



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara gugatan antara :

ARKIDEA JAKARTA UNICON, dalam hal ini diwakili oleh **BOMA WYKAN ADIKUSUMA**, selaku Direktur Utama, berdomisili di Jakarta, beralamat di Jl. Kemang 1 No. 11 Jakarta Selatan, memberikan kuasa kepada **R. DWINANDA NATALISTYO, S.H., M.H., I GEDE NYOMAN MARTA ANTAREJA, S.H.**, dan **BUDHI SATYA MAKMUR, S.H.**, advokat & legal Consultant pada **NATALISTYO. ANTAREJA & CO** yang beralamat kantor di Jl. Kemang 1 No.11 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa No. 41/NA.SK.X/2013 tertanggal 3 OKTOBER 2013. Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT** ;

L A W A N

PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA, berkedudukan di Jl. RS Fatmawati No. 35 CD, Kelurahan Gandaria Selatan Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan. Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah memeriksa dan meneliti bukti surat-surat dan mendengar keterangan saksi di persidangan ;

Setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tanggal 18 OKTOBER 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 22 OKTOBER 2013 Register No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., telah menggugat Tergugat berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 1 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun alasan yang menjadi dasar diajukannya Gugatan Wanprestasi adalah sebagai berikut:

- 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) ;
- 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 .Jl.. Pekayon 1 No. 39, RT.001 / RW 010 Jakarta Selatan ;*
 - 2 *PENGGUGAT bertindak sebagai pelaksana atas rencana 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 kutib sebai berikut :
"Pihak Pertama berhak mendapatkan hasil sebesar 5 % (lima persen) dari total penjualan proyek"
- 6 Bahwa dalam pelaksanaanya 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) diluar 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 provek tersebut ;

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

- 7 Bahwa PENGUGAT 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, PENGUGAT tidak diberi akses oleh TERGUGAT untuk mengetahui mengenai analisa perhitungan transaksi 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 PENGUGAT. 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 PENGUGAT sehingga sistem pembayaran terhadap PENGUGAT 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 PENGUGAT dan TERGUGAT mengadakan pertemuan untuk membahas masalah hak PENGUGAT ;
- 10 Bahwa dalam pertemuan tersebut terungkap hal-hal sebagai berikut :
 - a Bahwa Bpk, Arie Sarjono Idris, SE, Msi selaku Direktur Utama perusahaan TERGUGAT, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan No. 027/SKL/APN/III/12 tertanggal 20 Maret 2012, telah membeli bangunan tipe F dengan harga Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dari harga yang seharusnya Rp. 2.230.000.000,- (dua miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah) tanpa persetujuan dari PENGUGAT, yang mana tindakan TERGUGAT tersebut telah melakukan pengurangan harga secara drastis sebesar Rp. 920.000.000,- (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 PENGUGAT

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 3 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 angka 1 huruf b dan tentunya sangat merugikan PENGUGAT 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 PENGUGAT beberapa kali telah mengajukan surat keberatan kepada TERGUGAT ;

- b Bahwa agar permasalahan ini dapat segera terselesaikan TERGUGAT menetapkan hak PENGUGAT yaitu sebesar Rp.1.059.857.567,- (satu miliar lima puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh tujuh rupiah) dengan memberikan kompensasi kepada PENGUGAT dengan cara mengkompensasi dengan 4 (empat) unit rumah di Perumahan Griya Bojong Residences, Bojong-Bogor @ Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah), uang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang akan dibayarkan pada tanggal 1 April 2012 dan uang sebesar Rp. 409.857.567 (empat ratus sembilan juta delapan ratus lima puluh 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT tidak meyetujui penawaran kompensasi tersebut karena sangat merugikan PENGUGAT oleh karenanya PENGUGAT tetap menagih hak PENGUGAT sesuai dengan Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 yaitu 5% dari setiap harga unit yang terjual ;
- 13 Bahwa PENGUGAT telah beberapa kali mengirimkan surat secara resmi (somasi melalui kuasa hukumnya) kepada TERGUGAT agar segera menyelesaikan kewajibannya yaitu membayarkan 5% (lima persen) hak PENGUGAT atas unit yang terjual dengan melampirkan perhitungan transaksi penjualan unit rumah sehingga hasil keuntungan dari 5% (lima persen) tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan PENGUGAT ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Bahwa pada tanggal 13 Februari 2013, PENGGUGAT menerima dana sebesar Rp. 306.333.780,- (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, menindak lanjuti 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 Town house 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 Town house D'eleven maka tindakan TERGUGAT tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan cidera janji (wanprestasi) sebagaimana dlatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata ;

