



PUTUSAN
Nomor 2581 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PT AHIMSA PERSADA NUSANTARA, berkedudukan di Jalan Fatmawati Nomor 35 CD, Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dalam hal ini diwakili oleh Bernard Mangatas, Direktur PT Ahimsa Persada Nusantara, memberi kuasa kepada Toni Hendarto, S.H., M.H., M.M., dan kawan-kawan, Para Advokat pada kantor Hukum Hendarto, S.H., M.H., M.M. & Rekan, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 14B, Pulo Gadung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

L a w a n

ARKIDEA JAKARTA UNICON, diwakili oleh Boma Wykan Adikusuma selaku Direktur Utama, beralamat di Jalan Kemang I Nomor 11 Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: R. Dwinanda Natalistyo, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada kantor "Natalistyo Antarejo & C0" beralamat di Pusat Niaga Dutamas Blok A2 Nomor 5 Jalan RS Fatmawati Nomor 39, Cipete, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 5 Juni 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Penggugat adalah suatu badan hukum yang salah satu usahanya bergerak dalam bidang Konsultan, Perencana Arsitektur dan Interior serta Kontraktor;
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 yang di daftar dalam buku Notaris Anastasia Dau, S.H., dengan Nomor Reg. 37/W/VII/2010 (Duplo);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa ruang lingkup Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 yang di daftar dalam buku Notaris Anastasia Dau, S.H., dengan Nomor Reg. 37/W/ VII/2010 (Duplo), pada pokoknya adalah sebagai berikut:
 1. Penggugat dan Tergugat sepakat untuk menjalankan kerja sama dalam Pengembangan Kawasan Townhouse Pejaten yang beralamatkan di Jalan Pekayon 1 Nomor 39, RT 001/RW 010, Jakarta Selatan;
 2. Penggugat bertindak sebagai pelaksana atas perencanaan proyek tersebut;
 3. Tergugat bertindak sebagai penyedia dana dan pengembang atas proyek tersebut;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 7 angka 4 dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010, penentuan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dilakukan oleh kedua bah pihak dan atau oleh pihak independent;
5. Bahwa klausula tersebut bertujuan agar kedua belah pihak mengetahui secara nyata berapa kisaran biaya sebenarnya yang dikeluarkan untuk pembangunan objek perjanjian proyek) guna menetapkan hak Penggugat sebesar 5 % dari obyek yang telah terjual, hal ini sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 3 huruf b, yang dapat kami kutip sebagai berikut:

"Pihak Pertama berhak mendapatkan hasil sebesar 5 % (lima persen) dari total penjualan proyek";
6. Bahwa dalam pelaksanaannya terdapat perbedaan antara Penggugat dan Tergugat dalam penentuan besaran spek untuk biaya pembangunan unit/rumah yang diajukan, seharusnya apabila ada perbedaan mengenai spek besarnya biaya pembangunan rumah maka penentuan besarnya biaya pembangunan rumah wajib ditentukan oleh pihak independent (Penilai Independent) di luar kedua belah pihak, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 7 angka 4, namun kenyataannya hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat, penentuan besarnya total biaya pembangunan rumah ditentukan oleh Tergugat sendiri tanpa sepengetahuan dan tidak melibatkan Penggugat, hal ini jelas menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak pernah mengetahui secara riil berapa nilai dari suatu proyek tersebut;
7. Bahwa Penggugat berhak atas akses terhadap analisa perhitungan transaksi penjualan rumah dan pengaturan mengenai teknis pembayaran disepakati hanya dilakukan dengan transaksi cash keras atau KPR, dalam arti akan dilunasi oleh pihak bank, sebagaimana yang diisyaratkan dalam Pasal 3 angka 1 huruf (a) dan (e);
8. Bahwa terhadap klausula tersebut, Penggugat tidak diberi akses oleh Tergugat untuk mengetahui mengenai analisa perhitungan transaksi

Halaman 2 dari 26 hal. Put. Nomor 2581 K/Pdt/2015

Disclaimer

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

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan rumah dan Tergugat tidak pernah memberitahukan secara riil berapa unit yang telah terjual, hal ini dapat dibuktikan dengan tidak pernahnya Tergugat memberikan bukti transaksi penjualan kepada Penggugat. Selanjutnya dalam metode pembayaran juga tidak dilakukan dengan cash keras atau KPR namun dilakukan dengan sistem pembayaran secara mencicil, sistem tersebut tidak diatur dalam perjanjian dan metode pembayaran tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dari Penggugat sehingga sistem pembayaran terhadap Penggugat menjadi tidak jelas;

9. Bahwa oleh karena Tergugat selalu melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 maka pada tanggal 9 Maret 2012 Penggugat dan Tergugat mengadakan pertemuan untuk membahas masalah hak Penggugat;

10. Bahwa dalam pertemuan tersebut terungkap hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa Bpk. Arie Sarjono Idris, S.E., Msi., selaku Direktur Utama perusahaan Tergugat, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor 027/SKL/APN/III/12 tertanggal 20 Maret 2012, telah membeli bangunan tipe F dengan harga Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dari harga yang seharusnya Rp2.230.000.000,00 (dua miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah) tanpa persetujuan dari Penggugat, yang mana tindakan Tergugat tersebut telah melakukan pengurangan harga secara drastis sebesar Rp920.000.000,00 (sembilan ratus dua puluh juta rupiah);

Bahwa perbuatan Tergugat tersebut bertentangan dengan Pasal 1 angka 4 Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 yang di daftar dalam buku Notaris Amastasia Dau, dengan Nomor Reg. 37/W/VII/2010 (DUPLO), yaitu:

"Sifat dari perjanjian ini adalah saling menguntungkan dan menunjang bagi para pihak";

