskan kembali dalam **point 7** diatas, hingga permasalahan ini dibuat tidak ada satupun cara TERGUGAT menjalankan prestasi tersebut yang mengakibatkan tidak dapat jalannya sempurna sebuah perjanjian (Wanprestasi), namun PENGUGAT berfikir positif bahwa TERGUGAT akan membayarkannya diwaktu akhir atau dengan melakukan perjanjian tambahan (*Addendum*) yang juga ada dalam **”SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS, DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO,**

**KECAMATAN KASIHAN, KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA** Pasal 17 mengenai Perjanjian Tambahan;

*“Apabila ada penambahan luas bangunan dan/atau perubahan spesifikasi bangunan diluar yang telah disepakati dalam perjanjian ini, maka kedua belah pihak setuju dan sepakat untuk melaksanakan dengan suatu perjanjian tambahan (**Addendum**) yang syarat – syarat, ketentuan – ketentuan, dan biaya upah tetap mengacu dengan perjanjian ini.”*

Namun hingga gugatan ini dilayangkan, tidak ada satupun cara TERGUGAT melakukan kewajibannya secara sempurna, yang menjadi wanprestasi perjanjian tersebut;

9. Bahwa pada awalnya pengerjaan proyek pembangunan berjalan dengan baik hingga pada tanggal 17 Desember 2023 dengan tiba - tiba TERGUGAT memerintahkan melalui pesan *WhatsApp* untuk menghentikan pekerjaan pembangunan, dengan alasan karena tidak ada dana untuk melanjutkan. Termasuk pekerjaan atap dan menyuruh untuk mengunci pagar dengan gembok. pada Pukul **21.42 WIB** TERGUGAT kembali mengirim pesan chat *WhatsApp* untuk menegaskan bahwa beliau/TERGUGAT terkendala dana, seluruh pekerjaan dihentikan, TERGUGAT pun mengirim anggotanya untuk menghentikan pekerjaan, tidak ada aktifitas lagi dan mengosongkan area;
10. Bahwa TERGUGAT menginginkan dilakukannya Inspeksi terhadap Proyek Pembangunan untuk menghitung biaya atas pekerjaan yang sudah dikerjakan dalam presentase (*OPNAME*), namun TERGUGAT lebih fokus kepada pengujian beton dengan mengajukan permintaan melalui KURNIAWAN SUHARTOMO, S.T. seseorang yang diberikan Kuasa oleh TERGUGAT untuk melakukan pengujian beton menggunakan UPV (*Ultra Pulse Velocity*) kepada Departemen Pendidikan Teknik Sipil dan Perencanaan Laboratorium Bahan Bangunan Fakultas Teknik Universitas Negeri Yogyakarta, berdasarkan surat pengajuan tertanggal 24 Januari 2024, dan merujuk surat Nomor : **37/ND/LS/PTSP/II/2024** tertanggal 12 Februari 2024 yang dikeluarkan oleh Departemen Pendidikan Teknik Sipil dan Perencanaan Laboratorium Bahan Bangunan Fakultas Teknik Uiversitas Negeri Yogyakarta dengan mendapatkan hasil kesimpulan sebagai berikut :

- a) Dengan menggunakan pendekatan uji Ultrasonic Pulse Velocity diperoleh perkiraan kondisi kualitas beton (Concrete Quality Grading) pada struktur dalam kondisi Kategori Cukup.
- b) Dengan menggunakan pendekatan pembacaan uji Ultrasonic Pulse Velocity pendekatan grafik konversi Mutu ACI 228.1R-03 dan menurut Turgut's model, yang diambil nilai yang terkecil diantara keduanya diperoleh perkiraan kondisi kualitas kuat tekan beton pada struktur rata – rata untuk seluruh bangunan di bawah 13,62 Mpa atau setara dengan 177,37 kg/cm².
- c) Bahwa bervariasinya angka cepat rambat pada pengujian menggunakan pendekatan uji Ultrasonic Pulse Velocity, diakibatkan oleh banyaknya rongga – rongga pada beton (kerapatan beton). Selain itu rendahnya pembacaan nilai UPV juga dapat diakibatkan oleh faktor temperatur (diatas 20°C dan dibawah 0°C) dan kelembaban pada beton.
- d) Apabila terjadi keraguan owner mengenai hasil pengujian non - destruktive test ini, maka di sarankan untuk melakukan uji core drill. Hal ini dikarenakan pengujian menggunakan UPV adalah metode pengujian mutu beton terpasang (existing) menggunakan pendekatan kerapatan beton;

11. Berdasarkan dari hasil kesimpulan Departemen Pendidikan Teknik Sipil dan Perencanaan Laboratorium Bahan Bangunan Fakultas Teknik Universitas Negeri Yogyakarta tersebut TERGUGAT tidak cermat dalam membaca kesimpulan dimana tidak ada hal yang menyatakan bangunan **TIDAK LAYAK** oleh karena pengajuan yang diajukan terkait untuk pengujian beton maka secara umum bangunan Rumah Kos 2 lantai dengan 40 kamar Kos tersebut secara struktur beton dalam katagori Cukup;

12. Bahwa TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I adalah Suami Isteri dalam hal ini diwakili oleh HM. Zamzam Wathoni, SH dan Insan Pribadi, SH., MH, Advokat dan Konsultan Hukum dari H.M Zam Zam Wathoni. S.H, berdasarkan Surat Kuasanya tertanggal 6 Mei 2024 melayangkan Somasi tertanggal 14 Mei 2024, dengan nomor surat : 88/adv.lit/2024. sekaligus undangan kepada PENGGUGAT untuk hadir dalam upaya penyelesaian masalah pembangunan Rumah Kos 2 lantai dengan 40 kamar Kos yang terletak di Gang. Kemuning, Geblagan, Tamantirto, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta

pada waktu yang telah Kuasa Hukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I mengagendakan yaitu tanggal 20 Mei 2024 bertempat di Kantor Kuasa Hukum HM. Zamzam Wathoni, SH dan Insan Pribadi, SH., MH;

13. Bahwa PENGGUGAT dengan itikad baik hadir dalam pertemuan tertanggal 20 Mei 2024 bertempat di kediaman H.M. Zamzam Wathoni, SH dan Insan Pribadi, SH., MH, Advokat dan Konsultan Hukum dari H.M Zam Zam Wathoni. S.H pertemuan tersebut tidak dihadiri oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I, kemudian PENGGUGAT menyampaikan keinginan pengetesan beton untuk disampaikan kepada TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I tetapi kenyataannya kehadiran dan keinginan PENGGUGAT justru dipandang sebagai tindakan yang tidak memiliki itikad baik;
 14. Bahwa dalam rangka pengetesan beton PENGGUGAT sudah lebih dahulu mengajukan surat untuk keperluan pengetesan beton tertanggal 19 April 2024 dan guna kepentingan tersebut memerlukan pengambilan data – data langsung yang diperlukan di dalam area proyek namun tidak pernah dapat dilaksanakan oleh karena TERGUGAT tidak menanggapi keinginan baik PENGGUGAT, sehingga pembangunan Rumah Kos Rumah Kos 2 lantai dengan 40 kamar Kos berhenti tanpa ada kejelasan pasti;
 15. Bahwa kemudian PENGGUGAT melakukan penghitungan pengetesan beton menggunakan Tenaga Ahli yang memiliki sertifikasi dengan menggunakan data – data analisis Laboratorium Bahan Bangunan Fakultas Teknik Universitas Negeri Yogyakarta sebagai pihak yang telah melakukan pengetesan, maka Pengugat melakukan Perhitungan Struktur dari Ahli Teknik Bangunan Gedung Building Engineer, dengan kesimpulan bahwa :
 1. *Dari Struktur lantai 1 yang terdiri dari sloof (S1,S2,S3), kolom utama K1 dan K2 Masih mampu menahan beban sruktur.*
 2. *Struktur lantai 2 yang terdiri dari balok (B1,B2,B3 dan B4), Plat lantai dengan tebal 12 cm, dan kolom K4 (8 Titik). Kolom K4 perlu perkuatan struktur dengan memperbesar dimensi kolom atau menambahkan kolom baru. Beberapa balok B3 (14 titik) perlu perkuatan, berkaitan dengan mutu beton yang cukup kecil berdasarkan hasil test UPV didapatkan mutu beton sebesar 13.62Mpa. Sehingga perlu konfirmasi hasil test UPV dengan test*
- Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl,halaman 9 dari 67 halaman;*

lain seperti core drill atau hammers test sesuai dengan kesimpulan dari test UPV. Beberapa balok B3 memerlukan mutu beton minimum 20 Mpa sehingga balok tersebut dapat dikategorikan aman. Elemen struktur lain seperti balok B1, B2, B4 dan beberapa balok B3 serta Plat lantai masih memenuhi keamanan struktur.

3. *Struktur lantai atap yang terdiri dari balok (B6) dan Plat tebal 12 cm, berdasarkan hasil pemodelan dan perhitungan, elemen struktur tersebut masih memenuhi.*
4. *Berdasarkan hasil pemodelan dan perhitungan struktur dengan mutu beton sebesar 13.62 Mpa berdasarkan hasil test UPV, ±99 % elemen struktur masih memenuhi, elemen struktur yang perlu penguatan ±1 % pada balok B3 sebanyak 14 titik @1,75 dan kolom K4 sebanyak 8 titik @ 4 m.*

Saran.

1. *Diperlukan uji validasi data hasil test UPV dengan test lain sesuai dengan penjelasan dari hasil test UPV.*
2. *Komparasi hasil test uji beton silinder pada masing – masing umur beton (7, 14, dan 28 hari) dari hasil test UPV.*
3. *Diperlukan analisa penguatan struktur balok B3 jika hasil validasi mutu beton dari test lain hasilnya sama dengan test UPV atau lebih rendah.*
4. *Penguatan pada kolom K4 dengan memperbesar dimensi atau penambahan elemen struktur vertikal.*

Berdasarkan hal tersebut diatas, didapati hasil penghitungan yang menyatakan bahwa berdasarkan hasil test UPV, ±99 % elemen struktur masih memenuhi;

16. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT dalam penghentian pembangunan dan pengembokkan, dengan tidak menyelesaikan pembayaran biaya – biaya yang di tagihkan, serta untuk mengosongkan semua area sebelum berakhir masa berlaku perjanjian, nyata telah mengingkari isi kesepakatan **”SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS, DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KECAMATAN KASIHAN, KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”** Sebagaimana jangka waktu yang diperjanjikan selama 18 Bulan, dimulai sejak 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani nya

perjanjian. Dengan kata lain TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi;

17. Bahwa atas perbuatan Wanprestasi TERGUGAT sampai dengan saat ini selain kekurangan bayar pada tagihan Termyn I, II, dan III TERGUGAT memiliki kewajiban melakukan pembayaran Termyn IV untuk progres lapangan 37,269% dengan syarat progres termyn IV 35% dengan nilai yang dibayarkan : **Rp.1.012.700.000,- (Satu Milyar Dua Belas Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah)** dengan rincian sebagai berikut :

REKAPITULASI PROGRES LAPANGAN

PROYEK RUMAH KOS 2 LANTAI 40 KAMAR

BAPAK ANDI SINDRANG

DI YOGYAKARTA

No.	Item Pekerjaan	Progres Lapangan (%)
A	Pekerjaan Persiapan	0,876
B	Pekerjaan Tanah	1,677
C	Pekerjaan Pondasi	3,302
D	Pekerjaan Struktur	19,648
E	Pekerjaan Atap	0,440
F	Pekerjaan Arsitektur	6,092
G	Pekerjaan Kusen Pintu dan Jendela	0,000
H	Pekerjaan ME	0,922
I	Pekerjaan Plumbing	0,690
J	Pekerjaan Interior	0,000
K	Pekerjaan Area Parkir dan Pagar Keliling	3,623
	Total Progres Lapangan	37,269

Dengan lebih perinci sebagai berikut :

A. Pekerjaan Persiapan

No	Item Pekerjaan	Bobot Pekerjaan (%)	Progres Lapangan		Bobot Saat ini (%)
			Yang Lalu (%)	Saat ini (%)	
1	Test tanah (sondir test)	0,079	100,00	100,00	0,079
2	Pengukuran dan	0,204	100,00	100,00	0,204

	bouwplank				
3	Mobilisasi Alat dan pekerja	0,099	100,00	100,00	0,099
4	Pembersihan lahan	0,075	100,00	100,00	0,075
5	Bedeng Pekerja + Gudang	0,296	100,00	100,00	0,296
6	Pagar seng untuk pengaman	0,051	100,00	100,00	0,051
7	Listrik + air kerja	0,111	60,00	65,00	0,072
		0,915	Total A		0,876

B. Pekerjaan Tanah

No	Item Pekerjaan	Bobot Pekerjaan (%)	Progres Lapangan		Bobot Saat ini (%)
			Yang Lalu (%)	Saat ini (%)	
1	Galian pondasi pilecap 120cmx120cm	0,067	100,00	100,00	0,067
2	Galian pondasi pilecap 100cmx100cm	0,010	100,00	100,00	0,010
3	Galian pondasi Sloof S1	0,057	100,00	100,00	0,057
4	Galian pondasi Sloof S2	0,197	100,00	100,00	0,197
5	Urugan tanah t = 100cm	2,244	50,00	60,00	1,346
		2,575	Total B		1,677

C. Pekerjaan Pondasi

No	Item Pekerjaan	Bobot Pekerjaan (%)	Progres Lapangan		Bobot Saat ini (%)
			Yang Lalu (%)	Saat ini (%)	
1	Stroospile	1,232	100,00	100,00	1,232

	Ø30cm, t= 7m				
2	Pondasi Pilecap uk. 120cmx120cm	1,094	100,00	100,00	1,094
3	Pondasi Pilecap uk. 100cmx100cm	0,071	100,00	100,00	0,071
4	Beton pedestal uk. 700x700	0,481	100,00	100,00	0,481
5	Beton pedestal uk. 500x500	0,046	100,00	100,00	0,046
6	Pondasi roolag bata	0,345	100,00	100,00	0,345
7	Urugan pasir bawah pondasi t = 5cm	0,007	100,00	100,00	0,007
8	Lantai kerja bawah pondasi t = 5cm	0,026	100,00	100,00	0,026
		3,302	Total C		3,302