Pasal 1243 KUH Perdata 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 :

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 5 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian berupa hak PENGGUGAT sebagaimana hasil pertemuan tanggal 9 Maret 2012 yaitu kompensasi sebesar Rp. 1.059.857.567,- (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 Rp. 306.333.780,- (tiga ratus enam juta rupiah tiga ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah), sehingga total kerugian yang harus ditanggung TERGUGAT adalah sebesar Rp. 753.523.787,- (tujuh ratus lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh rupiah) ;

KERUGIAN IMATERIIL :

PENGKUGAT 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 PENGKUGAT menuntut ganti rugi immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ;

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

20 Bahwa PENGKUGAT 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 PENGKUGAT ;

Bahwa pasal 1027 KUHPerdara 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, rnaupun untuk kepentingan pihak ketiga"

21 Bahwa oleh karena itu untuk menjamin gugatan PENGKUGAT ini tidak sia-sia (illusoir), maka PENGKUGAT 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 banquan yang terletak di Kawasan Townhouse D' eleven Rempoa yang beralamatkan di Jl. 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

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

TERGUGAT mengajukan upaya hukum banding atau verzet (tut voerbaar brj voorraad) ;

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

Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut, dengan disertai alat bukti sempurna (volledige bewijs) mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan member putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
- 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 PENGUGAT dan tidak melibatkan pihak independent appraisal ;
 - 2 Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak memberikan akses kepada PENGUGAT 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 PENGUGAT ;

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 7 dari 69 hal.

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

- 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 MATERIK
Kerugian berupa hak PENGGUGAT sebagaimana hasil pertemuan tanggal 9 Maret 2012 yaitu kompensasi sebesar Rp.1.059.357.567,- (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 Rp. 306.333.780,-(tiga ratus enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah), sehingga total kerugian yang harus ditanggung TERGUGAT adalah sebesar Rp. 753.523.787,- (tujuh ratus lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh rupiah) ;
 - b KERUGIAM IMMATERIIL
PENGKUGAT 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 PENGKUGAT menuntut ganti rugi immaterial sebesar Rp.1.000.000.000,- (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 Jl. Delima Jaya, Rempoa, Tangerang Selatan ;
- 9 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet (uitvoerbaar bij vorraad) ;
- 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).

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap ke persidangan dengan diwakili oleh Kuasa Hukumnya I GEDE NYOMAN MARTA ANTAREJA, S.H., sedangkan Tergugat datang menghadap ke persidangan dengan diwakili oleh Kuasa Hukumnya TONI HENDARTO, S.H., M.H., M.M., dan ARI FITRIANA, S.H., S.FIL., para advokat pada kantor Hukum TONI HENDARTO,

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

S.H., M.H., M.M., & REKAN, berkedudukan di Jl. Pemuda No. 14B Pulogadung Jakarta Timur 13220, berdasarkan surat kuasa No. 5315.1-2/SK/TH.R/1/2014 tertanggal 15 Januari 2014 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 130 HIR dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008, maka Majelis telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi dengan menunjuk ARI JIWANTARA, S.H., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator sesuai Penetapan Hakim No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 16 JANUARI 2014 ;