Bahwa selanjutnya dalam Pasal 3 angka 1 huruf b diatur bahwa Penggugat berhak atas 5% dari total nilai penjualan proyek, sehingga perbuatan Tergugat dengan mengurangi harga unit secara drastis tersebut telah melanggar hak Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 angka 1 huruf b dan tentunya sangat merugikan Penggugat sebab nilai proyek tersebut harus berdasarkan pada harga (jual) riil yang telah disepakati, bukan harga discount, free marketing atau nilai yang ditetapkan secara sepihak, terhadap hal tersebut Penggugat beberapa kali telah mengajukan surat keberatan kepada Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa agar permasalahan ini dapat segera terselesaikan Tergugat menetapkan hak Penggugat yaitu sebesar Rp1.059.857.567,00 (satu miliar lima puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh tujuh rupiah) dengan memberikan kompensasi kepada Penggugat dengan cara mengkompensasi dengan 4 (empat) unit rumah di Perumahan Griya Bojong Residences, Bojong-Bogor @ Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang akan dibayarkan pada tanggal 1 April 2012 dan uang sebesar Rp409.857.567,00 (empat ratus sembilan juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh tujuh rupiah) yang akan dibayarkan pada tanggal 30 Mei 2012;
- c. Bahwa dalam pertemuan tersebut Tergugat juga menjelaskan bahwa keempat rumah tersebut dalam keadaan layak huni dan terletak tidak jauh dari stasiun kereta, hanya membutuhkan 5 menit untuk sampai ke stasiun kereta;
11. Bahwa atas penawaran tersebut, sebelum menyetujuinya Penggugat terlebih dahulu melakukan pengecekan kebenaran dari keempat unit rumah yang terletak di Perumahan Griya Bojong Residences, Bojong-Bogor apakah sesuai dengan apa yang dibicarakan pada saat pertemuan dan setelah dilakukan survey terhadap keempat unit rumah tersebut ternyata tidak sesuai dengan penjelasan dari Tergugat;
12. Bahwa berdasarkan pada hasil survey tersebut tentunya Penggugat tidak meyetujui penawaran kompensasi tersebut karena sangat merugikan Penggugat oleh karenanya Penggugat tetap menagih hak Penggugat sesuai dengan Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 yaitu 5% dari setiap harga unit yang terjual;
13. Bahwa Penggugat telah beberapa kali mengirimkan surat secara resmi (somasi melalui kuasa hukumnya) kepada Tergugat agar segera menyelesaikan kewajibannya yaitu membayarkan 5% (lima persen) hak Penggugat atas unit yang terjual dengan melampirkan perhitungan transaksi penjualan unit rumah sehingga hasil keuntungan dari 5% (lima persen) tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan Penggugat;
14. Bahwa pada tanggal 13 Februari 2013, Penggugat menerima dana sebesar Rp306.333.780,00 (tiga ratus enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) dari Tergugat yang ditransferkan secara langsung ke rekening BCA milik Penggugat tanpa pemberitahuan dari Tergugat, dan tanpa melampirkan bukti perhitungan transaksi penjualan unit rumah,

Halaman 4 dari 26 hal. Put. Nomor 2581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menindaklanjuti hal tersebut melalui kuasa hukumnya Penggugat telah mengirimkan somasi terakhir kepada Tergugat terkait kewajiban-kewajiban Tergugat yang belum dilaksanakan, namun hal tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat;

15. Dengan tidak adanya tanggapan dari Tergugat, hal tersebut merupakan bukti ada itikad tidak baik dari Tergugat yang berusaha untuk tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 yang di daftar dalam buku Notaris Amastasia Dau, S.H., dengan Nomor Reg. 37/W/VII/2010 (Duplo);

16. Bahwa Penggugat sebagai salah satu pihak dalam perjanjian tersebut seharusnya diberikan hak yang sama dengan Tergugat karena pembangunan unit Townhouse tersebut dilakukan antara Penggugat dan Tergugat bersama-sama sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010;

17. Bahwa dengan tidak dibayarkannya hak Penggugat sebesar 5% dari unit yang terjual dan tidak diserahkannya perhitungan transaksi penjualan unit rumah dalam laporan keuangan proyek Townhouse D'eleven maka tindakan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara;

Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan:

"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya";

18. Bahwa akibat cidera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 yang di daftar dalam buku Notaris Amastasia Dau, S.H., dengan Nomor Reg. 37/W/VII/2010 (Duplo), menyebabkan Penggugat telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun imateriil dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Kerugian berupa hak Penggugat sebagaimana hasil pertemuan tanggal 9 Maret 2012 yaitu kompensasi sebesar Rp1.059.857.567,00 (satu miliar lima puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh tujuh rupiah), dikurangi dana yang pernah disetor Penggugat sebesar Rp306.333.780,00 (tiga ratus enam juta rupiah tiga ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah), sehingga total kerugian yang harus ditanggung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat adalah sebesar Rp753.523.787,00 (tujuh ratus lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh rupiah);

Kerugian Imateriil:

Penggugat telah dirugikan berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran disebabkan adanya perkara ini yang semuanya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi dalam perkara ini untuk memberikan kepastian hukum atas perbuatan Tergugat, maka Penggugat menuntut ganti rugi immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

19. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat;

20. Bahwa Penggugat mempunyai kekhawatiran, apabila perkara ini belum mendapatkan putusan yang tetap dari Pengadilan Negeri, Tergugat akan mengalihkan hak atas semua barang-barang miliknya ke tangan orang lain guna menghindarkan diri dari tuntutan Penggugat;

Bahwa Pasal 1027 KUHPdata menyebutkan sebagai berikut:

"Atas permohonan orang-orang yang berkepentingan, Hakim dapat memerintahkan tindakan-tindakan yang dianggapnya perlu diambil, baik untuk keselamatan barang-barang harta peninggalan, maupun untuk kepentingan pihak ketiga";

21. Bahwa oleh karena itu untuk menjamin gugatan Penggugat ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, dan selanjutnya menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah berikut bangunan yang terletak di Kawasan Townhouse D' eleven Rempoa yang beralamatkan di Jalan Delima Jaya, Rempoa, Tangerang Selatan;

22. Bahwa gugatan ini disertai alat bukti otentik memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, mohon agar diperintahkan segera dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat mengajukan upaya hukum banding atau *verzet* (*uit voerbaar brj voorraad*);

23. Bahwa oleh karena Tergugat ialah pihak yang dikalahkan, harus dihukum membayar biaya perkara (Pasal 181 ayat 1 (HIR));

