



P U T U S A N

Nomor : 797/PDT/2014/PT.DKI.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

ARKIDEA JAKARTA UNICON, dalam hal ini diwakili oleh BOMA WYKAN ADIKUSUMA, selaku Direktur Utama, berdomisili di Jakarta beralamat di Jl. Kemang I No. 11 Jakarta Selatan, memberikan kuasa kepada 1. R. DWINANDA NATALISTYO, SH.MH., 2. I GEDE NYOMAN MARTA ANTAREJA, SH., 3. HUSNI RUSAD, SH., Advokat baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri berkantor pada “ NATALISTYO ANTAREJO & CO “ beralamat di Jalan Kemang I No.11 Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 20 / NA.SK.VIII/2014 tertanggal 21 Agustus 2014, **sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT dalam Kompensi / TERGGUGAT dalam Rekonpensi** ;-----

MELAWAN

PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA, dalam hal ini diwakili oleh BERNARD MANGATAS Direktur PT AHIMSA PERSADA NUSANTARA, beralamat di Jl. R.S. Fatmawati No.35 CD, Kelurahan Gandaria Kecamatan Cilandak Timur Jakarta Selatan, memberi kuasa kepada 1. TONI HENDARTO, SH.MH.MM., 2. ARI FITRIANA, SH., 3. MARIANTO SAMOSIR, SH. S.fil, para Advokat pada kantor Hukum HENDARTO, SH.MH.MM. & Rekan, beralamat di Jalan Pemuda No.14B, Pulo Gadung, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus No. 5350.1-3/SK/TH.R/IX/2014 tanggal 10 September 2014, **sebagai TERBANDING semula TERGUGAT dalam Kompensi / PENGGUGAT dalam Rekonpensi**;-----

PENGADILAN TINGGI tersebut;-----

Telah membaca berkas perkara tersebut dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;-----

Hal 1 dari 8 hal put No.797/PDT/2014/PT.DKI



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk perkara ini, sebagaimana tertera dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 Agustus 2014 No. 615/Pdt.G/ 2013/PN.Jkt.Sel. dalam perkara antara para pihak yang amarnya sebagai berikut:-----

DALAM KONPENSI:-----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NIET ONTUAN KELIJKE VERKLAARD) ;-----

DALAM REKONPENSI:-----

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonsensi tidak dapat diterima (NIET ONTUAN KELIJKE VERKLAARD).-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :-----

- Menghukum Penggugat konpensi / Tergugat Rekonsensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 916.000,- (sembilan ratus enam belas ribu rupiah) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 25 Agustus 2014 yang dibuat oleh BUKAERI, SH.MM. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonsensi telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 Agustus 2014 No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonsensi tanggal 3 September 2014 ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonsensi tidak mengajukan memori banding;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara kepada Pembanding semula Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonsensi pada tanggal 12 September 2014 dan Terbanding semula Tergugat dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonsensi pada tanggal 3

Hal 2 dari 8 hal put No.797/PDT/2014/PT.DKI



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

September 2014, selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari
berikutnya dari tanggal
pemberitahuan ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula
Penggugat dalam Konpensasi / Tergugat dalam Rekonpensasi telah diajukan
dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang
ditentukan undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara
formal dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa setelah dengan seksama mempelajari berkas
perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
tanggal 12 Agustus 2014, Nomor.615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. yang
dimohonkan banding, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai tersebut
dibawah ini;-----

DALAM KONVENSI.-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan
alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah
menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan jika
Penggugat ingin menuntut hak berupa fee atas gambar kerja untuk 8
(delapan) unit rumah seharusnya penggugat melaksanakan dan
memenuhi kewajibannya menyerahkan gambar kerja untuk 8 (delapan)
unit rumah tersebut kepada tergugat, hak penggugat tersebut ada setelah
Penggugat melaksanakan prestasinya secara keseluruhan (halaman 63
putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.
tanggal 12.Agustus 2014) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P9 yaitu surat dari tanggal 20
Maret 2012 yang ditujukan kepada Penggugat yang pada intinya minta
agar penggugat tetap berkomitmen dan tidak merubah kesepakatan antara
Penggugat dengan tergugat yang dibuat pada tanggal 9 Maret 2012;-----

Menimbang, bahwa dalam lampiran surat bukti P9 tersebut tergugat
menyatakan bahwa total fee yang harus dibayar dari tergugat kepada
Penggugat adalah sebesar Rp.1.059.857.567,- (satu milyar lima puluh