Menimbang, bahwa ternyata upaya perdamaian melalui proses mediasi tersebut tidak berhasil, sehingga persidangan dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat tersebut diatas, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat menyangkal dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut sebagaimana diuraikan dalam Jawaban tanggal 30 JANUARI 2014 , sebagai berikut :

I DALAM KONVENSI

- 1 Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil dan argumen Penggugat dalam surat gugatan, sebagaimana telah didaftarkan dengan register perkara No. 615/Pdt.G/2013/PN.JKT.SEL pada tanggal 2 April 2013 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tentang gugatan wanprestasi (cidera janji), kecuali kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat dalam surat jawaban ini.
2. Bahwa benar pernyataan Penggugat dalam surat gugatan angka 2 pada halaman 2 yang menyatakan bahwa Tergugat dan Penggugat telah menandatangani 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).
3. Bahwa benar pernyataan Penggugat dalam surat gugatan angka 3 pada halaman 2-3 yang menyatakan bahwa ruang lingkup Perjanjian Kerjasama, tertanggal 2 Juli 2010, yang telah dilegalisasi dan didaftarkan dalam buku Notaris Amastasia Dau, S.H., dengan Nomor REG.37/W/VII/2010 (DUPLO), pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 9 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Penggugat dan Tergugat sepakat untuk menjalankan usaha bersama dalam Pengembangan Kawasan Townhouse Pejaten yang beralamat di Jl. Pekayon I No. 39, RT. 001/RW. 010, Jakarta Selatan ;
 - b. Penggugat bertindak sebagai pelaksana atas perencanaan proyek tersebut ;
 - c. Tergugat bertindak sebagai penyedia dana dan pengembang atas proyek tersebut.
4. Bahwa benar pernyataan Penggugat dalam surat gugatan angka 4 pada halaman 3 yang menyatakan bahwa, berdasarkan Pasal 7 angka 4 Perjanjian Kerjasama, tertanggal 2 Juli 2010, tersebut penentuan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dilakukan oleh kedua belah pihak dan/atau oleh pihak independen.
5. Bahwa benar pernyataan Penggugat dalam surat gugatan angka 4 pada halaman 3 yang menyatakan bahwa klausula tersebut bertujuan agar kedua belah pihak mengetahui secara nyata berapa kisaran biaya sebenarnya yang dikeluarkan untuk pembangunan objek perjanjian (nilai proyek) untuk menetapkan hak Penggugat sebesar 5% dari objek yang telah terjual, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 3 ayat 1 huruf *b*, yang berbunyi: *“Pihak Pertama berhak mendapatkan hasil sebesar 5% (lima persen) dari total penjualan proyek.”*
6. Bahwa tidak benar dan Tergugat menolak dan membantah dalil Penggugat dalam angka 6 surat gugatan pada halaman 3, dengan alasan berikut, Tergugat sudah melakukan penawaran terbuka kepada calon kontraktor dan juga telah memberikan kesempatan kepada Penggugat sesuai dengan harga perencanaan umum dan harga yang efisien untuk pembangunan. Harga yang ditentukan Tergugat adalah Rp2.800.000/m² (dua juta delapan ratus ribu rupiah per meter persegi), dengan syarat pembayaran yang juga telah ditentukan Tergugat, tetapi harga yang diajukan Penggugat adalah Rp3.473.399/m² (tiga juta empat ratus tujuh puluh tiga ribu tiga ratus sembilan puluh sembilan rupiah per meter persegi). Berdasarkan pertimbangan harga perencanaan umum dan harga yang efisien dalam bisnis pengembangan rumah, menurut Tergugat, angka yang diajukan Penggugat tersebut berada jauh di atas harga perencanaan Tergugat, yang tentu saja dapat dipastikan akan mengakibatkan kerugian besar bagi Tergugat.
7. Bahwa tidak benar dan Tergugat menolak dan membantah dalil Penggugat dalam angka 7 surat gugatan pada halaman 4, yang terkait dengan akses terhadap analisis perhitungan transaksi penjualan rumah dan pengaturan tentang teknis pembayaran, dengan alasan berikut. Tergugat dengan ini menegaskan bahwa perhitungan dan teknis pembayaran konsumen sudah diserahkan kepada Penggugat dalam lampiran surat yang dikirimkan Tergugat kepada Penggugat. Dengan demikian, Tergugat tidak pernah menghalangi