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Menyatakan Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 yang di daftar dalam buku Notaris Amastasia Dau, S.H., dengan Nomor Reg. 37/W/VII/2010 (Duplo) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
- 3) Menyatakan Tergugat wanprestasi dalam bentuk:
 1. Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan menerbitkan RAB tanpa sepengetahuan Penggugat dan tidak melibatkan pihak *independent appraisal*;
 2. Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak memberikan akses kepada Penggugat untuk mengetahui mengenai analisa perhitungan transaksi penjualan rumah dan tidak pernah memberikan informasi jumlah unit yang terjual dan
 3. Tergugat telah melakukan *wanprestasi* dengan tidak menggunakan metode pembayaran secara cash dan secara KPR sebagaimana yang telah disepakati;
 4. Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan pengurangan nilai proyek secara drastis dengan menjual 1 unit tipe f yang merupakan proyek dari perjanjian kerjasama;
- 4) Memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan isi Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 yang di daftar dalam buku Notaris Amastasia Dau, dengan Nomor Reg. 37/W/VII/2010 (Duplo);
- 5) Memerintahkan kepada Tergugat untuk memberikan laporan keuangan atas proyek pengembangan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 yang di daftar dalam buku Notaris Amastasia Dau, S.H., dengan Nomor Reg. 37/W/VII/2010 (Duplo) kepada Penggugat;
- 6) Memerintahkan Tergugat untuk membayar hak Penggugat berupa fee sebesar 5 % atas setiap unit yang telah terjual;
- 7) Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil:

Kerugian berupa hak Penggugat sebagaimana hasil pertemuan tanggal 9 Maret 2012 yaitu kompensasi sebesar Rp1.059.357.567,00 (satu miliar lima puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh tujuh rupiah) dikurangi dana yang pernah disetor Penggugat, sebesar Rp306.333.780,00 (tiga ratus enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah), sehingga total kerugian yang harus ditanggung Tergugat adalah sebesar Rp753.523.787,00 (tujuh ratus lima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh tiga juta lima ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh rupiah);

b. Kerugian Imateriil:

Penggugat telah dirugikan berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran disebabkan adanya perkara ini yang semuanya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi dalam perkara ini untuk memberikan kepastian hukum atas perbuatan Tergugat, maka Penggugat menuntut ganti rugi immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

8) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa tanah berikut bangunan yang terletak di Kawasan Townhouse D' eleven Rempoa yang beralamatkan di Jalan Delima Jaya, Rempoa, Tangerang Selatan;

9) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);

10) Menghukurn Tergugat untuk membayar biaya perkara;

- Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar segala sesuatu yang telah didalilkan dan dikemukakan dalam konvensi dianggap sebagai satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dari gugatan rekonvensi ini;

2. Bahwa awal dari perjanjian kerja sama antara PT Ahimsa Persada Nusantara, *in casu* Penggugat Rekonvensi, dan PT Arkidea Jakarta Unicon, *in casu* Tergugat Rekonvensi, bermula dari pertemuan antara Mahir Y. Bayasut dari bagian *business development* Penggugat Rekonvensi dan Hindun sebagai orang yang mewakili Tergugat Rekonvensi, yang menawarkan kerjasama penggunaan lahan untuk membangun perumahan di Jalan Pekayon I Nomor 39, Pejaten Barat, Jakarta Selatan pada Tahun 2009. Setelah pertemuan tersebut Mahir Y. Bayasut menghubungi Arie Sarjono Idris selaku Direktur PT Ahimsa Persada Nusantara, *in casu* Penggugat Rekonvensi, untuk menjelaskan isi pertemuannya dengan Hindun dan kemudian menjadwalkan pertemuan antara Arie Sarjono Idris selaku Direktur Penggugat Rekonvensi dan Hindun;

3. Bahwa kemudian dalam pertemuan dengan Arie Sarjono Idris dan Mahir Y. Bayasut selaku wakil Penggugat Rekonvensi di Lacodeffin Kemang, Hindun selaku wakil Tergugat Rekonvensi memberikan penjelasan mengenai lokasi dan menawarkan rencana kerjasama antara Tergugat Rekonvensi dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi dan kemudian disepakati jadwal untuk bertemu dengan Boma W. Adikusuma selaku Direktur PT Arkidea Jakarta Unicon, *in casu* Tergugat Rekonvensi. Kemudian, pertemuan antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dilakukan di kantor Tergugat Rekonvensi di Jalan Kemang Raya I Nomor 11 dengan agenda untuk membahas proyek pembangunan rumah Townhouse di Jalan Pekayon Nomor 39, di atas tanah Ibu Ida Mufida. Kemudian, kedua belah pihak menjadwalkan pertemuan lanjutan dengan Ibu Ida Mufida sebagai pemilik lahan;

4. Bahwa, setelah dicapai kesepakatan dengan Ibu Ida Mufida, pertemuan lanjutan antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dilaksanakan di kantor Boma Wykan Adikusuma untuk membahas perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dan disepakati untuk membuat *draft* perjanjian yang akan diakta notariskan. Perjanjian kerjasama antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi pada akhirnya disepakati dan ditandatangani dalam wujud Perjanjian Kerjasama pada tanggal 2 Juli 2010, yang ditandatangani oleh Arie Sarjono Idris, S.E., M.Si., selaku Direktur PT Ahimsa Persada Nusantara dan Boma Wykan Adikusuma selaku Direktur Utama PT. Arkidea Jakarta Unicon, dan disaksikan oleh Vidya H. dan Mahir, yang kemudian dilegalisasi oleh Notaris Amastasia Dau, S.H., dengan Nomor Reg.37/W/VII/2010 (Duplo) dan kemudian dilaksanakan oleh kedua belah pihak, *in casu* Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa, dalam perjalanan kerjasama tersebut, Tergugat Rekonvensi pernah menagih realisasi salah satu ketentuan Perjanjian Kerjasama tanggal 2 Juli 2010 tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 angka 5: "Pelaksanaan Pembangunan akan diberikan kesempatan kepada PT Arkidea Jakarta Unicon Kontraktor." Namun, harga penawaran yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi tidak sesuai dan jauh berada di atas perhitungan Penggugat Rekonvensi. Alhasil, situasi ini mulai menimbulkan hubungan yang kurang baik antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
6. Bahwa Perjanjian Kerjasama tanggal 2 Juli 2010, tersebut telah mengatur hak dan kewajiban Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak Kedua dan Tergugat Rekonvensi sebagai Pihak Pertama, sebagaimana telah diuraikan dalam Pasal 2 tentang Tugas dan Tanggung Jawab dan dalam Pasal 3 tentang Hak Para Pihak dan Pembagian Keuntungan. Secara khusus, beberapa bagian terpenting dari keseluruhan tugas dan tanggung jawab (kewajiban) Tergugat Rekonvensi sebagai Pihak Pertama adalah:

Halaman 9 dari 26 hal. Put. Nomor 2581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Negosiasi yang termasuk di dalamnya mengajukan proposal kerjasama dengan pemilik lahan yang di mana di atas lahan tersebut akan dilaksanakan proyek termaksud (*vide* Pasal 2 ayat 1 huruf b);
2. Perencanaan atau *conceptual design* (*vide* Pasal 2 ayat 1 huruf c);
3. Pengembangan desain (*vide* Pasal 2 ayat 1 huruf d);
4. Membantu PT Ahimsa sebagai penanggung jawab utama untuk pemasaran (*vide* Pasal 2 ayat 1 huruf h);
5. Pembuatan gambar kerja (*vide* Pasal 2 ayat 1 huruf i);
6. Pengawasan secara berkala terhadap pelaksanaan arsitektur dan kualitas proyek (*vide* Pasal 2 ayat 1 huruf j);
7. Pelayanan terhadap pembeli, dalam konteks perencanaan (*vide* Pasal 2 ayat 1 huruf k);
7. Bahwa, namun demikian, dalam pelaksanaan dan perjalanan pembangunan proyek tersebut, tugas dan tanggung jawab (kewajiban) Tergugat Rekonvensi tidak dijalankan dengan semestinya sebagaimana telah disepakati dan telah tertuang dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 2 Juli 2010, khususnya untuk hal-hal berikut:
 1. Tanggung jawab untuk membuat dan menyerahkan gambar kerja untuk sejumlah 11 unit rumah (*vide* Pasal 2 ayat 1 angka huruf i);
 2. Membantu PT Ahimsa Persada Nusantara, *in casu* Penggugat Rekonvensi, untuk melakukan pemasaran (*vide* Pasal 2 ayat 1 angka h);
 3. Pengawasan secara berkala terhadap pelaksanaan arsitektur dan kualitas proyek (*vide* Pasal 2 ayat 1 angka j);
 4. Pelayanan terhadap pembeli dalam konteks perencanaan (*vide* Pasal 2 ayat 1 angka k);
8. Bahwa, sebagaimana telah diungkapkan di atas, Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 tersebut telah mengatur kewajiban Tergugat Rekonvensi sebagai Pihak Pertama, sebagaimana telah diuraikan dalam Pasal 2 tentang Tugas dan Tanggung Jawab. Secara khusus, Pasal 2 ayat 1 huruf i mengatur: Pihak Pertama, *in casu* Tergugat Rekonvensi, mempunyai kewajiban untuk melaksanakan pembuatan gambar kerja untuk 11 unit rumah. Sebagaimana juga telah diuraikan, Tergugat Rekonvensi ternyata tidak mampu memenuhi kewajibannya. Tergugat Rekonvensi tidak pernah menunaikan dan memenuhi kewajiban pembuatan gambar kerja untuk 8 (delapan) unit rumah dari keseluruhan 11 (sebelas) unit rumah, namun hanya mampu membuat dan menyerahkan gambar kerja untuk 3 (tiga) unit rumah: unit 11A, unit 11C dan unit 11F. Setidaknya, Penggugat Rekonvensi dalam

Halaman 10 dari 26 hal. Put. Nomor 2581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenyataannya hanya menerima gambar kerja untuk 3 (tiga) unit rumah dari Tergugat Rekonvensi hingga detik ini;

9. Bahwa, sementara itu, dalam Pasal 3 ayat 1 huruf h Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 tersebut telah diatur dengan tegas tentang sanksi yang harus ditanggung oleh Tergugat Rekonvensi atas ketidak mampuannya memenuhi tugas dan tanggung jawabnya (kewajibannya) untuk membuat dan menyerahkan gambar kerja untuk 11 (sebelas) unit rumah, dengan menyatakan bahwa: “Keterlambatan pelaksanaan pekerjaan oleh Pihak Pertama dalam konteks kelalaian dari jadwal yang disepakati maka Pihak Pertama dikenakan sanksi Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah)/hari sampai batas hari keterlambatan.” Dengan demikian, karena Tergugat Rekonvensi tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya dalam membuat dan menyerahkan gambar kerja untuk 8 (delapan) unit rumah maka, sesuai dengan perjanjian tersebut, Tergugat Rekonvensi telah mempunyai kewajiban yang lahir dari sanksi tersebut dan yang harus dipenuhinya dan diberikannya kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp606.400.000,00 (enam ratus enam juta empat ratus ribu rupiah);
10. Bahwa, sementara itu, berdasarkan fakta tentang tindakan-tindakan wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi menilai dan menegaskan ada kejanggalan dalam cara berpikir Tergugat Rekonvensi dalam memahami Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 tersebut. Tergugat Rekonvensi selalu menuntut dan meminta perhitungan penjualan keseluruhan 11 unit rumah agar Tergugat Rekonvensi dapat menghitung berapa jumlah keuntungan *fee* yang akan diterimanya. Padahal, dalam kenyataannya, Penggugat Rekonvensi telah memberikan perhitungan penjualan tersebut kepada Tergugat Rekonvensi dan bahkan Penggugat Rekonvensi telah memberikan *fee* yang menjadi hak Tergugat Rekonvensi, bersama denda bunganya, tentu saja dengan mengikuti dan berdasarkan Perjanjian Kerjasama tanggal 2 Juli 2010 yang telah disepakati tersebut;
11. Bahwa, selain itu Penggugat Rekonvensi menilai dan menegaskan ada kejanggalan lain dalam cara berpikir Tergugat Rekonvensi dalam memahami Perjanjian Kerjasama tanggal 2 Juli 2010 tersebut. Tergugat Rekonvensi merasa kecewa terhadap Penggugat Rekonvensi karena Tergugat Rekonvensi tidak dilibatkan dalam pelaksanaan proyek dan Penggugat Rekonvensi terkesan menutupi perhitungan penjualan. Padahal, dalam kenyataannya, Penggugat Rekonvensi dan bagian *marketing* selalu berada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap saat di lokasi proyek dan sewaktu-waktu Tergugat Rekonvensi dapat menanyakan kepada Penggugat Rekonvensi mengenai *update* dan perkembangan proyek;