Hal 3 dari 8 hal put No.797/PDT/2014/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sembilan juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh tujuh rupiah);-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat pernyataan Tergugat yang dibuat dalam bukti P9 tersebut merupakan pengakuan dari tergugat bahwa penggugat berhak atas fee sebesar Rp.1.059.857.567,- (satu milyar lima puluh Sembilan juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh tujuh rupiah), sehingga menurut hukum telah terbukti dengan sempurna dalil gugatan penggugat bahwa penggugat masih berhak atas fee sebesar Rp.1.059.857.567,- (satu milyar lima puluh Sembilan juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh tujuh rupiah) dikurangi yang telah diterima Penggugat sebesar Rp.306.333.780 (tiga ratus enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah = Rp.753.523.787,- (tujuh ratus lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh rupiah), sehingga oleh karenanya kepada tergugat haruslah dihukum untuk membayar kekurangan pembayaran fee yang menjadi hak penggugat tersebut dan dengan belum dibayarkan fee tersebut oleh tergugat, maka tergugat telah melakukan wanprestasi;-----

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat telah dinyatakan wanprestasi dan harus dihukum untuk membayar kerugian materiil berupa hak penggugat atas fee yang menjadi haknya, maka permintaan-permintaan penggugat yang minta agar tergugat dinyatakan wanprestasi atas penerbitan RAB tanpa sepengetahuan penggugat dan perbuatan tergugat yang selebihnya yang menurut penggugat merupakan perbuatan wanprestasi haruslah dinyatakan ditolak.-----

Menimbang, bahwa demikian pula permintaan penggugat yang minta agar tergugat diperintahkan untuk memberikan laporan keuangan atas proyek pengembangan perumahan dalam butir 5 petitum gugatan penggugat sudah tidak beralasan lagi untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa permintaan penggugat agar tergugat dihukum untuk membayar kerugian in material, karena tidak berdasarkan hukum, permintaan tersebut haruslah ditolak;-----

Hal 4 dari 8 hal put No.797/PDT/2014/PT.DKI

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa permintaan penggugat dalam petitum 8 yang minta agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding atau kasasi karena tidak berdasarkan hukum permintaan tersebut haruslah dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat berada pada pihak yang kalah, kepada tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas gugatan penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan sebahagian dan ditolak yang selebihnya.-----

DALAM REKONVENSI;-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Renggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah minta agar Tergugat Rekonpensi dinyatakan melakukan tindakan wanprestasi dan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil yang dialami Penggugat Rekonpensi sebagai akibat dari tindakan-tindakan wanprestasi Tergugat Rekonpensi sebesar Rp.1.159.650.000,- dan kerugian in materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) .-----

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan Konpensi, Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah dinyatakan melakukan wanprestasi karena tidak membayar fee yang seharusnya diterima oleh Penggugat konpensi/Tergugat Rekonpensi maka terdapat permintaan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yang minta agar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi dinyatakan melakukan wanprestasi dan dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi haruslah dinyatakan ditolak.-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Konpensi, gugatan Penggugat dikabulkan dan dalam gugatan Rekonvensi gugatan Penggugat

Hal 5 dari 8 hal put No.797/PDT/2014/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi dinyatakan ditolak ditolak, kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara .-----

Menimbang, bahwa berdasarkan semua hal yang dipertimbangkan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 Agustus 2014, Nomor. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding tersebut haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya sebagai berikut dibawah ini.-----

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dari Undang-undang No. 20 Tahun 1947 jo. Undang-undang No. 49 Tahun 2009 dan Undang-undang No. 48 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi;-----
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 Agustus 2014 No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.. yang dimohonkan banding tersebut ;-----

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konpensi.-----

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 didaftar dalam buku Notaris Amastasia Dau, dengan nomor. REG.37/W/VII/2010 (DUPLO).-----
4. Menghukum tergugat untuk membayar fee yang menjadi hak Penggugat sebesar Rp.753.523.787,- (tujuh ratus lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh rupiah).-----

Hal 6 dari 8 hal put No.797/PDT/2014/PT.DKI



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

5. Menolak gugatan Penggugat yang
selebihnya.-----

Dalam Rekonsensi;-----

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat
Konpensasi.-----

Dalam Konpensasi dan Rekonsensi;-----

- Menghukum Pembanding semula Penggugat
Rekonsensi/Tergugat Konpensasi untuk membayar biaya perkara dalam
kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar
Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu
rupiah);-----

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Kamis** tanggal **12 Februari 2015**, oleh
kami **WIDODO, SH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim
Ketua, **ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.MH.** dan **H. MOCHAMAD HATTA, SH.MH.**, para Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing selaku
Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi
Jakarta tanggal 24 Desember 2014 No. 797/PEN/PDT/2014/PT.DKI., ditunjuk
untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada pengadilan
tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua tersebut
dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **24
Februari 2015** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh
NY. MAWARTI, SH., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut
akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.MH.

WIDODO, SH.

H. MOCHAMAD HATTA, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI

Hal 7 dari 8 hal put No.797/PDT/2014/PT.DKI



NY. MAWARTI, SH.

Perincian biaya banding :

1.	Materai	: Rp. 6.000,-
2.	Redaksi	: Rp. 5.000,-
3.	Pemberkasan	: Rp. 139.000,-
Jumlah		: Rp. 150.000,-