D. Pekerjaan Struktur Beton

No	Item Pekerjaan	Bobot Pekerjaan (%)	Progres Lapangan		Bobot Saat ini (%)
			Yang Lalu (%)	Saat ini (%)	
	Lantai 1				
1	Sloof (S1) uk. 250x500	0,789	100,00	100,00	0,789
2	Sloof (S2) uk. 200x400	0,769	100,00	100,00	0,769
3	Sloof (S3) uk. 150x300	0,104	100,00	100,00	0,104
4	Kolom Praktis (KP) uk. 150x200	0,390	100,00	100,00	0,390
5	Kolom Struktur (K1) uk. 500x500	1,514	100,00	100,00	1,514
6	Kolom Struktur (K2) uk. 150x400	0,294	100,00	100,00	0,294
7	Tangga utama	0,116	50,00	100,00	0,116

8	Tangga toko	0,074	30,00	100,00	0,074
		4,050	Total	Progres	4,050
	Lantai 1				
	Lantai 2				
1	Balok (B1) uk. 300x600	3,087	100,00	100,00	3,087
2	Balok (B2) uk. 250x500	1,852	100,00	100,00	1,852
3	Balok (B3/BA) uk. 150x300	0,554	100,00	100,00	0,554
4	Beton Plat t : 12cm	4,665	100,00	100,00	4,665
5	Kolom Praktis (KP) uk. 150x200	0,447	100,00	100,00	0,447
6	Kolom Struktur (K1) uk. 500x500	0,303	100,00	100,00	0,303
7	Kolom Struktur (K3) uk. 150x400	0,904	100,00	100,00	0,904
8	Ring Balk (RB) uk. 150x250	0,711	0,00	100,00	0,711
9	Tangga	0,116	0,00	100,00	0,116
		12,639	Total	Progres	12,639
	Lantai 2				
	Lantai 3 dan Dak rooftop				
1	Balok (B2) uk. 250x500	0,811	0,00	100,00	0,811
2	Balok (B3/BA) uk. 150x300	0,505	0,00	100,00	0,505
3	Kolom Praktis (KP) uk. 150x200	0,273	0,00	100,00	0,273
4	Beton Plat t : 12cm	1,133	0,00	100,00	1,133
5	Ring Balk (RB) uk. 150x250	0,237	0,00	100,00	0,237
		2,959	Total	Progres	2,959
			Lantai 3		
			Total D		19,648

E. Pekerjaan Atap

No	Item Pekerjaan	Bobot Pekerjaan (%)	Progres Lapangan		Bobot Saat ini (%)
			Yang Lalu (%)	Saat ini (%)	
1	Pasang sopi-sopi bata hebel	0,337	0,00	100,00	0,337
2	Plaster + aci ekspose	0,514	0,00	20,00	0,103
3	Rangka Atap baja ringan 0.75 (<12°)	1,194	0,00	0,00	0,000
4	Penutup atas spandex berpasir	0,866	0,00	0,00	0,000
5	Ban-banan atap	0,075	0,00	0,00	0,000
6	Pekerjaan listplank grc + plafond	0,135	0,00	0,00	0,000
		3,121	Total E		0,440

F. Pekerjaan Arsitektur

No	Item Pekerjaan	Bobot Pekerjaan (%)	Progres Lapangan		Bobot Saat ini (%)
			Yang Lalu (%)	Saat ini (%)	
	Lantai 1				
1	Pasangan bata trasram	0,278	0,00	100,00	0,278
2	Pasangan bata hebel 10cm	1,403	0,00	100,00	1,403
3	Plaster + aci	2,323	0,00	0,00	0,000
4	Pasang plafon gypsum	0,919	0,00	0,00	0,000
5	Up ceiling 10cm	0,091	0,00	0,00	0,000
6	Pasang Keramik				
6,1	Area Kamar				
	a. Lantai (Arosa Grey) 60x60	0,645	0,00	0,00	0,000
	b. Plin keramik (Arosa	0,175	0,00	0,00	0,000

	Grey) 10x60				
	c. Dinding km/wc Fussion Carrara	0,721	0,00	0,00	0,000
	d. Dinding km/wc Sky Onyx	0,721	0,00	0,00	0,000
	e. Lantai km/wc Firenze Grey 60x60	0,170	0,00	0,00	0,000
6,2	Area Kamar ART				
	a. Area kamar (Arosa Grey) 60x60	0,021	0,00	0,00	0,000
	b. Plin keramik (Arosa Grey) 10x60	0,007	0,00	0,00	0,000
	c. Dinding km/wc Fussion Carrara	0,084	0,00	0,00	0,000
	d. Lantai km/wc Firenze Grey 60x60	0,010	0,00	0,00	0,000
6,3	Toko + Ruang laundry + security				
	a. Lantai (Arosa Grey) 60x60	0,155	0,00	0,00	0,000
	b. Plin keramik (Arosa Grey) 10x60	0,031	0,00	0,00	0,000
	c. Dinding km/wc Fussion Carrara	0,073	0,00	0,00	0,000
	d. Lantai km/wc Firenze Grey 60x60	0,009	0,00	0,00	0,000
6,4	Drying area + laundry + storage				
	a. Lantai (Arosa Grey) 60x60	0,179	0,00	0,00	0,000
	b. Plin keramik (Arosa Grey) 10x60	0,036	0,00	0,00	0,000
6,5	Teras				
	a. Lantai Firenze Beige 60x60	0,247	0,00	0,00	0,000
	b. Plin keramik	0,051	0,00	0,00	0,000

	Firenze Beige 10x60				
6,6	Area Tangga				
	a. Tangga utama Iron Wood Brown	0,104	0,00	0,00	0,000
	b. Tangga Kafe Iron Wood Brown	0,065	0,00	0,00	0,000
7	Cat plafond	0,254	0,00	0,00	0,000
8	Railling tangga (hand railling kayu)	0,143	0,00	0,00	0,000
9	Pintu Gerbang Utama	0,200	0,00	0,00	0,000
		9,115	Progres Lantai 1		1,681
	Lantai 2				
1	Pasangan bata hebel 10cm	2,608	90,00	100,00	2,608
2	Plaster + aci	3,698	0,00	30,00	1,109
3	Pasang plafon gypsum	0,866	0,00	0,00	0,000
4	Up ceiling 10cm	0,256	0,00	0,00	0,000
5	Pasang keramik				
5,1	Area Kamar				
	a. Lantai (Arosa Grey) 60x60	1,048	0,00	0,00	0,000
	b. Plin keramik (Arosa Grey) 10x60	0,284	0,00	0,00	0,000
	c. Dinding km/wc Fussion Carrara	1,034	0,00	30,00	0,310
	d. Dinding km/wc Sky Onyx	1,034	0,00	30,00	0,310
	e. Lantai km/wc Firenze Grey 60x60	0,277	0,00	0,00	0,000
	f. Lantai balkon Firenze Beige 60x60	0,133	0,00	0,00	0,000
5,2	Area kafe				
	a. Lantai (Arosa Grey) 60x60	0,248	0,00	0,00	0,000

	b. Plin keramik (Arosa Grey) 10x60	0,029	0,00	0,00	0,000
	c. Dinding km/wc Fussion Carrara	0,076	0,00	0,00	0,000
	d. Lantai km/wc Firenze Grey 60x60	0,010	0,00	0,00	0,000
5,3	Teras / selasar				
	a. Lantai (Arosa Grey) 60x60	0,424	0,00	0,00	0,000
	b. Plin keramik (Arosa Grey) 10x60	0,082	0,00	0,00	0,000
5,4	Area Tangga				
	a. Tangga utama Iron Wood Brown	0,104	0,00	0,00	0,000
6	Cat plafond	0,240	0,00	0,00	0,000
7	Railling tangga (hand railling kayu)	0,080	0,00	0,00	0,000
8	Railling balkon	0,741	0,00	0,00	0,000
9	Ornamen tampak depan (besi hollo 4x4)	2,026	0,00	0,00	0,000
		15,298	Progres Lantai 2		4,338
	Lantai 3				
1	Pasangan bata hebel 10cm	0,073	0,00	100,00	0,073
2	Plaster + aci	0,115	0,00	0,00	0,000
3	Pasang plafon gypsum	0,019	0,00	0,00	0,000
4	List gypsum 8cm	0,000	0,00	0,00	0,000
5	Pasang keramik				
	b. Keramik lantai Firenze Beige 60x60	0,292	0,00	0,00	0,000
	c. Plin Firenze Beige 10x60	0,038	0,00	0,00	0,000
6	Cat plafond	0,005	0,00	0,00	0,000
		0,542	Progres Lantai 3		0,073
			Progres Total F		6,092

G. Pekerjaan Kusen Pintu dan Jendela

No	Item Pekerjaan	Bobot Pekerjaan (%)	Progres Lapangan		Bobot Saat ini (%)
			Yang Lalu (%)	Saat ini (%)	
	Lantai 1				
1	Area Kamar				
1.a	Pintu				
	a. Kusen Almunium 3" coklat	0,190	0,00	0,00	0,000
	b. Daun Pintu double triplek finish hpl	0,733	0,00	0,00	0,000
1.b	Jendela				
	a. Kusen Almunium 3" coklat	0,161	0,00	0,00	0,000
	b. Daun jendela	0,269	0,00	0,00	0,000
	c. Kaca clear 5mm	0,063	0,00	0,00	0,000
1.c	Pintu km/wc				
	a. Kusen Almunium 3" coklat	0,096	0,00	0,00	0,000
	b. Daun Pintu double triplek finish hpl	0,378	0,00	0,00	0,000
	c. Shower screen tempered 8mm	0,587	0,00	0,00	0,000
2	Area Toko				
2.a	Pintu depan Pintu Jendela Geser (PjG)				
	a. Kusen Almunium 4" coklat	0,046	0,00	0,00	0,000
	b. Daun Pintu almunium kaca	0,054	0,00	0,00	0,000
	c. Kaca clear 8mm	0,033	0,00	0,00	0,000
2.b	Pintu belakang (P1A)				
	a. Kusen Almunium 3"	0,006	0,00	0,00	0,000

	coklat				
	b. Daun Pintu almunium kaca	0,027	0,00	0,00	0,000
	c. Kaca clear 8mm	0,005	0,00	0,00	0,000
3	Ruang Laundry				
3.a	Pintu depan (PJ1)				
	a. Kusen Almunium 4" coklat	0,038	0,00	0,00	0,000
	b. Daun Pintu almunium kaca	0,027	0,00	0,00	0,000
	c. Kaca clear 8mm	0,020	0,00	0,00	0,000
3.b	Pintu belakang (P1A)				
	a. Kusen Almunium 3" coklat	0,006	0,00	0,00	0,000
	b. Daun Pintu almunium kaca	0,027	0,00	0,00	0,000
	c. Kaca clear 8mm	0,005	0,00	0,00	0,000
4	Area Storage				
4.a	Pintu depan				
	a. Kusen Almunium 3" coklat	0,006	0,00	0,00	0,000
	b. Daun Pintu double triplek finish hpl	0,022	0,00	0,00	0,000
5	Pos Security				
5.a	Pintu depan (PJ2)				
	a. Kusen Almunium 3" coklat	0,013	0,00	0,00	0,000
	b. Daun Pintu almunium kaca	0,027	0,00	0,00	0,000
	c. Kaca clear 8mm	0,011	0,00	0,00	0,000
5.b	Pintu km/wc (P5B)				
	a. Kusen Almunium 3" coklat	0,006	0,00	0,00	0,000
	b. Daun Pintu double triplek finish hpl	0,022	0,00	0,00	0,000
		2,878	Progres Lantai 1	0,000	

	Lantai 2				
1	Area Kamar				
1.a	Pintu (P3)				
	a. Kusen Almunium 3" coklat	0,299	0,00	0,00	0,000
	b. Daun Pintu double triplek finish hpl	1,155	0,00	0,00	0,000
1.b	Jendela				
	a. Kusen Almunium 3" coklat	0,246	0,00	0,00	0,000
	b. Daun jendela	0,411	0,00	0,00	0,000
	c. Kaca clear 5mm	0,097	0,00	0,00	0,000
1.c	Pintu km/wc				
	a. Kusen Almunium 3" coklat	0,147	0,00	0,00	0,000
	b. Daun Pintu double triplek finish hpl	0,578	0,00	0,00	0,000
	c. Shower screen tempered 8mm	0,899	0,00	0,00	0,000
2	Area Dapur Umum				
2.a	Pintu depan (PJ2)				
	a. Kusen Almunium 3" coklat	0,013	0,00	0,00	0,000
	b. Daun Pintu almunium kaca	0,027	0,00	0,00	0,000
	c. Kaca clear 8mm	0,011	0,00	0,00	0,000
3	Area kafe				
3.a	Pintu masuk (P4)				
	a. Kusen Almunium 3" coklat	0,007	0,00	0,00	0,000
	b. Daun Pintu double triplek finish hpl	0,044	0,00	0,00	0,000
3.b	Jendela depan (J2)				
	a. Kusen Almunium 4" coklat	0,070	0,00	0,00	0,000
	b. Kaca clear 8mm	0,059	0,00	0,00	0,000

3.c	Pintu km/wc				
	a. Kusen Almunium 3" coklat	0,006	0,00	0,00	0,000
	b. Daun Pintu double triplek finish hpl	0,022	0,00	0,00	0,000
		4,091	Progres Lantai 2		0,000
	Lantai 3				
1	Pintu arah rooftop				
1.a	Pintu depan (PJ2)				
	a. Kusen Almunium 3" coklat	0,013	0,00	0,00	0,000
	b. Daun Pintu almunium kaca	0,027	0,00	0,00	0,000
	c. Kaca clear 8mm	0,011	0,00	0,00	0,000
		0,051	Progres Lantai 3		0,000
			Total Progres Lantai 3		0,000