12. Bahwa kemudian, pada tanggal 2 November 2012, Tergugat Rekonvensi mengirimkan somasi kepada Penggugat Rekonvensi dan menuntut untuk membayar 5% *fee* dari 3 (tiga) unit rumah (unit 11A, unit 11C dan unit 11F) yang telah terjual beserta denda keterlambatan dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp306.333.780,00 (tiga ratus enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) dan juga menuntut Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan laporan keuangan proyek di luar 3 (tiga) unit rumah tersebut. Penggugat Rekonvensi telah membayar sesuai dengan tuntutan Tergugat Rekonvensi dengan melampirkan buktinya. Sayangnya, Tergugat Rekonvensi bersikukuh untuk tidak menandatangani sebelum menerima bukti keseluruhan, walaupun uang sudah dikirimkan dan Tergugat Rekonvensi telah mengetahui bahwa uang tersebut sudah diterima;
13. Bahwa Penggugat Rekonvensi dengan ini menegaskan bahwa tuntutan Tergugat Rekonvensi tentang 5% *fee* untuk proyek di luar ke-3 unit rumah (unit 11A, unit 11C dan unit 11F) tersebut tidak perlu ditanggapi dan tidak akan dipenuhi karena Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai hak untuk itu dan tentu saja Penggugat Rekonvensi tidak mempunyai kewajiban kepada Tergugat Rekonvensi. Alasannya adalah karena Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan kewajiban dalam memenuhi tugas dan tanggung jawabnya (kewajibannya) sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 2 Juli 2010, secara khusus dalam Pasal 2 ayat 1 huruf i. Tergugat Rekonvensi mempunyai kewajiban untuk melaksanakan pembuatan dan penyerahan gambar kerja untuk keseluruhan 11 (sebelas) unit rumah, namun hanya sanggup memenuhinya untuk 3 (tiga) unit rumah. Tergugat Rekonvensi tidak mampu memenuhi janjinya untuk 8 (delapan) unit rumah. Ketidaksiapan ini tentu saja dapat dikategorikan sebagai tindakan wanprestasi (cidera janji) yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, yang harus dipertanggungjawabkan sendiri oleh Tergugat Rekonvensi;
14. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah berulang kali meminta agar Tergugat Rekonvensi segera membuat dan menyerahkan gambar kerja untuk 8 (delapan) unit rumah tersebut, sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya (kewajibannya) yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 2 Juli 2010, Pasal 2 ayat 1 huruf i, agar jadwal kerja Penggugat Rekonvensi tidak terhambat dan terbengkalai. Namun, dalam kenyataannya, Tergugat

Halaman 12 dari 26 hal. Put. Nomor 2581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi tidak pernah memenuhi prestasinya, sebagaimana dijanjikan dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 2 Juli 2010. Agar pekerjaan Penggugat Rekonvensi tidak terhambat dan tidak terbengkalai, pada akhirnya Penggugat Rekonvensi meminta pihak lain untuk membuat dan menyerahkan gambar kerja untuk 8 (delapan) unit rumah tersebut, dengan fee sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu) permeter persegi luas bangunan. Dengan demikian, biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk pembuatan gambar kerja untuk ke-8 unit rumah tersebut adalah sebesar Rp510.750.000,00 (lima ratus sepuluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

Nomor Kavling (unit)	Luas Bangunan dalam Meter Persegi	Fee/M2 dalam Rupiah	Total dalam Rupiah
11b	276	250.000,00	69.000.000,00
11d	263	250.000,00	65.750.000,00
11e	263	250.000,00	65.750.000,00
11g	260	250.000,00	65.000.000,00
11h	260	250.000,00	65.000.000,00
11i	229	250.000,00	57.250.000,00
11j	223	250.000,00	55.750.000,00
11k	269	250.000,00	67.250.000,00
Grand Total			510.750.000,00

15.Bahwa, sementara itu, sebagaimana telah dijelaskan di atas, dalam Pasal 3 ayat 1 huruf h Perjanjian Kerjasama tanggal 2 Juli 2010 tersebut telah diatur dengan tegas tentang sanksi yang harus ditanggung oleh Tergugat Rekonvensi atas keterlambatan atau ketidakmampuannya memenuhi tugas dan tanggung jawabnya (kewajibannya), dengan denda Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah)/hari sampai batas hari keterlambatan. Berdasarkan klausula tersebut, sanksi berupa denda yang harus ditanggung Tergugat Rekonvensi sebagai ganti kerugian yang telah dialami Penggugat Rekonvensi untuk 8 (delapan) unit rumah adalah Rp606.400.000,00 (enam ratus enam juta empat ratus ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut: Jumlah hari antara 20 Juli 2011 sampai dengan 31 Desember 2012 (365 hari + 150 hari) adalah 515 hari karena hari libur dalam jangka waktu tersebut (Sabtu dan Minggu) berjumlah 136 hari, maka hari kerja efektif adalah 515 hari dikurangi 136 hari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah 379 hari. Sementara itu, kerugian perunit dalam kurun waktu tersebut adalah 379 hari x Rp200.000,00 = Rp75.800.000,00 (tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah). Maka, total kerugian untuk 8 unit rumah adalah Rp75.800.000,00 x 8 = Rp606.400.000,00 (enam ratus enam juta empat ratus ribu rupiah). Oleh karena itu, kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi karena tindakan wanprestasi yang mewajibkan Tergugat Rekonvensi membayar sanksi sesuai dengan Pasal 3 ayat 1 huruf h Perjanjian Kerjasama tanggal 2 Juli 2010 adalah Rp606.400.000,00 (enam ratus enam juta empat ratus ribu rupiah);

16. Bahwa, lebih jauh dalam pelaksanaan dan perjalanan pembangunan proyek tersebut, tugas dan tanggung jawab (kewajiban) Tergugat Rekonvensi menurut Pasal 2 ayat 1 angka j dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 2 Juli 2010 adalah: "Pengawasan secara berkala terhadap pelaksanaan arsitektur dan kualitas proyek." Dalam kenyataannya, Tergugat Rekonvensi tidak pernah menjalankan kewajibannya ini. Sementara itu, Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya untuk pekerjaan tersebut sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) perbulan. Tergugat Rekonvensi tidak pernah menjalankan kewajibannya tersebut selama 17 bulan sehingga Penggugat Rekonvensi telah menggaji pengawas lapangan dengan mengeluarkan total biaya sebesar Rp42.500.000,00 (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
17. Bahwa, dengan demikian, sebagai akibat dari tindakan-tindakan wanprestasi (cidera janji) Tergugat Rekonvensi yang telah diuraikan di atas secara keseluruhan, dengan melanggar ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 tersebut, Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian materiil secara sebesar Rp1.159.650.000,00 (satu miliar seratus lima puluh sembilan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);
18. Bahwa, demikian juga, Penggugat Rekonvensi telah mengalami banyak kerugian immateriil sebagai akibat yang timbul dari perbuatan wanprestasi Tergugat Rekonvensi, berupa tenaga, pikiran, waktu dan bahkan terutama nama baik karena Tergugat Rekonvensi telah menuduh Penggugat Rekonvensi telah melakukan tindakan wanprestasi dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Seluruh kerugian immateriil tersebut tentu saja tidak dapat dinilai dengan uang, namun agar Tergugat Rekonvensi dapat menghargai dirinya sendiri dan pihak lain yang menjadi mitra kerjanya, maka Penggugat Rekonvensi memohon dengan sangat agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dengan tegas menghukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1,00 (satu rupiah) untuk Penggugat Rekonvensi dan Rp4.999.999.999,00 (empat miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) kepada dinas sosial Jakarta Selatan untuk membantu korban banjir di wilayah Jakarta Selatan;