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

Penggugat untuk memperoleh akses terhadap informasi tersebut. Sementara itu, penentuan metode pembayaran oleh konsumen berupa transaksi tunai (*hard cash*) atau melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) atau dengan mencicil atau bahkan dengan metode pembayaran lain pun yang berbeda dari asumsi Tergugat dan Penggugat dalam Perjanjian Kerjasama, tertanggal 2 Juli 2010, sama sekali berada di luar kuasa Tergugat untuk menentukannya. Alasannya adalah karena, dalam Perjanjian Kerjasama tersebut, Tergugat dan Penggugat sama-sama keliru dalam menentukan metode pembayaran konsumen karena, dalam kenyataan di lapangan, kemampuan keuangan konsumen sendirilah yang menjadi faktor penentu utama tentang cara pembayaran mereka. Sebagian konsumen membeli dengan *hard cash*, sebagian dengan menggunakan fasilitas KPR, dan sebagian dengan mencicil langsung secara tunai.

8. Bahwa tidak benar dan Tergugat menolak dan membantah dalil Penggugat dalam angka 8 surat gugatan pada halaman 4, yang mengulangi kembali tentang cara atau metode pembayaran oleh konsumen. Sebagaimana telah diuraikan dalam angka 7 di atas, dalam Perjanjian Kerjasama tersebut, Tergugat dan Penggugat sama-sama keliru dalam menentukan metode pembayaran konsumen karena, dalam kenyataan di lapangan, kemampuan keuangan konsumen sendirilah yang menjadi faktor penentu utama tentang cara pembayaran mereka. Tergugat tidak dapat memaksa konsumen tentang cara atau metode pembayaran hanya melalui transaksi tunai (*hard cash*) atau melalui fasilitas kredit perbankan (Kredit Pemilikan Rumah). Sebagian konsumen hanya bersedia melakukan pembelian di luar kedua metode tersebut dengan cara melakukan cicilan tunai. Apabila dipandang dari sudut pemasaran, Penggugat juga seharusnya telah menyadari kekeliruannya dalam asumsi bahwa hanya ada dua cara pembelian rumah, sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 tersebut. Selain itu, Tergugat sama sekali tidak pernah menghalangi akses informasi proyek tersebut kepada Penggugat atau tidak pernah menyembunyikan cara atau metode pembayaran tersebut. Sebaliknya, semua itu telah dipaparkan dan disampaikan Tergugat kepada Penggugat melalui laporan permintaan penjualan dalam lampiran surat Nomor 030/SKL/APN/III/12 pada tanggal 20 Maret 2012.
9. Bahwa tidak benar dan Tergugat menolak dan membantah dalil Penggugat dalam angka 9 surat gugatan pada halaman 5, yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010. Memang benar bahwa, untuk membahas tuntutan Penggugat yang sama sekali tidak mempunyai

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 11 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

landasan hukum tersebut, Tergugat dan Penggugat telah mengadakan pertemuan pada tanggal 9 Maret 2012 dengan tujuan untuk