H. Pekerjaan ME

No	Item Pekerjaan	Bobot Pekerjaan (%)	Progres Lapangan		Bobot Saat ini (%)
			Yang Lalu (%)	Saat ini (%)	
	Lantai 1				
1	Area Kamar				
1.a	Meteran PLN 1300 watt	0,420	0,00	0,00	0,000
1.b	Bok Panel 8 group	0,126	0,00	30,00	0,038
1.c	Instalasi Stop kontak	0,294	0,00	30,00	0,088
1.d	Instalasi Lampu	0,646	0,00	30,00	0,194
1.e	Instalasi Stop kontak AC	0,059	0,00	30,00	0,018
1.f	Instalasi Stop kontak TV	0,050	0,00	30,00	0,015
1.g	Saklar Single	0,006	0,00	0,00	0,000
1.h	Saklar seri	0,038	0,00	0,00	0,000
1.i	Stop kontak	0,021	0,00	0,00	0,000
1.j	Lampu downlights Eridani 7.5 watt	0,088	0,00	0,00	0,000

1.k	Stop kontak AC	0,013	0,00	0,00	0,000
1.l	Stop kontak TV	0,013	0,00	0,00	0,000
1.m	Exhaust fan	0,092	0,00	0,00	0,000
1.n	Kulkas mini	0,213	0,00	0,00	0,000
1.o	Smart TV 43 inchi 43S3U	0,587	0,00	0,00	0,000
1.p	Water heater 10 liter AN 2 10 B	0,292	0,00	0,00	0,000
1.q	Pasang AC 3/4 PK	0,655	0,00	0,00	0,000
2	Ruang Laundry				
2.a	Meteran PLN 3500 watt	0,044	0,00	0,00	0,000
2.b	Bok Panel 8 group	0,015	0,00	30,00	0,005
2.c	Instalasi Stop kontak	0,035	0,00	30,00	0,011
2.d	Instalasi Lampu	0,017	0,00	30,00	0,005
2.e	Instalasi Stop kontak AC	0,003	0,00	30,00	0,001
2.f	Instalasi Stop kontak TV	0,003	0,00	30,00	0,001
2.g	Saklar Single	0,000	0,00	0,00	0,000
2.h	Saklar seri	0,001	0,00	0,00	0,000
2.i	Stop kontak	0,002	0,00	0,00	0,000
2.j	Lampu downlights Eridani 7.5 watt	0,005	0,00	0,00	0,000
2.k	Stop kontak AC	0,001	0,00	0,00	0,000
2.l	Stop kontak TV	0,001	0,00	0,00	0,000
3	Area Toko				
3.a	Meteran PLN 3500 watt	0,044	0,00	0,00	0,000
3.b	Bok Panel 8 group	0,015	0,00	30,00	0,005
3.c	Instalasi Stop kontak	0,035	0,00	30,00	0,011
3.d	Instalasi Lampu	0,028	0,00	30,00	0,008
3.e	Instalasi Stop kontak AC	0,014	0,00	30,00	0,004
3.f	Instalasi Stop kontak TV	0,003	0,00	30,00	0,001
3.g	Saklar seri	0,002	0,00	0,00	0,000
3.h	Stop kontak	0,002	0,00	0,00	0,000
3.i	Lampu downlights Eridani 7.5 watt	0,002	0,00	0,00	0,000

3.j	Lampu TL 16 watt	0,007	0,00	0,00	0,000
3.k	Stop kontak AC	0,003	0,00	0,00	0,000
3.l	Stop kontak TV	0,001	0,00	0,00	0,000
4	Ruang Security + Area Parkir				
4.a	Meteran PLN 3500 watt	0,044	0,00	0,00	0,000
4.b	Instalasi Stop kontak	0,014	0,00	30,00	0,004
4.c	Instalasi Lampu	0,069	0,00	30,00	0,021
4.d	Instalasi Lampu taman kabel Nym	0,069	0,00	0,00	0,000
4.e	Instalasi Lampu taman kabel NYY	0,124	0,00	0,00	0,000
4.f	Instalasi Lampu taman kabel Nym	0,035	0,00	0,00	0,000
4.g	Saklar hotel	0,001	0,00	0,00	0,000
4.h	Saklar seri	0,004	0,00	0,00	0,000
4.i	Stop kontak	0,001	0,00	0,00	0,000
4.j	Lampu downlights Eridani 7.5 watt	0,006	0,00	0,00	0,000
4.k	Lampu TL 16 watt	0,017	0,00	0,00	0,000
4.l	Lampu sorot led 20 watt	0,020	0,00	0,00	0,000
4.m	Lampu taman tancap	0,016	0,00	0,00	0,000
4.n	Lampu tempel dinding	0,128	0,00	0,00	0,000
4.o	Exhaust fan	0,005	0,00	0,00	0,000
		4,449	Progres Lantai 3		0,428
	Lantai 2				
1	Area Kamar				
1.a	Meteran PLN 1300 watt	0,642	0,00	0,00	0,000
1.b	Bok Panel 4 group	0,193	0,00	30,00	0,058
1.c	Instalasi Stop kontak	0,449	0,00	30,00	0,135
1.d	Instalasi Lampu	0,809	0,00	30,00	0,243
1.e	Instalasi Stop kontak AC	0,090	0,00	30,00	0,027
1.f	Instalasi Stop kontak TV	0,077	0,00	30,00	0,023
1.g	Saklar seri	0,046	0,00	0,00	0,000
1.h	Stop kontak	0,006	0,00	0,00	0,000

1.i	Lampu downlights Eridani 7.5 watt	0,135	0,00	0,00	0,000
1.j	Stop kontak AC	0,019	0,00	0,00	0,000
1.k	Stop kontak TV	0,019	0,00	0,00	0,000
1.l	Exhaust fan	0,141	0,00	0,00	0,000
1.m	Kulkas mini	0,347	0,00	0,00	0,000
1.n	Smart TV 43 inchi 43S3U	0,899	0,00	0,00	0,000
1.o	Water heater 10 liter AN 2 10 B	0,475	0,00	0,00	0,000
1.p	Pasang AC 3/4 PK	1,001	0,00	0,00	0,000
2	Area Kafe				
2.a	Meteran PLN 3500 watt	0,044	0,00	0,00	0,000
2.b	Bok Panel 8 group	0,015	0,00	0,00	0,000
2.c	Instalasi Stop kontak	0,035	0,00	0,00	0,000
2.d	Instalasi Lampu	0,083	0,00	0,00	0,000
2.e	Instalasi Stop kontak AC	0,014	0,00	0,00	0,000
2.f	Instalasi Stop kontak TV	0,003	0,00	0,00	0,000
2.g	Saklar seri	0,004	0,00	0,00	0,000
2.h	Stop kontak	0,002	0,00	0,00	0,000
2.i	Lampu downlights Eridani 7.5 watt	0,012	0,00	0,00	0,000
2.j	Lampu sorot led 5 watt kuning	0,015	0,00	0,00	0,000
2.k	Stop kontak AC	0,003	0,00	0,00	0,000
2.l	Stop kontak TV	0,001	0,00	0,00	0,000
2.m	Exhaust fan	0,011	0,00	0,00	0,000
		5,590	Progres Lantai 2		0,485
	Lantai 3				
1	Area Rooftop				
1.a	Meteran PLN 3500 watt	0,044	0,00	0,00	0,000
1.b	Bok Panel 4 group	0,007	0,00	30,00	0,002
1.c	Instalasi Stop kontak	0,021	0,00	30,00	0,006
1.d	Instalasi Lampu	0,014	0,00	0,00	0,000
1.e	Saklar hotel	0,001	0,00	0,00	0,000

1.f	Saklar seri	0,001	0,00	0,00	0,000
1.g	Stop kontak waterproofing	0,006	0,00	0,00	0,000
1.h	Lampu downlights Eridani 7.5 watt	0,004	0,00	0,00	0,000
1.i	Penangkal Petir	0,118	0,00	0,00	0,000
		0,216	Progres Lantai 3		0,008
			Total Progres H		0,922

I. Pekerjaan Plumbing

No	Item Pekerjaan	Bobot Pekerjaan (%)	Progres Lapangan		Bobot Saat ini (%)
			Yang Lalu (%)	Saat ini (%)	
1	Pipa air kotor rucika 3" D	0,174	30,00	75,00	0,131
	Pipa air kotor rucika 4" D	0,083	0,00	0,00	0,000
	Pipa air tinja rucika 3" D	0,166	30,00	75,00	0,125
	Pipa air tinja rucika 6" D	0,160	0,00	0,00	0,000
	Pipa buangan wastafel 1 1/4" D	0,058	0,00	60,00	0,035
	Pipa air bersih rucika 1" AW	0,161	0,00	60,00	0,097
	Pipa air bersih rucika 3/4" AW	0,133	0,00	60,00	0,080
	Pipa air bersih rucika 1/2" AW	0,096	0,00	40,00	0,038
	Pipa air panas ex westpex	0,093	0,00	40,00	0,037
2	Waterproofing dak talang	0,077	0,00	0,00	0,000
3	Waterproofing lantai kamar mandi	0,135	0,00	0,00	0,000

4	Waterproofing lantai balkon	0,105	0,00	0,00	0,000
5	Waterproofing lantai rooftop	0,130	0,00	0,00	0,000
6	Sumur bor jetpump 30m	0,079	0,00	0,00	0,000
7	Septictank uk. 2m x 3m	0,148	100,00	100,00	0,148
8	Pasang Assesoris kamar mandi				
8.a	Lantai 1				
	a. Kloset duduk My Winston SF	0,311	0,00	0,00	0,000
	b. Wastafel ST.50	0,352	0,00	0,00	0,000
	c. Kran air panas MBT-S1010	0,134	0,00	0,00	0,000
	d. Kran double TL 020	0,007	0,00	0,00	0,000
	e. Hand Shower SHS 567	0,051	0,00	0,00	0,000
	f. Kran dinding TL 010	0,020	0,00	0,00	0,000
	g. Floor drain HN508S	0,062	0,00	0,00	0,000
	h. Clean out (CO) 4"	0,005	0,00	0,00	0,000
8.b	Lantai 2				
	a. Kloset duduk My Winston SF	0,467	0,00	0,00	0,000
	b. Wastafel ST.50	0,539	0,00	0,00	0,000
	c. Kran air panas MBT-S1010	0,218	0,00	0,00	0,000
	d. Kran double TL 020	0,003	0,00	0,00	0,000
	e. Hand Shower SHS 567	0,077	0,00	0,00	0,000
	f. Floor drain HN508S	0,107	0,00	0,00	0,000
8.c	Lantai 3				
	a. Roof drain H01-3	0,027	0,00	0,00	0,000
	b. Torn 2000 ltr	0,158	0,00	0,00	0,000
	c. Pompa booster	0,044	0,00	0,00	0,000

		4,380	Total Progres I	0,690
--	--	--------------	------------------------	--------------

J. Pekerjaan Interior

No	Item Pekerjaan	Bobot Pekerjaan (%)	Progres Lapangan		Bobot Saat ini (%)
			Yang Lalu (%)	Saat ini (%)	
J.1	LANTAI 1				
J.1.a	Area Kamar				
	Lemari uk. 120 x 220cm	0,938	0,00	0,00	0,000
	Dipan uk. 160 x 200cm	0,592	0,00	0,00	0,000
	Matras uk 160 x 200cm	0,434	0,00	0,00	0,000
	Headboard panjang 300cm	0,592	0,00	0,00	0,000
	Nakas	0,474	0,00	0,00	0,000
	Meja komputer panjang 280cm	0,796	0,00	0,00	0,000
	Ambalan atas meja komputer	0,177	0,00	0,00	0,000
	Cermin atas rak sepatu uk. 100 x 150cm	0,296	0,00	0,00	0,000
	Rak sepatu uk. 100cm	0,316	0,00	0,00	0,000
	Kursi	0,118	0,00	0,00	0,000
	Tirai almunium hordeng lipat	0,118	0,00	0,00	0,000
J.1.b	Area Kamar Mandi				
	Meja Wastafel uk. 65cm	0,164	0,00	0,00	0,000
	Top table granite blackgold uk. 65cm	0,218	0,00	0,00	0,000
	Cermin uk. 0.65 x 100cm	0,218	0,00	0,00	0,000
		5,451	Progres Lantai 1		0,000
J.2	LANTAI 2				
J.2.a	Area Kamar				
	Lemari uk. 220 x 220cm	2,796	0,00	0,00	0,000
	Bunk bed uk. 160 x 200cm	3,337	0,00	0,00	0,000
	Matras uk 160 x 200cm	1,412	0,00	0,00	0,000

	Meja komputer panjang 280cm	1,294	0,00	0,00	0,000
	Ambalan atas meja komputer	0,288	0,00	0,00	0,000
	Kursi	0,193	0,00	0,00	0,000
	Tirai almunium hordeng lipat	0,193	0,00	0,00	0,000
J.2.b	Area Kamar Mandi				
	Meja Wastafel uk. 65cm	0,250	0,00	0,00	0,000
	Top table granite blackgold uk. 65cm	0,334	0,00	0,00	0,000
	Cermin uk. 100cm	0,513	0,00	0,00	0,000
		10,610	Progres Lantai 2		0,000
			Total Progres J		0,000

K. Pekerjaan Pagar dan Area Parkir

No	Item Pekerjaan	Bobot Pekerjaan (%)	Progres Lapangan		Bobot Saat ini (%)
			Yang Lalu (%)	Saat ini (%)	
1	Pagar Keliling				
1.a	Galian tanah pondasi	0,145	65,00	100,00	0,145
1.b	Pondasi batu kali	1,278	65,00	100,00	1,278
1.c	Pondasi batu kali	0,073	100,00	100,00	0,073
1.d	Sloof (S3) uk. 200x300	0,474	65,00	100,00	0,474
1.e	Kolom Struktur (K3) uk. 150x400	0,465	65,00	100,00	0,465
1.f	Pasangan bata hebel 10cm	0,577	65,00	100,00	0,577
1.g	Plaster + aci	0,814	0,00	75,00	0,611
1.h	Cat exterior	0,000	0,00	0,00	0,000
		3,826	Progres Pagar		3,623
2	Area Parkir				
2.a	Pemadatan tanah	0,101	0,00	0,00	0,000
2.b	Gelar Sirdam 20cm	0,959	0,00	0,00	0,000
2.c	Gelar abu batu 5cm	0,272	0,00	0,00	0,000