19. Bahwa, berdasarkan seluruh penjelasan tentang fakta hukum dan argumen di atas, Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan tindakan-tindakan *wanprestasi* (cidera janji) berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama pada tanggal 2 Juli 2010, yang ditandatangani oleh Arie Sarjono Idris, S.E., M.Si., selaku Direktur PT. Ahimsa Persada Nusantara dan Boma Wykan Adikusuma selaku Direktur Utama PT Arkidea Jakarta Unicon, dan disaksikan oleh Vidya H. dan Mahir, yang kemudian dilegalisasi oleh Notaris Amastasia Dau, S.H., dengan Nomor Reg.37/W/VII/2010 (Duplo);
20. Bahwa, ketentuan undang-undang yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberi hak kepada Penggugat Rekonvensi untuk memperoleh ganti-rugi dari karena tindakan *wanprestasi* (cidera janji) oleh Tergugat Rekonvensi. Pasal 1243 KUHPerdata menegaskan: "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila si berutang setelah dinyatakan lalu memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah ditentukan." Oleh karena itu, Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi materiil dan immateriil yang dialami Penggugat Rekonvensi dan yang timbul karena tindakan *wanprestasi* (cidera janji) Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, sebesar jumlah yang telah diuraikan di atas;
21. Bahwa, berdasarkan seluruh penjelasan tentang fakta hukum dan argumen di atas, Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan seluruh petitum dalam gugatan rekonvensi tentang *wanprestasi* (cidera janji) yang diajukan Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa, karena Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang harus dikalahkan dalam gugatan rekonvensi ini, maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan tindakan *wanprestasi* (cidera janji);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil yang dialami Penggugat Rekonvensi sebagai akibat dari tindakan-tindakan wanprestasi Tergugat Rekonvensi sebesar Rp1.159.650.000,00 (satu miliar seratus lima puluh sembilan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, Tergugat/Penggugat Rekonvensi memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., tanggal 12 Agustus 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp916.000,00 (sembilan ratus enam belas ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya Nomor 797/PDT/2014/PT.DKI, tanggal 24 Februari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 Agustus 2014 Nomor 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., yang dimohonkan banding tersebut; Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak membayar fee yang menjadi hak Penggugat;
3. Memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan isi Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 yang terdaftar dalam buku Notaris Amastasia Dau, dengan Nomor Reg.37/W/VII/2010 (Duplo);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar fee yang menjadi hak Penggugat sebesar Rp753.523.787,00 (tujuh ratus lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/ Terbanding, pada tanggal 28 April 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/ Terbanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 April 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Mei 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding, yang pada tanggal 25 Mei 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 17 Juni 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya, yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya adalah:

1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* cq Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tidak memperhatikan dan mempertimbangkan hukum secara benar, telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan peraturan perundang-undangan;
 - 1.1. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta yang terdapat pada halaman 3 alinea ke- 4 mendasarkan bukti P-9 yaitu tentang Surat dari tanggal 20 Maret 2012 yang ditujukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat yang pada intinya minta agar Termohon Kasasi/Penggugat tetap berkomitmen dan tidak mengubah kesepakatan antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat yang dibuat pada tanggal 9 Maret 2012 sedangkan Bukti P-9 sama dengan Bukti T-9 yang diajukan Pemohon Kasasi tentang Surat Nomor 030/SKL/APN/III/12, tertanggal 20 Maret 2012, perihal balasan surat melanjutkan pembicaraan rapat yang lalu, yang dikirimkan Pemohon Kasasi/Tergugat kepada Termohon Kasasi/Penggugat (copy) oleh karena adanya pertimbangan Bukti P-9 = T-9 yang mana bukti tersebut bukan komitmen hanya surat melanjutkan rapat, jika dianggap komitmen tentunya ada sejumlah kesepakatan yang dihasilkan mengenai hasil pembicaraan/ musyawarah hal ini merupakan kesalahan menafsirkan hukum (*legal misinterpretation*);
 - 1.2. Bahwa terbukti pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jakarta yang memberikan pertimbangan hukum secara tidak cermat karena terungkap dalam proses persidangan sebagaimana tertuang dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dapat diketahui Termohon Kasasi tidak dapat menunjukan adanya tanda terima gambar kerja yang berjumlah 8 (delapan) unit gambar kerja tersebut dari total 11 (sebelas) gambar kerja,

Halaman 18 dari 26 hal. Put. Nomor 2581 K/Pdt/2015



sehingga wajar dan beralasan jika Pemohon Kasasi hanya bersedia membayar untuk 3 (tiga) unit gambar kerja atas gambar kerja pada rumah (unit 11A, unit 11C dan unit 11F) dan atas pembayaran 3 (tiga) gambar kerja tersebut sudah diterima oleh Termohon Kasasi sebesar Rp306.333.780,00 (tiga ratus enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) telah diakui diterima oleh Termohon Kasasi dan telah terbukti;

1.3. Bahwa dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tinggi telah salah memberikan pertimbangan hukum sehingga telah bertolak belakang dengan hukum pembuktian karena telah terjadi kesalahan menafsirkan bukti tersebut sebagai pengakuan, padahal dari keterangan daftar bukti yang diajukan Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi tidak adanya pengakuan ataupun tanda terima gambar kerja oleh Pemohon Kasasi dan sebagaimana terungkap dalam pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diketahui Termohon Kasasi tidak wajar apabila belum dilaksanakan atau telah dilaksanakan belum selesai tetapi yang dituntut adalah pembayaran seluruhnya (halaman 63 alinea ke-3 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) dan sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara dan Pasal 1267 KUHPerdara tidak terpenuhi, prestasi yang dilakukan Termohon Kasasi tidak dilaksanakan seluruhnya oleh Termohon Kasasi, sehingga wanprestasi tidak dapat dibebankan kepada Pemohon Kasasi, yang ada Pemohon Kasasi mengalami kerugian yang nyata untuk membayar biaya yang seharusnya dikerjakan/dilakukan oleh Termohon Kasasi;