2.d	Pasang Paving 8cm	1,715	0,00	0,00	0,000
		3,047	Progres Area Parkir		0,000
3	Saluran Air + Planter box				
3.a	Saluran A lebar 80cm, tinggi 60cm	0,457	0,00	0,00	0,000
3.b	Saluran B lebar 50cm, tinggi 40cm	0,253	0,00	0,00	0,000
3.c	Planter box lebar 50cm, tinggi 60cm	0,179	0,00	0,00	0,000
3.d	Tutup grill saluran A	0,446	0,00	0,00	0,000
3.e	Tutup beton saluran B	0,091	0,00	0,00	0,000
		1,426	Progres Saluran		0,000
			Total Progres K		3,623

18. Bahwa **“SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS, DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KECAMATAN KASIHAN, KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”** tertanggal 09 Juni 2023 yang ditanda tangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sesuai dengan **Pasal 1320** kitab **Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)** dan mempunyai kekuatan yang mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang bagi kedua belah Pihak yaitu antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT berdasarkan ketentuan **dalam Pasal 1338 ayat (1)** kitab **Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)**;

19. Bahwa **“SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS, DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KECAMATAN KASIHAN, KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”** tertanggal 09 Juni 2023 yang ditanda tangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT mengandung **Asas Pacta Sun Servenda** yaitu: **“setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian”** sehingga **“SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS, DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KECAMATAN**

KASIHAN, KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA” adalah sah dan mengikat;

20. Bahwa tindakan TERGUGAT melakukan Inspeksi Proyek Pembangunan dengan menghitung biaya atas pekerjaan yang sudah dikerjakan dalam presentase (*OPNAME*) proyek, namun kenyataan yang terjadi TERGUGAT lebih fokus kepada Pengujian Beton dengan memerintahkan yang bernama **KURNIAWAN SUHARTOMO. S.T** mengajukan permintaan pengujian beton menggunakan UPV (*Ultra Pulse Velocity*) kepada Laboratorium Bahan Bangunan, Departemen Pendidikan Teknik Sipil dan Bangunan, Fakultas Teknik Universitas Negeri Yogyakarta, tertanggal 24 Januari 2024 tanpa persetujuan langsung dari PENGGUGAT, dan hasil dari permintaan Pengujian Beton menggunakan UPV (*Ultrasonic Pulse Velocity*) kepada Laboratorium Bahan Bangunan, Departemen Pendidikan Teknik Sipil dan Bangunan, Fakultas Teknik Universitas Negeri Yogyakarta, dan keluaranya Nomor : **37/ND/LS/PTSP/II/2024** tertanggal 12 Februari 2024, mengakibatkan TERGUGAT memutuskan secara sepihak **“SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS, DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KECAMATAN KASIHAN, KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”** tertanggal 09 Juni 2023, hingga akhirnya TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I mengeluarkan SURAT melalui kuasa hukum yang sah dengan Nomor : 88/adv.lit/2024 perihal somasi tertanggal 14 Mei 2024 dan Nomor : 90/adv.lit/2024 perihal somasi kedua tertanggal 27 Mei 2024 dengan tuduhan ***“Dugaan telah terjadinya tindak pidana dan perbuatan melawan hukum.....”***

Padahal didalam Surat tersebut **“SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS, DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KECAMATAN KASIHAN, KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”** tertanggal 09 Juni 2023, yang telah ditanda- tangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT, pada Pasal 9 mengenai Tanggung Jawab, Pengarahan, dan Pengawasan :

Ayat 4

“PIHAK KEDUA wajib memperhatikan dan melaksanakan usul – usul, saran – saran serta pengarahan dari PIHAK PERTAMA baik

Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl,halaman 31 dari 67 halaman;

pembetulan, perubahan terhadap hal – hal yang bersifat material, konseptual ataupun teknis operasional selama pekerjaan berlangsung.”

Ayat 5

“Apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan tanggungjawab yang baik sesuai pengarahannya, saran – saran PIHAK PERTAMA maka segala resiko menjadi tanggungjawab PIHAK KEDUA dan dapat dilaksanakannya sanksi pembatalan perjanjian ini.”

Pada Pasal 17, Perjanjian Tambahan

*“Apabila ada penambahan luas bangunan dan/atau perubahan spesifikasi bangunan diluar yang telah disepakati dalam perjanjian ini, maka kedua belah pihak setuju dan sepakat untuk melaksanakan dengan suatu perjanjian tambahan (**addendum**) yang syarat – syarat, ketentuan – ketentuan, dan biaya upah tetap mengacu dengan perjanjian ini.”*

Dan Pada Pasal 19, Perselisihan, ayat 1 :

*“Dalam hal terjadi sengketa antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sehubungan dengan pelaksanaan dari Perjanjian ini, **PARA PIHAK AKAN BERUSAHA UNTUK MENYELESAIKAN DENGAN JALAN MUSYAWARAH UNTUK MENCAPAI MUFAKAT.**”;*

21. Seharusnya TERGUGAT melaksanakan Pasal 9 Ayat 4 dengan cara **MEMBERIKAN USUL – USUL SERTA PENGARAHAN** kepada PENGGUGAT dan dapat diarahkan dalam Pasal 17 yaitu dengan dibuatkan **ADDENDUM**, bukan dengan pengembok yang dikuasai secara sepihak, ditambah dalil yang disampaikan oleh Laboratorium Bahan Bangunan, Departemen Pendidikan Teknik Sipil dan Bangunan, Fakultas Teknik Universitas Negeri Yogyakarta, dengan dikeluarkannya Surat Nomor : **37/ND/LS/PTSP/II/2024** tertanggal 12 Februari 2024, tidak ada satupun bukti keburukan yang berakibat fatal yang timbul dari pekerjaan PENGGUGAT dengan dikuatkan Perhitungan Struktur dari Ahli Teknik Bangunan Gedung (*Building Engineer*).

Jikalau memang PENGGUGAT melanggar spesifikasi yang diharapkan dalam perjanjian tersebut seharusnya TERGUGAT melaksanakan Pasal 19 ayat (1) yaitu berusaha untuk menyelesaikan dengan jalan musyawarah untuk mencapai mufakat, bukan langsung serta merta melakukan penggembokan sepihak dan mengirimkan somasi dan undangan kepada PENGGUGAT melalui kuasa hukum dengan Nomor : 88/adv.lit/2024 perihal somasi tertanggal 14 Mei 2024 dan Surat Nomor :

Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl,halaman 32 dari 67 halaman;

90/adv.lit/2024 perihal somasi kedua tertanggal 27 Mei 2024 dengan tuduhan **“Dugaan telah terjadinya tindak pidana dan perbuatan melawan hukum.....”**

Sebagai salah satu contoh tidak adanya dalam rencana pembangunan tersebut tertulis pembuatant balkon, namun PENGGUGAT menyanggupi membuat balkon dan berharap akan ada perubahan perjanjian yang terkandung dalam Pasal 17 PERJANJIAN TAMBAHAN.

*“Apabila ada penambahan luas bangunan dan/atau perubahan spesifikasi bangunan diluar yang telah disepakati dalam perjanjian ini, maka kedua belah pihak setuju dan sepakat untuk melaksanakan dengan suatu perjanjian tambahan (**Addendum**) yang syarat – syarat, ketentuan – ketentuan, dan biaya upah tetap mengacu dengan perjanjian ini.”*

Apabila dilaksanakan maka selanjutnya menghitung ulang kekurangan atau kelebihan biaya dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian **“SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS, DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KECAMATAN KASIHAN, KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”** tersebut;

22. Bahwa dengan segala Tindakan TERGUGAT yang merugikan PENGGUGAT yaitu :

No	Item Tagihan	Nilai Tagihan (Rp)	Nilai yg Dibayarkan (Rp)	Kurang Bayar (Rp)
1.	Pembayaran Termyn I (DP)	Rp.1,519,050,000,-	Rp.1,500,00,000,-	Rp.19,050.000,-
2.	Pembayaran Termyn II	Rp.1,012,700,000,-	Rp.1,000,000,000,-	Rp.12,700,000,-
3.	Pembayaran Termyn III	Rp.1,012,700,000,-	Rp.1,000,000,000,-	Rp.12,700,000,-
4.	Pembayaran Retribusi	Rp.5,000,000,-	-	Rp.5,000,000,-

	Lingkungan			
5.	DP Pasang atap	Rp.31,500,000,-	Rp.20,000,000,-	Rp.11,500,000,-
		Total Kurang Bayar		Rp.60,950,000,-
<i>Terbilang : “Enam Puluh Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah”</i>				

a. Kekurangan biaya -biaya yang harus dibayarkan dengan rincian sebagai berikut:

b. Kewajiban TERGUGAT melakukan pembayaran Termyn IV untuk progres lapangan 37,269% dengan syarat progres termyn IV 35% dengan nilai yang dibayarkan : **Rp.1.012.700.000,- (Satu Milyar Dua Belas Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah).**

Pembayaran sisa progres merupakan kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT yang harus segera di bayar lunas secara Cash atau Tunai sebelum berakhirnya perjanjian;

23. Bahwa dikarenakan TERGUGAT mempunyai kewajiban pembayaran kepada PENGGUGAT maka Mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk memberikan hak kepada PENGGUGAT untuk melakukan sita jaminan terhadap Tanah dan Bangunan yang terletak di Gang Kemuning, Geblagan, Tamantirto, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta untuk menutupi kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT, oleh karena di dalam **“SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS, DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KECAMATAN KASIHAN, KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”** diketahui berdasarkan pengakuan dalam surat perjanjian tersebut adalah milik TERGUGAT;

24. Bahwa tindakan TERGUGAT yang lalai dalam memenuhi kewajibannya menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT baik kerugian Materil maupun kerugian Imateril adapun kerugian tersebut adalah sebagai berikut:

a) **Kerugian Materil**

Merupakan kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT yang tidak dibayarkan oleh TERGUGAT dengan perincian :

✓ Kekurangan biaya -biaya sebesar **Rp.60,950,000,-** (Enam Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl,halaman 34 dari 67 halaman;

- Puluh Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), dan
- ✓ Kewajiban TERGUGAT melakukan pembayaran Termyn IV untuk progres lapangan 37,269% dengan syarat progres termyn IV 35% dengan nilai yang dibayarkan : **Rp.1.012.700.000,- (Satu Milyar Dua Belas Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah).**

b) **Kerugian Immateri**

Akibat tidak dibayarkannya hak-hak PENGGUGAT maka nama baik PENGGUGAT tercemar tidak baik karena TERGUGAT memutarbalikan fakta dengan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I mengeluarkan SURAT melalui kuasa hukum yang sah dengan Nomor : 88/adv.lit/2024 perihal somasi tertanggal 14 Mei 2024 dan Nomor : 90/adv.lit/2024 perihal somasi kedua tertanggal 27 Mei 2024 dengan tuduhan **“Dugaan telah terjadinya tindak pidana dan perbuatan melawan hukum.....”**, dan pernyataan bangunan **TIDAK LAYAK** merupakan sebuah penghinaan, hingga PENGGUGAT merasakan tekanan secara psikis, Meskipun sesungguhnya hal tersebut tidak dapat diukur dengan uang, namun untuk membuat jelas Gugatan ini dan mempunyai prinsip tujuan hukum yang benar dan mempunyai rasa keadilan yang Tinggi maka kerugian di kalkulasikan adalah sebesar **Rp. 5.000.000.000,-** (Lima Miliar Rupiah);

25. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT didasarkan atas bukti yang Autentik dan akurat sebagaimana dimaksud **dalam Pasal 181 ayat (1) HIR Jo. 191 ayat (1) RBg** maka sangat beralasan hukum apabila terhadap putusan aquo dapat dijalankan dengan serta merta (**Uit Voobar Bij Voorraad**) meskipun terdapat perlawanan, Verstek, Banding maupun Kasasi;

26. Bahwa oleh karena TERGUGAT adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara *a quo*, maka sangat berdasarkan hukum, jika TERGUGAT dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bantul merupakan mekanisme dari Pertanggungjawaban Perdata yang harus diselesaikan kewajibannya oleh TERGUGAT berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang

Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl, halaman 35 dari 67 halaman;

menyatakan “setiap orang, tanpa Diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan Permohonan, Pengaduan dan Gugatan, baik dalam Perkara Pidana, Perdata, maupun Administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh keputusan yang adil dan benar”;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan penuh kerendahan hati dan pengharapan mohon sudilah kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bantul berkenan memanggil para pihak yang bersengketa, guna didengar keterangannya dalam persidangan, selanjutnya memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Borongan Bahan dan Upah Kerja Pembangunan Rumah Kos lantai dengan 40 kamar Kos yang terletak di Gang. Kemuning, Geblagan, Tamantirto, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta. Yang ditanda-tangani Antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi atas Perjanjian Borongan Bahan dan Upah Kerja Pembangunan Rumah Kos lantai dengan 40 kamar Kos yang terletak di Gang. Kemuning, Geblagan, Tamantirto, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta. Tertanggal 9 Juni 2023;
4. Menghukum TERGUGAT akibat perbuatan wanprestasi membayar kekurangan pembayaran kepada PENGGUGAT sebesar :
 - Kekurangan bayar Termyn I (Dp)= Rp.19,050.000,-
 - Kekurangan bayar Termyn II = Rp.12,700,000,-
 - Kekurangan bayar Termyn III = Rp.12,700,000,-
 - Pembayaran Retribusi Lingkungan = Rp.5,000,000,-
 - Dp Pasang atap = 11,500,000,-Total **Rp.60.950.000,- (Enam Puluh Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah”);**
5. Menghukum TERGUGAT akibat perbuatan wanprestasi melakukan pembayaran untuk pekerjaan Termyn IV sebesar **Rp.1.012.700.000,-, (Satu Milyar Dua Belas Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah)** kepada PENGGUGAT;

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian immaterail sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima Milyard Rupiah);
7. Menyatakan Perjanjian Borongan Bahan dan Upah Kerja Pembangunan Rumah Kos lantai dengan 40 kamar Kos yang terletak di Gang. Kemuning, Geblagan,Tamantirto, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta, berakhir akibat TERGUGAT wanprestasi dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan atas sebidang tanah dan bangunan rumah Kos 2 lantai dengan 40 kamar Kos yang terletak di Gang. Kemuning, Geblagan,Tamantirto, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi.;
- 10.Menghukum kepada TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tunduk dan patuh terhadap putusan;
- 11.Membebankan biaya perkara kepada TERGUGAT untuk seluruhnya.

Atau SUBSIDAIR;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya, Ex - Aquo Et Bono.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir melalui Kuasanya, Tergugat, dan Turut Tergugat I hadir kuasanya dipersidangan serta Turut Tergugat II hadir kuasanya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **sdri. DWI MELANINGSIH UTAMI, S.H., M.Hum.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Bantul, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, namun demikian Majelis Hakim tetap menyarankan agar supaya perkara ini dapat diselesaikan secara damai sebelum putusan akhir dibacakan;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan surat gugatan yang mana selanjutnya Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan terhadap gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat I, telah mengajukan Jawaban tertanggal 3 September 2024;

KONVENSI

DALAM

EKSEPSI

1. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

Bahwa dalam perkara a quo yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Bantul, yang mana dalam hal ini mengacu berdasarkan Pasal 118 HIR ayat (1) yang menyatakan sebagaimana kami kutip:

“Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi: Dimana Tergugat bertempat tinggal. Dimana Tergugat sebenarnya berdiam (dalam hal tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya).”

Bahwa TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I adalah **sepasang Suami Istri** yang beralamat dan bertempat tinggal di **Jalan Penggalang Atas No. 130 RT 028/RW 000 Kel. Damai, Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur sebagaimana yang tercantum pada Kartu Tanda Penduduk (KTP)**. Sehingga kedudukan wilayah hukum TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I adalah pada wilayah hukum **Pengadilan Negeri Balikpapan**.

Sebagaimana dalam Asas Hukum Acara Perdata yaitu Asas “**Actor Sequitur Forum Rei (Forum Domicile)**” yang kami kutip yaitu:

“Bahwa Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili sengketa adalah

Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat Tergugat bertempat tinggal”

Berdasarkan Jurisprudensi Nomor 218 K/PDT/2013 sebagaimana kami kutip;

“digariskan dalam asas-asas yang ditentukan Pasal 118 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (“HIR”) Jo. 99 Rv, seperti berdasarkan asas *Actor Sequitur Forum Rei* ini, telah ditentukan mengenai batas kewenangan relatif badan peradilan untuk memeriksa suatu sengketa perdata, berupa: Yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri tempat Tergugat, sesuai dengan asas tersebut, Gugatan dari Penggugat sepatutnya diajukan ke Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat, tentunya hal tersebut adalah jaminan yang diberikan oleh Undang-Undang untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan hukum (*Actor Sequitur Forum Rei*);”

Maka dengan demikian Pengadilan Negeri Bantul tersebut **secara tegas dan nyata tidak berwenang** untuk memeriksa perkara a quo.

Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl, halaman 38 dari 67 halaman;

EKSEPSI ERROR IN PERSONA

Gugatan dalam perkara *a quo* terdapat cacat dalam penarikan pihak, karena dalam perkara *a quo* Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bantul **tidak memiliki *legal standing*/kedudukan hukum** atas perkara *a quo* tersebut. Nampaklah Penggugat dalam Gugatannya tidak memahami tentang duduk perkara yang terjadi dalam perkara *a quo*.

Hal ini ditegaskan dalam perkara *a quo* yang menyatakan bahwa dalam hal ini telah terjadi suatu Wanprestasi, yang seharusnya jelas-jelas dipahami bahwa Wanprestasi didasari dengan adanya suatu perjanjian yang dibuat dan disetujui oleh para pihak.

Sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Sehingga dalam perkara *a quo* para pihak adalah TERGUGAT atas nama ANDI SINRANG (selaku pihak pertama) dengan PENGGUGAT atas nama HIMAWAN SUPADI (selaku pihak kedua) sebagaimana perjanjian dalam **SURAT PERJANJIAN BORONGAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KEC. KASIHAN, KABUPATEN BANTUL, DAERAH ISTIMEWA**

YOGYAKARTA 55294 tertanggal 9 Juni 2023.

Dalam perkara *a quo* kami dapat memaklumi apabila seseorang yang bernama dr. Wahyu Ningsih Lestari, M.Ked (Ped), SpA. turut ditarik menjadi salah satu pihak yakni TURUT TERGUGAT I karena dalam hal ini TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I adalah suami istri. Tetapi kami tidak bisa memahami atas kesalahan berfikir PENGGUGAT dengan menarik Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bantul menjadi salah satu pihak dalam perkara *a quo*, yang dengan hal ini mengartikan bahwa dalam gugatan perkara *a quo* terdapat cacat dalam hal penarikan pihak atau ***Error in Persona***.

2. **EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON**

Bahwa PENGGUGAT tidak menyadari dan memahami terhadap sebuah perjanjian yang disepakati antara PENGGUGAT dan

Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl, halaman 39 dari 67 halaman;

TERGUGAT beserta hak dan kewajibannya, sangatlah keliru dan tidak benar apabila TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I ditarik sebagai pihak dengan dalih Wanprestasi, sedangkan dalam perkara *a quo* PENGGUGAT lah yang tidak mentaati kesepakatan yang telah dibuat antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT.

Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, halaman 438, menyatakan *diskualifikasi in person*, yakni orang yang mengajukan gugatan mewakili Penggugat bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu, sebagaimana dikutip sebagai berikut : “Yang bertindak sebagai Penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, karena penggugat hanya sebagai pelaksana pekerjaan dalam arti penggugat baru bekerja setelah menerima uang borongan dari tergugat untuk melaksanakan pekerjaannya dan sebagaimana Pasal 8 ayat 2 perjanjian dalam **SURAT PERJANJIAN BORONGAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KEC. KASIHAN, KABUPATEN BANTUL, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA 55294** tertanggal 9 Juni 2023, yang berbunyi:

“PIHAK KEDUA bertanggung jawab sepenuhnya untuk melaksanakan sesuai bestek, dan dilarang keras merubah dan/atau mengurangi bestek bangunan sehingga berakibat bangunan tidak sesuai dengan ketentuan- ketentuan yang diatur dalam perjanjian ini”

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, PENGGUGAT terlebih dahulu melakukan sebuah penyimpangan, penipuan dan penggelapan atau perbuatan melawan hukum, sehingga harus didiskualifikasi *in persona* karena tidak pantas seseorang yang melakukan perbuatan melawan hukum tetapi melakukan Gugatan Wanprestasi.

3. Bahwa atas dasar dalil-dalil Eksepsi tersebut di atas, mohon Gugatan PENGGUGAT untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I secara tegas *Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl, halaman 40 dari 67 halaman;*

membantah dan menolak seluruh dalih dan dalil-dalil Gugatan Wanprestasi PENGGUGAT 22 Juni 2024 kecuali yang secara tegas kami akui kebenarannya;

Bahwa berdasarkan dalil Gugatan PENGGUGAT poin 2 terhadap hubungan saling mengenal satu sama lain hingga dianggap sebagai kedekatan kekeluargaan antara PENGGUGAT, TERGUGAT, dan TURUT TERGUGAT I pada awalnya benar, dan antara satu sama lain tumbuh rasa kepercayaan yang amat dalam hingga pada akhirnya disepakati **SURAT PERJANJIAN BORONGAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KEC. KASIHAN, KABUPATEN BANTUL, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA 55294** tertanggal **9 Juni 2024** antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT. Meskipun demikian, hal ini dapat dibenarkan sampai pada dimana PENGGUGAT mematahkan rasa kepercayaan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I yang sudah tumbuh dengan amat dalam, karena dalam proses pembangunan ini PENGGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum (penipuan, penggelapan) dengan cara mengurangi bahan dan kualitas bangunan yang hal tersebut jelas-jelas adalah suatu tindakan yang bertentangan dengan hati nurani yang pada akhirnya mematahkan rasa kepercayaan dari TERGUGAT ataupun TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT;

2. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT poin 4 dan 5 yang mempertanyakan terkait legalitas daripada IMB, seharusnya menjadi tanggung jawab PENGGUGAT selaku pemborong pekerjaan karena secara prosedural tanah tersebut bisa dan boleh didirikan bangunan sebagaimana keinginan pemilik lama;
3. Bahwa IMB yang selanjutnya diganti dan disebut dengan PBG sebagaimana dalil PENGGUGAT, selama tanah tersebut dapat didirikan bangunan sebagaimana peruntukannya, penggantian IMB ke PBG dapat diurus setelah bangunan tersebut selesai yang setelah hal tersebut diurus akan mendapat sertifikat terkait dengan PBG. Akan tetapi, patut digaris bawahi bahwa permasalahan yang timbul adalah dalam pengurusan tersebut bangunan dinilai daripada segi kelayakan bangunan, sedangkan dalam bangunan dalam perkara *a quo* dapat dikatakan tidak layak karena telah dilakukannya penyimpangan oleh PENGGUGAT yang menyebabkan salah satunya mutu kualitas beton

Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl, halaman 41 dari 67 halaman;

bangunan dalam perkara a *quot*tidak sesuai dengan perencanaan dan tidak sesuai dengan standar SNI, sehingga meskipun bangunan dapat diselesaikan, tetapi sulit untuk mendapat sertifikat pengurusan PBG karena dapat dikategorikan bangunan yang tidak layak;

4. Bahwa berdasarkan dalil Gugatan PENGGUGAT poin 9 yang menyatakan pengerjaan proyek pembangunan berjalan dengan baik adalah tidak benar, karena diketahui dalam pelaksanaan pembangunan tidak sesuai dengan RAB yang disepakati, melawan hukum dan melakukan perubahan dalam pelaksanaan pembangunan Rumah Kos 2 Lantai dengan 40 Kamar. Dalam hal ini PENGGUGAT telah melanggar Ayat 2 Pasal 1 tentang Objek Pekerjaan yang bunyinya sebagai berikut:

“Dasar melaksanakan pekerjaan yang harus dilaksanakan PIHAK KEDUA adalah: Gambar-gambar denah dan konstruksi; Perincian Bestek; Spesifikasi Bangunan, dan Bahan yang diajukan oleh PIHAK PERTAMA; yang telah disepakati dan ditanda tangani kedua belah pihak, yang merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dalam perjanjian ini”;

5. Bahwa berdasarkan dalil Gugatan PENGGUGAT poin 10 perihal dilakukannya inspeksi bangunan oleh TERGUGAT melalui tim ahli teknik yang diketuai oleh seseorang yang bernama KURNIAWAN SUHARTOMO, S.T. adalah benar karena hal tersebut dilakukan sebagai bentuk upaya memastikan kualitas pekerjaan yang dilaksanakan oleh PENGGUGAT karena ada indikasi dalam pekerjaan tersebut PENGGUGAT melakukan penyimpangan terhadap RAB yang sudah disepakati;
 6. Bahwa berdasarkan dalil Gugatan PENGGUGAT poin 11 perihal kesimpulan pengujian beton yang dikategorikan ‘Cukup’ adalah Cukup dalam pengujiannya. Sedangkan terkait dalam kerapatan beton hasil ujinya adalah ‘Cukup’, namun sebenarnya arti ‘Cukup’ tidak mengindikasikan dan tidak menjamin perihal mutu kualitas beton itu sendiri, baik atau layak untuk pembangunan Rumah Kos 2 Lantai dengan 40 Kamar. Sebab, kemudian didapati adanya penyimpangan dalam pelaksanaan pembangunan terkait mutu kualitas beton, dimana seharusnya mutu kualitas beton sesuai RAB yang telah disepakati dengan mutu kualitas Beton K300 (masa beton dengan nilai kekuatan 300kg/cm^2), akan tetapi kenyataannya hasil tes UPV mutu kualitas
- Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl,halaman 42 dari 67 halaman;*

beton dalam pembangunan ini hanya $177,37\text{kg/cm}^2$, yang mana dalam hal ini jelas-jelas terdapat penyimpangan sebesar $122,63\text{kg/cm}^2$, dan selanjutnya oleh hasil Tim Inspeksi didapati rata-rata Kualitas Beton Kolom K1 yakni 10,78 MPA; Balok B1 yakni 16 MPA; Balok B2 yakni 8 MPA; dan Kolom Praktis yakni 12,83 MPA yang mana semua itu nilainya di bawah SNI. Adapun batas kekuatan beton minimum yang diizinkan adalah 17 MPA. Dan selanjutnya dampak daripada hal ini adalah bangunan tidak kuat menahan beban maksimal antara lain terhadap gempa, beban mati, serta beban hidup, dan bahwa selanjutnya apabila tidak mampu menahan beban maksimal, akan terjadi *crack*/retakan dan apabila masih dibiarkan bangunan akan runtuh;

7. Bahwa berdasarkan dalil Gugatan PENGGUGAT poin 14 terhadap keinginan PENGGUGAT untuk melakukan pengetesan beton tidak ditanggapi dan dipandang sebagai tindakan yang tidak memiliki itikad baik adalah tidak benar dan tidak dapat diterima, karena melalui pesan Grup *Whatsapp* yang beranggotakan PENGGUGAT, TERGUGAT, dan TURUT TERGUGAT I, pihak TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I telah mempersilahkan kepada PENGGUGAT untuk melakukan keinginannya tersebut, dengan beberapa persyaratan yang salah satunya adalah sertifikat/uji kompetensi dari pihak yang akan melakukan pengetesan, karena TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I selaku *owner* menginginkan pengetesan beton yang dilakukan oleh PENGGUGAT adalah pengetesan yang sesuai prosedur dan pihak yang melakukan tes benar-benar memiliki kompetensi dalam bidangnya dan pihak ketiga yang tidak terikat dengan PENGGUGAT. Akan tetapi, PENGGUGAT seolah tak menghiraukan syarat tersebut dan tidak memiliki itikad baik atas segala permasalahan akibat penyimpangan PENGGUGAT dalam pelaksanaan pekerjaan;
8. Bahwa Gugatan PENGGUGAT poin 15 yang menyatakan bahwa berdasarkan hasil tes UPV, $\pm 99\%$ elemen struktur masih memenuhi syarat adalah tidak benar dan tidak dapat diartikan secara mentah-mentah benar adanya, karena fakta di lapangan pelaksanaan pembangunan oleh PENGGUGAT telah menyimpang dari RAB perjanjian, yang salah satunya yaitu dimana seharusnya Beton yang digunakan yaitu dengan nilai K300 (masa beton dengan nilai kekuatan *Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl, halaman 43 dari 67 halaman;*