1.4. Untuk itu mohon kiranya Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut dan mengadili sendiri untuk menolak gugatan Termohon Kasasi serta menghukum Termohon Kasasi/Tergugat dalam Rekonvensi tersebut;

2. Bahwa Pemohon Kasasi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 12 Februari 2015 dinyatakan pada angka 2 "Menyatakan Pemohon Kasasi telah wanprestasi karena tidak membayar fee yang menjadi hak Penggugat"; Sedangkan dalam dali gugatan Termohon Kasasi dalam petitumnya Termohon Kasasi angka 3 yang menyatakan petitum Pemohon Kasasi/Tergugat wanprestasi dalam bentuk:

(1). Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan menerbitkan RAB tanpa sepengetahuan Penggugat dan tidak melibatkan pihak Independent Appraisal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2). Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak memberikan akses kepada Penggugat untuk mengetahui mengenai analisa perhitungan transaksi kepada Penggugat untuk mengetahui mengenai analisis perhitungan transaksi penjualan rumah dan tidak menggunakan metode pembayaran secara cash dan secara KPR sebagaimana yang telah disepakati;
- (3). Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan menggunakan metode pembayaran secara cash secara KPR sebagaimana yang telah disepakati;
- (4). Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan pengurangan nilai proyek secara drastis dengan menjual tipe f yang merupakan proyek dari perjanjian kerjasama;

Sedangkan jika dasarnya petitum angka 6 yang menyatakan "Memerintahkan Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar hak Termohon Kasasi/Penggugat berupa fee sebesar 5% atas setiap unit yang telah terjual";

Sehingga dengan adanya perbedaan antara dalil petitum Penggugat dengan amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan tidak didasarkan pertimbangan hukum secara benar hanya mengambil pendapat Termohon Kasasi tanpa melihat apakah Termohon Kasasi telah menjalankan prestasinya atau tidak, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta demikian mencampurkan petitum primair dan subsidair yang terinci dalam putusan padahal petitum dengan putusan tidak sesuai, maka pertimbangan tersebut sudah termasuk Ultra Petita (Yurisprudensi putusan MA Nomor 882K/Sip/1974 Hakim tidak boleh melakukan diskresi dengan mencampur aduk petitum primer dengan subsidair yang digariskan Pasal 178 ayat (3) HIR jo. Jurisprudensi Nomor 1041K/Pdt/1984) dapat berakibat adanya kesalahan dalam penerapan hukum formil oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam memberikan pertimbangan hukum dan memberikan amar putusan diluar gugatan yang dituntut dan adanya ketidakcocokan antara petitum dengan posita/fundamentum petendi gugatan, hal ini berakibat Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta menjadi rancu dan bertentangan dengan hukum acara perdata, harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima;

3. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam pertimbangannya memberikan penghukuman kepada Tergugat untuk membayar fee yang menjadi hak Termohon Kasasi/Penggugat sebesar Rp753.523.787,00 (tujuh ratus lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh rupiah)

Halaman 20 dari 26 hal. Put. Nomor 2581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta mengambil alih seluruh dalil nilai kerugian materil Termohon Kasasi yang mana sebelumnya dari hitungan sejumlah uang fee 5% (lima persen) sehingga penentuan penghasilan didasarkan pada asumsi dan pendapat pribadi semata, dan bagaimana nilai 5% (lima persen) dianggap senilai Rp753.523.787,00 (tujuh ratus lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh rupiah) padahal permasalahan total 5% dari 11 unit rumah belum diketahui berapa hasil jumlah nilainya, yang menjadi pokok permasalahan hingga gugatan *a quo* diajukan belum pernah dihitung/ diketahui oleh karena Termohon Kasasi belum selesai menjalankan seluruh kewajibannya, karena tiap gambar kerja memiliki nilai yang berbeda-beda tidak sama, padahal sesuai fakta persidangan bukti surat dan saksi yang diajukan Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan adanya penyelesaian pekerjaan 11 (sebelas) gambar, sesuai ketentuan hukum Penggugat (petitum angka 6) memerintahkan Pemohon Kasasi untuk membayar hak Penggugat berupa fee sebesar 5% atas setiap unit yang telah terjual. Oleh karena pertimbangan hukum yang salah dalam menafsirkan adanya pekerjaan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi, berakibat adanya kesalahan penerapan hukum formil oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam memberikan pertimbangan hukum dan memberikan amar putusan di luar gugatan yang dituntut, berakibat Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima;

4. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta tidak melihat secara cermat dan mengesampingkan pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya dalam pokok perkara (konvensi) karena sebagaimana dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkaitan dengan pertimbangan dalam alinea ke-2 tentang Termohon Kasasi telah melampaui dan berada di luar yang diatur dalam perjanjian kerjasama tersebut, khususnya tentang hak dan kewajiban Termohon Kasasi/Penggugat telah menuntut fee atas gambar kerja untuk 8 (delapan) unit rumah, padahal Termohon Kasasi/Penggugat tidak pernah melaksanakan dan memenuhi kewajibannya menyerahkan gambar kerja untuk 8 (delapan) unit rumah tersebut, sehingga sesuai pertimbangan dalam halaman 63 alinea ke-5 memberikan pertimbangan sehingga Pasal 1243 KUHPdata tidak dapat dibebankan kepada Tergugat, dan pertimbangan halaman 64 alinea ke-2 terbukti gugatan Termohon Kasasi/Penggugat kurang cermat dan tidak mempertimbangkan mengenai Pokok Perkara, atas dasar dan pertimbangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ditolak atau diabaikan, oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi

Halaman 21 dari 26 hal. Put. Nomor 2581 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta telah lalai mempertimbangkan secara tidak cermat dan bertolak belakang dengan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi, hal ini merupakan pelanggaran hukum acara yang dapat berakibat Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta harus dibatalkan;

5. Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkebaratan dan tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang telah memberikan perintah agar Pemohon Kasasi membayar *fee* sejumlah Rp753.523.787,00 (tujuh ratus lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh rupiah) padahal penyebab Pemohon Kasasi tidak bersedia membayar dikarenakan belum dilaksanakannya kewajiban Termohon Kasasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara perikatan yang bersumber dari perjanjian, yang mana perikatan itu lahir karena perjanjian di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal ini merupakan perjanjian *obligatoir* (perjanjian yang mengharuskan/mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu), sedangkan pada Termohon Kasasi tidak memenuhi perjanjian tersebut masih ada 8 (delapan) gambar kerja yang belum diberikan kepada Pemohon Kasasi, dan Termohon Kasasi telah meminta pelunasan atas 11 (sebelas) gambar kerja, hal ini berakibat tuntutan/gugatan Termohon Kasasi masih premature (belum waktunya) karena belum dipenuhinya 8 (delapan) unit gambar kerja tersebut apalagi dikatakan sebagai dikatakan wanprestasi, yang ada Termohon Kasasi telah melawan hukum dengan membiarkan/mengabaikan kewajibannya yang mengakibatkan Pemohon Kasasi mengalami kerugian, seperti Pemohon Kasasi harus membayar pihak ketiga dalam rangka memenuhi kewajiban perjanjian Pemohon Kasasi dengan pemilik tanah (ibu Ida Mufida) dan konsumen;

Atas dasar pertimbangan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Agung dapat memberikan pertimbangan secara jernih, karena terbukti Tergugat telah mengeluarkan sejumlah uang untuk menalangi pekerjaan yang seharusnya dilakukan Termohon Kasasi, sehingga gugatan Termohon Kasasi/Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau tidak dapat diterima;

6. Bahwa Termohon Kasasi telah mengajukan gugatan wanprestasi padahal Termohon Kasasi sendiri belum memenuhi prestasinya dan menimbulkan sejumlah kerugian untuk Pemohon Kasasi, namun dalam dalil gugatannya Termohon Kasasi telah mendalilkan sejumlah kerugian yang mana didalilkan adanya kerugian materiil sebesar Rp753.523.787,00 (tujuh ratus lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dan

Halaman 22 dari 26 hal. Put. Nomor 2581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jika merujuk pada ketentuan (Pasal 1243 KUHPerdara “Ganti rugi terdiri dari biaya rugi dan bunga” dan Pasal 1244 s.d 1246 KUHPerdara), itu harus mempunyai hubungan langsung (hubungan kausal) dengan ingkar janji (Pasal 1248 KUHPerdara), dalam gugatan Termohon Kasasi telah mendalilkan adanya kerugian materiil dan immateriil sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara, bukan mengenai Pasal 1243 KUHPerdara tentang wanprestasi, oleh karena dalam dalam Pasal 1243 KUHPerdara tidak mengenal kerugian immateriil maka tuntutan demikian menjadi rancu dalam menerapkan hukum acara perdata, apalagi jika dilihat apakah Termohon Kasasi rugi hal ini tidak terbukti karena kerugian materiil dari wanprestasi tersebut, oleh karena kesalahan penerapan hukum acara berakibat, gugatan tersebut harus ditolak atau tidak dapat diterima;

7. Bahwa Termohon Kasasi mengajukan gugatan atas dasar perjanjian yang tidak dilaksanakannya menyerahkan 8 (delapan) unit gambar, atas dasar tersebut meskipun sebagai pihak dalam perjanjian namun Termohon Kasasi untuk gambar yang tidak diberikannya kepada Pemohon Kasasi tidak memiliki legal persona *standi in judicio* (*Legal Standing*) untuk menuntut pembayaran karena pembayaran dilakukan jika ada pengiriman gambar teknis tersebut, oleh karena tidak ada pengiriman gambar teknis tersebut maka hak gugat (*legal standing*) Termohon Kasasi menjadi tidak ada dengan demikian gugatan tersebut harus ditolak atau tidak dapat diterima;
8. Bahwa Termohon Kasasi memiliki tugas membuat gambar kerja dan lain-lain sebagaimana diperjanjikan, sedangkan Pemohon Kasasi bertugas sebagai pengembang/pemodal yang bekerjasama dengan pihak pemilik tanah, untuk keperluan tersebut pengembang sudah banyak melakukan berbagai kepengurusan dan biaya-biaya untuk keperluan kerjasama dengan pemilik tanah sehingga salah satu usahanya adalah untuk mempermudah usaha Termohon Kasasi kerjasama membuat gambar tersebut, namun yang ada Pemohon Kasasi mengalami kerugian karena tidak dipenuhinya kewajiban Termohon Kasasi untuk 8 (delapan) unit gambar rumah dan dikeluarkan biaya-biaya lainnya, atas dasar tersebut Termohon Kasasi telah melanggar azas konsensualisme, azas kepercayaan, azas kepatuhan, sehingga sangat tidak beralasan jika Termohon Kasasi memaksakan kehendak meminta pembayaran terhadap sesuatu yang tidak dikerjakannya, hal ini tentunya sangat bertentangan dengan hukum dan dan kebiasaan di masyarakat, sehingga dasar perjanjian di dalam gugatan seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima;

Halaman 23 dari 26 hal. Put. Nomor 2581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara seksama memori kasasi tanggal 6 Mei 2015 dan jawaban memori kasasi tanggal 17 Juni 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Penggugat dapat membuktikan berdasarkan bukti Penggugat dapat diketahui bahwa sudah ada pernyataan Tergugat untuk memberi fee sebesar Rp1.059.857.567,00 (satu miliar lima puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh tujuh rupiah) kepada Penggugat setelah dikurangi yang telah diterima Penggugat sebesar Rp306.333.760,00. (tiga ratus enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus enam puluh rupiah), Sisanya Rp753.523.787,00 (tujuh ratus lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang menjadi hak Penggugat. Oleh karena Tergugat tidak bersedia membayar fee tersebut, maka dapat diwalifikasi sebagai ingkar janji;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT AHIMSA PERSADA NUSANTARA tersebut harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT AHIMSA PERSADA NUSANTARA** tersebut;
- Menghukum kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 27 Januari 2016 dengan Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H. S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H.,M.H.

1. Meterai Rp 6.000,00
2. Redaksi Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi Rp489.000,00
Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.
NIP. 196103131988031003

Halaman 26 dari 26 hal. Put. Nomor 2581 K/Pdt/2015