300kg/cm²), akan tetapi di lapangan ditemukan dari tes UPV mutu kualitas beton dalam pembangunan rumah kos 2 lantai 40 kamar hanyalah 177,37kg/cm², yang artinya terdapat penyimpangan sebesar 122,63kg/cm²;

9. Bahwa berdasarkan dalil Gugatan PENGGUGAT poin 16 yang menyatakan bahwa TERGUGAT melakukan perbuatan Wanprestasi adalah tidak benar, mengingat PENGGUGAT bukan sebagai kontraktor pada umumnya dan lebih tepat seagai pelaksana pekerjaan yang diberikan owner (TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I) karena pada kenyatannya PENGGUGAT baru bekerja setelah termin RAB dibayarkan dan selanjutnya TERGUGAT sudah menyerahkan uang sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) atau sebesar 34,56% dari nilai kontrak yang disepakati yaitu Rp. 10.127.000.000,- (sepuluh milyar seratus dua puluh tujuh juta rupiah) namun dalam kenyaatannya pembangunan baru berjalan 20,31% atau sebesar Rp. 2.056.793.700,- (dua milyar lima puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus rupiah) dan itupun kualitas bangunan di bawah standar SNI dan tidak sesuai kesepakatan perjanjian borongan dan upah kerja yang disepakati. Dan dari hasil inspeksi tim ahli teknik bangunan, bangunan yang sudah didirikan tersebut dinyatakan tidak layak dan harus dirobohkan. Adapun rincian uang yang sudah diserahkan dan diakui PENGGUGAT sebagai berikut:
 - 9.1 Sebelum pekerjaan dimulai PENGGUGAT telah meminta dan menerima uang sebesar Rp1.519.050.000,00 (satu milyar lima ratus sembilan belas juta lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 9 Juni 2023;
 - 9.2 Pada tanggal 31 Agustus 2023 PENGGUGAT meminta dan menerima uang sebesar Rp1.012.700.000,00 (satu milyar dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah);
 - 9.3 Pada tanggal 19 Oktober 2023 PENGGUGAT telah meminta dan menerima uang proyek pembangunan proyek rumah kos dua lantai 40 kamar sebesar Rp1.012.700.000,00 (satu milyar dua belas juta tujuh ratus riburupiah);
10. Jadi total uang yang telah diterima PENGGUGAT untuk proyek pembangunan sudah mencapai Rp3.544.450.000,00 (tiga milyar lima ratus empat puluh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), sementara *Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl, halaman 44 dari 67 halaman;*

yang baru dibelanjakan untuk pembangunan Rumah Kos 2 Lantai dengan 40 Kamar baru sebesar 20,31% atau sebesar Rp2.056.793.700,00 (dua milyar lima puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus rupiah);

11. Atas dasar pertimbangan poin 10 tersebut di atas PENGGUGAT *in persona* sangat tidak layak dan tidak berdasar hukum melakukan Gugatan Wanprestasi melawan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I mengingat PENGGUGAT telah melakukan sebuah penyimpangan (penipuan dan penggelapan) atau Perbuatan Melawan Hukum yang sudah seharusnya didiskualifikasi karena tidak pantas seorang yang melawan hukum tetapi masih berani-beraninya melakukan Gugatan Wanprestasi;

Bahwa di samping PENGGUGAT tidak melaksanakan isi perjanjian pemborongan dan upah kerja, turut juga melakukan penyimpangan-penyimpangan dan pelanggaran-pelanggaran yang tidak sesuai dengan RAB (tidak ada *addendum* baru) yang mengakibatkan kualitas bangunan buruk, oleh karenanya berdasarkan Pasal 8 ayat 2 PENGGUGAT harus bertanggungjawab sepenuhnya untuk melaksanakan sesuai bestek dan dilarang keras merubah dan/atau mengurangi bestek bangunan yang berakibat bangunan tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian yang sudah disepakati;

12. Bahwa disamping PENGGUGAT melakukan pelanggaran perjanjian juga mengambil sisa bahan material secara tidak sah (penggelapan) pasca dihentikannya proyek kemudian dijual secara pribadi kepada pihak ketiga dan hasilnya dinikmati sendiri oleh PENGGUGAT.

13. Bahwa berdasarkan dalil Gugatan PENGGUGAT poin 20 dan poin 21 telah jelas-jelas mengabaikan fakta pada Pasal 8 **SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KEC. KASIHAN, KABUPATEN BANTUL, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA** tertanggal **9 Juni 2024** terkait Spesifikasi Bangunan. Selanjutnya TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I telah mengajak diskusi PENGGUGAT melalui Grup *Whatsapp*, hal ini dimaksudkan untuk meminta pertanggungjawaban dan klarifikasi dari PENGGUGAT terkait penyimpangan dan/atau pelanggaran yang dilakukan oleh

Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl,halaman 45 dari 67 halaman;

PENGGUGAT yaitu pengurangan bahan dan kualitas bangunan, dan beberapa kali PENGGUGAT juga mengabaikan pesan yang ada pada Grup *Whatsapp* tersebut sehingga dalam hal ini hak dan kewajiban TERGUGAT sebagaimana Pasal 9 **SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KEC. KASIHAN, KABUPATEN BANTUL, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA** tertanggal **9 Juni 2024** tentang Tanggung Jawab, Pengarahan, dan Pengawasan telah terpenuhi;

14. Bahwa secara kasat mata PENGGUGAT telah melakukan penyimpangan atas RAB yang telah disepakati dengan cara mengurangi bahan dan kualitas bangunan secara sepihak tanpa izin dari pihak TERGUGAT selaku *owner*, adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana hasil temuan tim ahli teknik bangunan yang diketuai oleh KURNIAWAN SUHARTOMO, S.T. dengan hasil sebagai berikut:

14.1 Berdasarkan hasil inspeksi lapangan, terdapat beberapa penyimpangan terhadap volume dan spesifikasi kontrak dan standart mutu beton;

14.2 Berdasarkan analisa quality dengan metode tes UPV (tes mutu beton) disimpulkan struktu bangunan tidak layak karena mutu beton struktur kurang dari standart minimum mutu beton SNI;

14.3 Setelah dilakukan analisa quantity dan dihitung didapatkan penyimpangan dengan nilai sebesar Rp929.516.444,75;

14.4 Setelah dilakukan analisa quality dan dihitung didapatkan penyimpangan dengan nilai sebesar Rp822.986.450,00, **sehingga total penyimpangan sebesar Rp1.752.502.894,75;**

14.5 Apabila pembangunan akan dilanjutkan diperlukan review analisa struktur serta perkuatan dan perbaikan struktur oleh Tim Ahli struktur bangunan;

14.6 Berdasarkan dari perjanjian para pihak Pasal 8 spesifikasi bangunan, pada item pekerjaan yang tidak sesuai dengan spektek dan standart mutu bangunan harus dilakukan pembongkaran;

15. Bahwa telah ditemukan juga oleh tim ahli teknik atas inspeksi terhadap perbuatan PENGGUGAT yang melakukan penyimpangan atas RAB pembangunan yang disepakati dengan cara mengurangi bahan dan kualitas bangunan secara sepihak tanpa izin dari pihak TERGUGAT selaku *owner*, adalah sebagai berikut:
- 15.1 Urugan tanah dalam RAB adalah 100cm, tetapi fakta di lapangan hanya 54cm, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;
 - 15.2 Urugan pasir bawah pondasi ditagihkan dalam RAB, tetapi fakta di lapangan tidak ditemukan urugan pasir di bawah pondasi, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;
 - 15.3 Pondasi bata roolag dalam RAB ditagihkan, tetapi fakta di lapangan tidak ditemukan pondasi bata roolag, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;
 - 15.4 Sloof S2 dalam RAB yakni 6 buah besi ulir diameter 13mm, tetapi fakta di lapangan hanya 4 buah besi ulir diameter 13mm dan 2 buah besi polos diameter 8mm, tidak sesuai RAB, dan sloof S2 lantai 1 dan Sloof S3 K3 spesifikasi di bawah standar daripada RAB, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;
 - 15.5 Galian pondasi sloof S1 dan S2 dalam RAB ditagihkan, tetapi fakta di lapangan tidak ditemukan galian tersebut, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;
 - 15.6 Kolom praktis lantai 1 tidak sesuai spesifikasi, kolom struktur K1 di lantai 2 ada dalam RAB tetapi fakta di lapangan kolom struktur K1 di lantai 2 tidak ada, dan kolom K3 lantai 2 dalam RAB tulangan besi 6 buah besi ulir diameter 13mm tetapi fakta di lapangan tulangan besi hanya 4 buah besi ulir diameter 13mm, padahal segala

biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;

Strauss pile dalam RAB ada 35 titik, tetapi fakta di lapangan hanya 33 titik dengan kondisi pada 2 titik sangat tidak layak, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;

- 15.7 Plester aci dan pasang sopi-sopi bata hebel dalam RAB dan fakta di lapangan sangat tidak sesuai, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;
- 15.8 Rata-rata kualitas Beton Kolom K1 10,78 MPA, Balok B1 16 MPA, Balok B2 8 MPA, dan Kolom Praktis 12,83 MPA, kesemuanya berada di bawah standar karena batas kekuatan minimum beton yang diizinkan adalah 17 MPA, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;
- 15.9 Banyak terjadi retakan pada beton balok B2;
- 15.10 Beton Pedestal dan Bata Tasram lantai 1 dalam RAB ditagihkan, tetapi fakta di lapangan tidak ditemukan hal tersebut, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;
- 15.11 Bata hebel pada RAB dan fakta di lapangan tidak sesuai, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;
- 15.12 Tangga dalam RAB yaitu besi dengan diameter 12-100mm, tetapi fakta di lapangan yang terpasang hanyalah besi dengan diameter
- 15.13 7,9mm, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;
- 15.14 Tes sondir dalam RAB ditagihkan, tetapi bukti fisik tidak pernah diserahkan/dilaporkan, padahal segala biaya penuh

- telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;
- 15.15 Tagihan pembersihan lahan, pembuatan bedeng tukang, dan tagihan listrik pada RAB dan fakta di lapangan tidak sesuai, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;
 - 15.16 Instalasi lampu pada RAB ditagihkan tetapi belum ada pengerjaan lampu, dan semua instalasi listrik pada RAB dan fakta di lapangan tidak sesuai, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;
 - 15.17 Pondasi Batu Kali untuk pagar dan besi untuk pagar pada RAB dan fakta di lapangan tidak sesuai, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh PENGGUGAT dan telah dibayarkan secara penuh oleh TERGUGAT;
16. Bahwa kesimpulan dari tim ahli teknik yang diketuai oleh KURNIAWAN SUHARTOMO, S.T. atas pekerjaan pembangunan Kos 2 Lantai dengan 40 Kamar yang dilakukan oleh PENGGUGAT juga ada penyimpangan terhadap perencanaan, antara lain:
- 16.1 Khusus pada sambungan antara Pile Cap dengan Strausspile pada titik Kolom K2 As 1 / As D diperlukan penyambungan beton dengan mutu beton sesuai SNI untuk menghindari patah pada sambungan dengan memperhatikan kondisi tanah dasar untuk pendukung struktur;
 - 16.2 Berdasarkan hasil tes UPV pada struktur utama bangunan, mutu beton rata-rata Kolom Struktur K1 adalah $F'c = 10$ Mpa (setara K125), mutu beton kurang dari batas minimum yakni $F'c = 17$ Mpa (setara K200);
 - 16.3 Berdasarkan hasil tes UPV pada struktur utama bangunan, mutu beton rata-rata Balok Struktur B1 adalah $F'c = 16$ Mpa (setara K192), mutu beton kurang dari batas minimum yakni $F'c = 17$ Mpa (setara K200);
 - 16.4 Berdasarkan hasil tes UPV pada struktur utama bangunan,

mutu beton rata-rata Balok Struktur B2 adalah $F'c = 8 \text{ Mpa}$ (setara K100), mutu beton kurang dari batas minimum yakni $F'c = 17 \text{ Mpa}$ (setara K200);

- 16.5 Perbaikan beton kropos (dengan metode injeksi) pada balok yang terjadi korosi pada baja tulangan;
 - 16.6 Pemeriksaan secara periodik terutama pada titik yang terjadi keretakan untuk mendeteksi pergerakan pada retak tersebut;
 - 16.7 Apabila setelah pemeriksaan terjadi retak struktur pada balok maka salah satu alternatif perbaikan yaitu dengan melakukan injeksi pada balok tersebut;
 - 16.8 Dengan kondisi struktur bangunan yang ada saat ini, maka perlu ada review analisa struktur dan perkuatan serta perbaikan struktur yang dilakukan oleh ahli struktur ketika bangunan akan beroperasi;
17. Bahwa akibat/ resiko penyimpangan yang dilakukan oleh PENGGUGAT menurut tim ahli sebagaimana poin 15,16,17 diatas akan terjadi keretakan pada struktur bangunan dan bisa roboh akibat struktur bangunan yang tidak kuat, terlebih lagi PENGGUGAT tidak melakukan tes sondir atau tes tanah sebelum dilaksanakan pembangunan dan apabila pembangunan akan dilanjutkan harus dibongkar terlebih dahulu kemudian dilakukan *review* analisa struktur sesuai dengan hasil tes sondir tanah obyek pembangunan;
 18. Bahwa berdasarkan hasil inspeksi yang telah dilaksanakan oleh tim tehnik ahli bangunan yang diketuai seseorang bernama KURNIAWAN SUHARTOMO, S.T. proyek pembangunan Kos 2 Lantai dengan 40 Kamar dalam perkara *a quo* baru terlaksana 20,31% atau sebesar Rp. 2.056.793.700,- (dua milyar lima puluh enamjuta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus rupiah). Hal ini sangat merugikan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I, terlebih lagi bangunan yang sudah didirikan PENGGUGAT harus dirobohkan karena membahayakan khalayak umum dengan kerugian sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus jutarupiah);
 19. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT poin 24 terkait kerugian inmateri sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) adalah suatu hal yang dibuat-buat karena TERGUGAT dan TURUT
- Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl,halaman 50 dari 67 halaman;*

TERGUGAT I menyatakan “*Dugaan telah terjadinya tindakan pidana dan perbuatan melawan hukum.....*” adalah karena memang secara nyata PENGGUGAT melakukan sesuatu hal yang tidak dapat dibenarkan secara hukum yakni mengurangi bahan dan kualitas bangunan secara sepihak dan sangat merugikan owner atau TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I;

20. Bahwa atas dasar dalil-dalil tersebut di atas, mohon gugatan penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

REKONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT KONVENSI dan TURUT TERGUGAT I KONVENSI sekarang mohon disebut PARA PENGGUGAT REKONVENSI, sedangkan PENGGUGAT KONVENSI sekarang mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSI;
2. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI adalah pemberi pekerjaan dalam pembangunan Rumah Kos 2 Lantai dengan 40 Kamar Kos yang berlokasi di Gang Kemuning, Geblagan, Tamantirto, Kec. Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana **SURAT PERJANJIAN BORONGAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KEC. KASIHAN, KABUPATEN BANTUL, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA 55294** tertanggal **9 Juni 2023**;
3. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI adalah orang yang diberi pekerjaan oleh PENGGUGAT REKONVENSI untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan Rumah Kos 2 Lantai dengan 40 Kamar Kos yang berlokasi di Gang Kemuning, Geblagan, Tamantirto, Kec. Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta;
4. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI telah saling setuju dan sepakat untuk membuat perjanjian kerja yang dituangkan dalam **SURAT PERJANJIAN BORONGAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KEC. KASIHAN, KABUPATEN BANTUL, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**, yang dibuat pada hari Jumat, 9 Juni 2023, yang ditandatangani oleh keduanya dan bermaterai cukup;
5. Bahwa biaya untuk melakukan pekerjaan ini telah disepakati antara
Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl, halaman 51 dari 67 halaman;

kedua belah pihak yaitu dengan nilai kontrak sebesar **Rp10.127.000.000,00 (sepuluh miliar seratus dua puluh tujuh juta rupiah)**;

6. Bahwa berdasarkan kesepakatan perjanjian pemborongan tata cara pembayaran biaya pembangunan rumah kos 2 lantai 40 kamar dengan total kontrak sebesar Rp10.127.000.000,00 (sepuluh miliar seratus dua puluh tujuh juta rupiah) dilakukan secara bertahap, dengan tata cara baru bekerja setelah terima uang pelaksanaan pembangunan yang hingga saat sudah diminta dan diterima TERGUGAT REKONVENSI sebesar **Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah)** dengan perincian:
 - 6.1 Sebelum pekerjaan dimulai PENGGUGAT telah meminta dan menerima uang sebesar Rp. 1.519.050.000,- (satu milyar lima ratus sembilan belas juta lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 9 Juni 2023;
 - 6.2 Pada tanggal 31 Agustus 2023 PENGGUGAT meminta dan menerima uang sebesar Rp. 1.012.700.000,- (satu milyar dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah);
 - 6.3 Pada tanggal 19 Oktober 2023 PENGGUGAT telah meminta dan menerima uang proyek pembangunan proyek rumah kos dua lantai 40 kamar sebesar Rp. 1.012.700.000,- (satu milyar dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah);
 7. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI dalam melaksanakan pekerjaan ini wajib mengikuti syarat-syarat sebagaimana dalam gambar-gambar denah dan konstruksi, perincian bestek, spesifikasi bangunan, bahan yang diajukan oleh PENGGUGAT REKONVENSI, serta RAB yang telah disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak, dan wajib dilaksanakan berdasarkan kepada **SURAT PERJANJIAN BORONGAN BAHAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KEC. KASIHAN, KABUPATEN BANTUL, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA** tertanggal **9 Juni 2023**;
 8. Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan, TERGUGAT REKONVENSI dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara mengurangi bahan dan kualitas bangunan secara sepihak tanpa seizin PARA PENGGUGAT REKONVENSI
- Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl, halaman 52 dari 67 halaman;*

yang mana akibat perbuatan tersebut kualitas bangunan di bawah standar SNI dan harus dirobohkan karena membahayakan khayalak umum;

9. Bahwa PARA PENGGUGAT REKONVENSİ setelah mengetahui adanya indikasi penyimpangan yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ, maka PARA PENGGUGAT REKONVENSİ berinisiatif untuk melakukan inspeksi dengan meminta bantuan tim ahli teknik yang diketuai oleh seseorang yang bernama KURNIAWAN SUHARTOMO, S.T.;
10. Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ dalam hal ini mengurangi bahan dan kualitas bangunan secara sepihak tanpa izin dari pihak PARA PENGGUGAT REKONVENSİ selaku *owner* bangunan Rumah Kos 2 Lantai dengan 40 Kamar, adalah nyata-nyata sebuah Perbuatan Melawan Hukum dengan dibuktikan pada hasil temuan yang didapati dari inspeksi yang telah dilakukan oleh tim ahli teknik yang diketuai oleh seseorang bernama KURNIAWAN SUHARTOMO, S.T. adapun temuan adalah sebagai berikut:
 - 10.1 Berdasarkan hasil inspeksi lapangan, terdapat beberapa penyimpangan terhadap volume dan spesifikasi kontrak dan standart mutu beton;
 - 10.2 Berdasarkan perhitungan dan analisa quality dengan metode tes UPV (tes mutu beton) disimpulkan struktur bangunan tidak layak , karena mutu beton struktur kurang dari standart minimum mutu beton SNI;
 - 10.3 Setelah perhitungan dan analisa quantity didapatkan penyimpangan dengan nilai sebesar Rp929.516.444,75;
 - 10.4 Setelah dilakukan analisa quality didapatkan penyimpangan dengan nilai sebesar Rp822.986.450,00, **sehingga total penyimpangan sebesar Rp1.752.502.894,75;**
 - 10.5 Apabila pembangunan akan dilanjutkan diperlukan review analisa struktur serta perkuatan dan perbaikan struktur oleh Tim Ahli struktur bangunan;
 - 10.6 Berdasarkan dari perjanjian para pihak Pasal 8 spesifikasi bangunan, pada item pekerjaan yang tidak sesuai dengan spektek dan standart mutu bangunan dapat dilakukan pembongkaran atau dirobohkan;

11. Bahwa hasil penelitian/inspeksi oleh tim ahli teknik atas perbuatan TERGUGAT REKONVENSI tersebut diketemukan pelanggaran atau penyimpangan- penyimpangan/perbuatan melawan hukum (penipuan, penggelapan, pencurian) dengan cara mengurangi bahan dan kualitas bangunan secara sepihak tanpa izin dari pihak PARA PENGGUGAT REKONVENSI selaku *owner* pembangunan Rumah Kos 2 Lantai dengan 40 Kamar, adalah juga sebagai berikut:
 - 11.1 Urugan tanah dalam RAB adalah 100cm, tetapi fakta di lapangan hanya 54cm, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;
 - 11.2 Urugan pasir bawah pondasi ditagihkan dalam RAB, tetapi fakta di lapangan tidak ditemukan urugan pasir di bawah pondasi, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;
 - 11.3 Pondasi bata roolag dalam RAB ditagihkan, tetapi fakta di lapangan tidak ditemukan pondasi bata roolag, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;
 - 11.4 Sloof S2 dalam RAB yakni 6 buah besi ulir diameter 13mm, tetapi fakta di lapangan hanya 4 buah besi ulir diameter 13mm dan 2 buah besi polos diameter 8mm, tidak sesuai RAB, dan sloof S2 lantai 1 dan Sloof S3 K3 spesifikasi di bawah standar daripada RAB, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;
 - 11.5 Galian pondasi sloof S1 dan S2 dalam RAB ditagihkan, tetapi fakta di lapangan tidak ditemukan galian tersebut, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;

- 11.6 Kolom praktis lantai 1 tidak sesuai spesifikasi, kolom struktur K1 di lantai 2 ada dalam RAB tetapi fakta di lapangan kolom struktur K1 di lantai 2 tidak ada, dan kolom K3 lantai 2 dalam RAB tulangan besi 6 buah besi ulir diameter 13mm tetapi fakta di lapangan tulangan besi hanya 4 buah besi ulir diameter 13mm, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;
- 11.7 Strauss pile dalam RAB ada 35 titik, tetapi fakta di lapangan hanya 33 titik dengan kondisi pada 2 titik sangat tidak layak, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;
- 11.8 Plester aci dan pasang sopi-sopi bata hebel dalam RAB dan fakta di lapangan sangat tidak sesuai, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;
- 11.9 Rata-rata kualitas Beton Kolom K1 10,78 MPA, Balok B1 16 MPA, Balok B2 8 MPA, dan Kolom Praktis 12,83 MPA, kesemuanya berada di bawah standar karena batas kekuatan minimum beton yang diizinkan adalah 17 MPA, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;
- 11.10 Banyak terjadi retakan pada beton balok B2;
- 11.11 Beton Pedestal dan Bata Tasram lantai 1 dalam RAB ditagihkan, tetapi fakta di lapangan tidak ditemukan hal tersebut, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;
- 11.12 Bata hebel pada RAB dan fakta di lapangan tidak sesuai, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah

dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;

- 11.13 Tangga dalam RAB yaitu besi dengan diameter 12-100mm, tetapi fakta di lapangan yang terpasang hanyalah besi dengan diameter 7,9mm, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;
 - 11.14 Tes sondir dalam RAB ditagihkan, tetapi bukti fisik tidak pernah diserahkan/dilaporkan, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;
 - 11.15 Tagihan pembersihan lahan, pembuatan bedeng tukang, dan tagihan listrik pada RAB dan fakta di lapangan tidak sesuai, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;
 - 11.16 Instalasi lampu pada RAB ditagihkan tetapi belum ada pengerjaan lampu, dan semua instalasi listrik pada RAB dan fakta di lapangan tidak sesuai, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;
 - 11.17 Pondasi Batu Kali untuk pagar dan besi untuk pagar pada RAB dan fakta di lapangan tidak sesuai, padahal segala biaya penuh telah ditagihkan sebagaimana RAB oleh TERGUGAT REKONVENSI dan telah dibayarkan secara penuh oleh PENGGUGAT REKONVENSI;
12. Bahwa selanjutnya hasil dari penelitian atau inspeksi tim ahli teknik yang diketuai oleh seseorang bernama KURNIAWAN SUHARTOMO, S.T. atas pekerjaan pembangunan Kos 2 Lantai dengan 40 Kamar yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI juga ditemukan penyimpangan sebagai berikut:
- 12.1 Khusus pada sambungan antara Pile Cap dengan Strausspile pada titik Kolom K2 As 1 / As D diperlukan

penyambungan beton dengan mutu beton sesuai SNI untuk menghindari patah pada sambungan dengan memperhatikan kondisi tanah dasar untuk pendukung struktur akan tetapi di lapangan tidak ada;

- 12.2 Berdasarkan hasil tes UPV pada struktur utama bangunan, mutu beton rata-rata Kolom Struktur K1 adalah $F'c = 10$ Mpa (setara K125), artinya mutu beton kurang dari batas minimum yakni $F'c = 17$ Mpa (setara K200);
 - 12.3 Berdasarkan hasil tes UPV pada struktur utama bangunan, mutu beton rata-rata Balok Struktur B1 adalah $F'c = 16$ Mpa (setara K192), artinya mutu beton kurang dari batas minimum yakni $F'c = 17$ Mpa (setara K200);
 - 12.4 Berdasarkan hasil tes UPV pada struktur utama bangunan, mutu beton rata-rata Balok Struktur B2 adalah $F'c = 8$ Mpa (setara K100),
artinya mutu beton kurang dari batas minimum yakni $F'c = 17$ Mpa (setara K200);
 - 12.5 Perlunya perbaikan beton kropos (dengan metode injeksi) pada balok yang terjadi korosi pada baja tulangan;
 - 12.6 Perlunya pemeriksaan secara periodik terutama pada titik yang terjadi keretakan untuk mendeteksi pergerakan pada retak tersebut;
 - 12.7 Apabila setelah pemeriksaan terjadi retak struktur pada balok maka salah satu alternatif perbaikan yaitu dengan melakukan injeksi pada balok tersebut;
 - 12.8 Dengan kondisi struktur bangunan yang ada saat ini, maka perlu ada review analisa struktur dan perkuatan serta perbaikan struktur yang dilakukan oleh ahli struktur sebelum pembangunan dilanjutkan;
13. Bahwa resiko terhadap temuan mutu beton struktur kurang dari standart minimum mutu beton SNI adalah akan terjadi keretakan pada struktur bangunan dan bisa terjadi kerobohan struktur bangunan yang diakibatkan tidak kuat menahan beban;
 14. Bahwa dalam pembangunan proyek ini, PENGGUGAT REKONVENSİ tidak melakukan test sondir sebelum dilakukan pembangunan, hal ini dapat beresiko terhadap bangunan itu sendiri yakni akan ada

penurunan struktur bangunan dan struktur bangunan akan ambruk atau roboh;

15. Bahwa berdasarkan hasil inspeksi yang telah dilaksanakan oleh tim ahli teknik yang diketuai KURNIAWAN SUHARTOMO, S.T. proyek pembangunan Kos 2 Lantai dengan 40 Kamar dalam perkara *a quo* baru terlaksana 20,31%;
 16. Bahwa atas hasil inspeksi yang telah dilakukan oleh im ahli teknik yang diketuai KURNIAWAN SUHARTOMO, S.T. bangunan yang telah terbangun sebesar 20,31% tersebut **tidak layak untuk dilanjutkan proses pembangunannya**, karena penopang struktur utama bangunan sudah di bawah mutu yang dipersyaratkan dan di bagian pondasi strausspile terjadi dilatasi atau rongga, karena tidak tertutup beton dengan sempurna;
 17. Bahwa akibat perbuatan penyimpangan RAB tanpa sepengetahuan dan persetujuan PARA PENGGUGAT REKONVENSI mengakibatkan kerugian yang sangat besar karena bangunan tidak layak untuk dilanjutkan dan harus dirobohkan, sehingga PARA PENGGUGAT REKONVENSI mengalami kerugian sebagai berikut: kerugian materiil sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), kemudian kerugian immateriil sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), jadi total kerugian sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
 18. Bahwa oleh karena secara terang-terangan dan sadar TERGUGAT REKONVENSI melakukan penyimpangan dan perbuatan melawan hukum maka sudah selayaknya dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada PARA PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
 19. Bahwa untuk menjamin gugatan PARA PENGGUGAT REKONVENSI dapat dilaksanakan dan/atau TERGUGAT REKONVENSI mau membayar ganti kerugian, maka sudah selayaknya dilakukan sita jaminan atas rumah milik TERGUGAT REKONVENSI yang terletak di Jalan Cibubur VI No. 2 RT 004 RW 009, Kel. Cibubur, Kec. Ciracas, Jakarta Timur;
 20. Bahwa PARA PENGGUGAT REKONVENSI beberapa kali mengajak komunikasi TERGUGAT REKONVENSI untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan dan sudah melayangkan surat somasi sebanyak dua kali, akan tetapi TERGUGAT REKONVENSI
- Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl,halaman 58 dari 67 halaman;*

tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini oleh karenanya tidak ada jalan lain kecuali diputuskan dalam perkara ini; Berdasarkan dalil-dalil di atas, TERGUGAT KONVENSI dan TURUT TERGUGAT I KONVENSI atau PARA PENGGUGAT REKONVENSI memohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Bantul segera memeriksa dan mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR

KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut Hukum.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Gugatan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum kepada PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

REKONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu telah mengurangi kuantitas bahan dan kualitas bangunan serta melakukan penyimpangan atas SURAT PERJANJIAN BORONGAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KEC. KASIHAN, KABUPATEN BANTUL, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA tertanggal 9 Juni 2023;
3. Menyatakan bahwa perjanjian borongan dan upah kerja dalam *Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl, halaman 59 dari 67 halaman;*

SURAT PERJANJIAN BORONGAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KEC. KASIHAN, KABUPATEN BANTUL, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA tertanggal 9 Juni 2023 antara PENGGUGAT REKONVENSII/ANDI SINRANG dengan TERGUGAT REKONVENSII/HIMAWAN SUPADI, ST Putus, karena TERGUGAT REKONVENSII melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menyatakan bahwa bangunan beserta isinya di atas tanah milik PARA PENGGUGAT REKONVENSII yang beralamat di Gang Kemuning, Geblagan, Tamantirto, Kec. Kasihan, Kabupaten Bantul adalah milik PARA PENGGUGAT dalam Rekonvensi;
5. Menyatakan bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT REKONVENSII, maka PENGGUGAT REKONVENSII mengalami kerugian sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) dengan perincian Rp. 3.500.000.000,- materiil dan Rp. 2.500.000.000,- immateriil;
6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSII harus membayar ganti kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT REKONVESII sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah);
7. Menyatakan dan menetapkan bahwa untuk menjamin dapat terlaksananya Gugatan Rekonvensi ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap, mohon dilakukan sita jaminan terhadap rumah milik TERGUGAT REKONVENSII, yang beralamat di Jalan Cibubur VI No. 2 RT 004 RW 009, Kel. Cibubur, Kec. Ciracas, Jakarta Timur;
9. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan atas rumah TERGUGAT REKONVENSII yang beralamat di Jalan Cibubur VI No. 2 RT 004 RW 009, Kel. Cibubur, Kec. Ciracas, Jakarta Timur;
10. Menghukum TERGUGAT REKONVENSII untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut Turut Tergugat II, telah mengajukan Jawaban tertanggal 3 September 2024;

EKSEPSI ERROR IN PERSONA

Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo tidak cermat dalam penarikan para pihak. Hal ini terlihat dengan mendudukan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bantul sebagai pihak TURUT TERGUGAT II. Surat Gugatan PENGGUGAT menyatakan bahwa dalam hal ini telah terjadi suatu Wanprestasi, seharusnya sengketa keperdataan terkait Wanprestasi didasari dengan adanya suatu perjanjian yang dibuat dan disetujui oleh para pihak. Sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" Sehingga dalam perkara a quo para pihak adalah TERGUGAT atas nama ANDI SINRANG (selaku pihak pertama) dengan PENGGUGAT atas nama HIMAWAN SUPADI (selaku pihak kedua) sebagaimana perjanjian dalam SURAT PERJANJIAN BORONGAN DAN UPAH KERJA PEMBANGUNAN RUMAH KOS 2 LANTAI DENGAN 40 KAMAR KOS DI GANG KEMUNING, GEBLAGAN, TAMANTIRTO, KEC. KASIHAN, KABUPATEN BANTUL, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA 55294 tertanggal 9 Juni 2023. Dalam perkara a quo kami dapat memaklumi apabila seseorang yang bernama dr. Wahyu Ningsih Lestari, M.Ked (Ped), SpA. turut ditarik menjadi salah satu pihak yakni TURUT TERGUGAT I karena dalam hal ini TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I adalah suami istri.

Bahwa terkait Eksepsi Error In Persona yang TURUT TERGUGAT II dalilkan dalam jawaban gugatan ini, mohon Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo dapat memutuskan mengeluarkan TURUT TERGUGAT II dari kedudukan sebagai Pihak dalam perkara a quo.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TURUT TERGUGAT II secara tegas menyatakan menolak semua dalil-dalil Gugatan yang disampaikan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas-tegas oleh TERGUGAT II secara tegas diakui kebenarannya dan jawaban TURUT TERGUGAT II dalam Eksepsi adalah satu kesatuan jawaban dalam pokok perkara ini.

Dalam Surat Gugatan Penggugat pada posita angka 3 menyebutkan bahwa diterbitkannya IMB Nomor : 4402/DP/002/X/2015. yang pada pokoknya menyatakan PENGGUGAT mendalilkan bahwa IMB dimaksud dikeluarkan oleh Dinas Perijinan yang saat ini dibawah naungan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bantul (TURUT TERGUGAT II), yang sampai dengan saat ini PENGGUGAT belum pernah melihat perubahan nama kepemilikan atas IMB dimaksud.

Bahwa regulasi daerah terkait pembangunan gedung di Kabupaten Bantul diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 3 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung dimana dalam Pasal 1 ketentuan umum di atur Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Teknis Bangunan Gedung.

Sementara terkait retribusi pembangunan gedung diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 08 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan. Dalam Pasal 1 ketentuan umum Perda ini mengatur Perizinan Tertentu adalah kegiatan tertentu pemerintah daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, serta penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.

Berdasarkan dalil-dalil di atas, terlihat bahwa TURUT TERGUGAT II tidak tepat apabila ditarik dan ditempatkan sebagai pihak dalam gugatan a quo, karena sebagai badan publik, bahwa sepanjang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, semua pelayanan penerbitan, perubahan dan pencabutan suatu perijinan yang merupakan Keputusan Administrasi Badan Tata Usaha Negara dapat dilakukan, tidak tergantung semata-mata pada satu perjanjian tertentu yang dibuat oleh dua atau lebih perseorangan atau badan privat.

Berdasarkan dalil-dali di atas, TERGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara Nomor 69/Pdt.G/2024/PN.Btl. untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI.

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)
2. Membebaskan seluruh biaya yang timbul selama dalam pemeriksaan perkara ini kepada PENGGUGAT.

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT dalam Perkara Nomor Perdata 69/Pdt.G/2024/PN.Btl. ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl,halaman 62 dari 67 halaman;

2. Mengeluarkan TURUT TERGUGGAT II dari para pihak dalam perkara a quo;.
3. Membebaskan biaya yang timbul selama dalam pemeriksaan perkara ini, seluruhnya kepada PENGGUGAT.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya. Demikian jawaban TURUT TERGUGAT II, atas perhatian Yang Mulia Majelis Hakim kami mengucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan tanggapan atas jawaban (*Replik*) tertanggal 24 September 2024;

Menimbang, bahwa atas tanggapan (*Replik*) dari Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan tanggapan (*Duplik*) masing-masing tertanggal 1 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan kewenangan mengadili maka Majelis Hakim memberikan kesempatan untuk para pihak mengajukan bukti permulaan, namun Penggugat menerangkan didepan persidangan akan mengakhiri sengketa antara mereka dengan menuangkan kesepakatan didalam perdamaian, dan untuk hal tersebut telah mengadakan Kesepakatan Perdamaian tertanggal 1 Oktober 2024 dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1

Perdamaian dan Akta Perdamaian (Akta Vandading)

1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk berdamai atas perkara Nomor 69/PDT.G/2024/PN.Btl, yang saat ini sedang berlangsung di Pengadilan Negeri Bantul, dengan membuat Akta Perdamaian (Akta Vandading).
2. Perdamaian ini menyatakan bahwa kedua belah pihak tidak akan melanjutkan sengketa hukum terkait perkara tersebut dan berkomitmen untuk menanggung segala kerugian masing-masing tanpa tuntutan ganti rugi satu sama lain.
3. Akta Vandading ini akan diajukan dan disahkan oleh Pengadilan Negeri sebagai bentuk kesepakatan yang berlaku dan memiliki kekuatan hukum tetap.

Pasal 2

Pencabutan Laporan Kepolisian

1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk berdamai atas Laporan Polisi Nomor: LP/B/1918/VI/2024/SPKT/POLRES METRO JAKARTA TIMUR/POLDA METRO JAYA, yang saat ini sedang berlangsung.
2. Pihak Pertama sepakat untuk mencabut Laporan Polisi Nomor: LP/B/1918/VI/2024/SPKT/POLRES METRO JAKARTA TIMUR/POLDA METRO JAYA, setelah pihak kedua menunjukkan bukti surat pencabutan gugatan di Pengadilan Negeri Bantul.
3. Perdamaian ini menyatakan bahwa kedua belah pihak tidak akan melanjutkan sengketa hukum terkait perkara tersebut dan berkomitmen untuk menanggung segala kerugian masing-masing tanpa tuntutan ganti rugi satu sama lain.

Pasal 3

Komitmen untuk Tidak Melakukan Gugatan di Masa Depan

1. Kedua belah pihak berjanji dan sepakat untuk tidak akan mengajukan gugatan hukum, baik perdata maupun pidana, terkait dengan sengketa yang telah diselesaikan dalam perkara Nomor 69/PDT.G/2024/PN.Btl atau laporan polisi nomor LP/B/1918/VI/2024/SPKT/POLRES METRO JAKARTA TIMUR/POLDA METRO JAYA yang telah dicabut, baik di kemudian hari atau dalam bentuk apapun.
2. Segala bentuk tuntutan atau klaim yang diajukan oleh salah satu pihak di kemudian hari, terkait dengan masalah yang diatur dalam perjanjian ini, dianggap sebagai pelanggaran perjanjian dan dapat diproses sesuai dengan hukum yang berlaku secara pidana maupun perdata yang berlaku di Republik Indonesia.

Pasal 4

Kekuatan Hukum dan Sanksi

1. Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dalam keadaan sadar, tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, dan bersifat mengikat serta memiliki kekuatan hukum yang sah menurut ketentuan perdata dan pidana yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
2. Apabila salah satu pihak melanggar ketentuan dalam perjanjian ini, pihak yang melanggar bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik secara perdata maupun pidana, tetapi tidak terbatas pada penuntutan di pengadilan dan pengajuan gugatan ganti rugi.
3. Kedua belah pihak juga sepakat bahwa perjanjian ini dapat dijadikan alat bukti yang sah di hadapan pengadilan apabila terjadi pelanggaran oleh salah satu pihak.

Pasal 5

Penyelesaian Perselisihan

1. Apabila terjadi perselisihan di kemudian hari terkait dengan penafsiran atau pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui musyawarah mufakat.
2. Jika musyawarah mufakat tidak mencapai kesepakatan, maka perselisihan akan diselesaikan melalui jalur hukum di Pengadilan Negeri yang berwenang sesuai dengan domisili Pihak Kedua.

Pasal 6

Penutup

1. Perjanjian ini dibuat rangkap empat, yang masing-masing memiliki kekuatan hukum yang sama.
2. Perjanjian ini berlaku efektif sejak tanggal penandatanganan dan tidak dapat diubah kecuali disetujui secara tertulis oleh kedua belah pihak.

Setelah isi Kesepakatan Perdamaian dibacakan kepada para pihak, masing-masing pihak menerangkan dan menyatakan menyetujui seluruh isi Kesepakatan Perdamaian tersebut.

Kemudian Pengadilan Negeri Bantul menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

PUTUSAN

Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca:

- Berkas Perkara Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl;
- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl, tanggal 25 Juni 2024 tentang Penunjukan Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Penetapan Hakim Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl tanggal 25 Juni 2024 tentang Penentuan Hari Sidang;
- Kesepakatan Perdamaian tertanggal 1 Oktober 2024;
- Setelah mendengarkan persetujuan dari kedua belah pihak tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan permohonan dari para pihak tentang perdamaian yang dimaksud di atas tidaklah bertentangan dengan hukum, sehingga dengan demikian perdamaian tersebut telah beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Putusan Perkara Perdata Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl, halaman 65 dari 67 halaman;

Memperhatikan, Pasal 130 *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menghukum kepada para pihak untuk mentaati Kesepakatan Perdamaian yang telah disetujui tersebut;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp394.000,00 (tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, pada hari Selasa tanggal 29 Oktober 2024, oleh kami, GATOT RAHARJO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, EKO ARIEF WIBOWO, S.H., M.H. dan KUSUMANING PRAWARNI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Btl tanggal 25 Juni 2024, dan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, JANARTO, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat I serta kuasa Turut Tergugat II.

Hakim Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

EKO ARIEF WIBOWO, S.H., M.H.

GATOT RAHARJO, S.H.,M.H.

ttd

DHITYA KUSUMANINGPRAWARNI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

JANARTO, S.H.

Biaya Pendaftaran

1. Pendaftaran Perkara	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp.	100.000,00
3. Panggilan	Rp	214.000,00

4. PNBP	Rp.	30.000,00
5. PS	Rp.	0,00
6. PNBP PS	Rp.	0,00
7. Redaksi	Rp.	10.000,00
8. Materai	Rp.	10.000,00
5. Redaksi	<u>Rp.</u>	<u>0,00</u>
Jumlah	Rp.	394.000,00

(tiga ratus sembilan puluh empat ribu)

~~Putusan Perkara Perdata Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Dtl, halaman 67 dari 67 halaman;~~



Pengadilan Negeri Bantul
Panitera Tingkat Pertama
Diah Purwadani S.H.,M.H - 198405152007042001
Digital Signature

Jl. Medan Merdeka Utara No.9 - 13
Telp.: (021) 3843348 | (021) 3810350 | (021) 3457661
Email: info@mahkamahagung.go.id
www.mahkamahagung.go.id

Keterangan :
- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