menyadarkan Penggugat bahwa Penggugat telah menuntut sesuatu yang bukan merupakan haknya. Tergugat juga bermaksud untuk menyadarkan Penggugat bahwa Penggugat telah menyebabkan kerugian bagi Tergugat yang timbul karena berbagai tindakan wanprestasi (cidera janji) Penggugat. Dalam pertemuan tersebut, Tergugat telah mencoba untuk memenuhi tuntutan Penggugat dengan menawarkan pembayaran melalui penyerahan 4 (empat) unit rumah di Perumahan Griya Bojong Residences di Bogor dan dalam bentuk uang, dengan maksud agar Penggugat tidak lagi mengusik kegiatan usaha Tergugat. Tergugat menyadari bahwa tuntutan Penggugat tersebut telah melampaui dan sama sekali berada di luar ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010, khususnya tentang hak dan kewajiban. Penggugat telah menuntut hak berupa *fee* atas gambar kerja untuk 8 (delapan) unit rumah, padahal Penggugat tidak pernah melaksanakan dan memenuhi kewajibannya menyerahkan gambar kerja untuk 8 (delapan) unit rumah tersebut. Penggugat hanya berhasil atau setidaknya Tergugat hanya pernah menerima gambar kerja untuk 3 (tiga) unit rumah, yaitu unit 11A, unit 11C dan unit 11F. Namun demikian, meskipun Tergugat telah menyanggupi untuk memenuhi tuntutan Penggugat, ternyata Penggugat sendirilah yang membatalkan kesepakatan penyelesaian yang tadinya telah tercapai tersebut dengan kemudian menolak hal-hal yang sudah disetujui bersama antara Tergugat dan Penggugat, sebagaimana diungkapkan Penggugat dalam surat Nomor 034/Ark-PD/PTH/III/2012. Pembatalan itu juga telah dilakukan Penggugat secara sepihak melalui surat Nomor 026/ Ark-PD/PTH/II/2011 tanggal 21 Juni 2011 yang dikirimkan kepada Tergugat.

10. Bahwa tidak benar dan Tergugat menolak dan membantah dalil Penggugat dalam angka 10 surat gugatan pada halaman 5, yang terkait dengan penjualan rumah tipe F dan yang terkait dengan persoalan rumah di Perumahan Griya Bojong Residences, Bogor, dengan alasan dan penjelasan berikut :

- 10.1. Arie Sarjono Idris selaku Direktur PT. Ahimsa Persada Nusantara, *in casu* Tergugat, telah tiga kali bertemu dengan Boma Wykan Adikusuma selaku Direktur Utama PT. Arkidea Jakarta Unicon, *in casu* Penggugat, di *café* yang merupakan milik Boma Wykan Adikusuma di Jalan Kemang Raya. Dalam pertemuan tersebut Arie Sarjono Idris telah memberitahukan kepada Boma Wykan Adikusuma mengenai perubahan (pengurangan) harga yang dimaksud

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)



dan juga telah menjelaskan alasannya. Sebagaimana telah disampaikan, perubahan (pengurangan) harga rumah tipe F (unit 11F) tersebut terjadi karena Ibu Ida Mufida sebagai pemilik lahan telah memberi diskon harga tanah untuk kavling F (unit 11F) tersebut dan kemudian Tergugat sebagai kontraktor juga telah memberikan diskon harga bangunan kepada pembeli rumah di kavling F (unit 11F). Dengan demikian, perubahan (pengurangan) harga rumah tersebut sudah didasarkan pada persetujuan semua pihak, termasuk Penggugat yang diwakili oleh Boma Wykan Adikusuma.

Tentu saja, penjelasan yang telah diinformasikan kepada pihak Penggugat dalam pertemuan di *café* milik Boma Wykan Adikusumo tersebut dan persetujuan yang telah diberikannya harus menjadi pegangan bersama yang sah walaupun kesepakatan tersebut tidak dituangkan secara tertulis. Dengan demikian, Tergugat hanya perlu membayar *fee* kepada Penggugat berdasarkan persentase dari harga riil dan jumlah uang riil yang diterima Tergugat sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010. Oleh karena itu, Tergugat menolak dalil Penggugat karena Penggugat sendiri telah mengingkari kesepakatan yang telah dibuatnya dan disepakatinya sendiri.

10.2. Sebagaimana telah dijelaskan pada angka 9 di atas, Tergugat dan Penggugat telah mengadakan pertemuan pada tanggal 9 Maret 2012 untuk menawarkan pembayaran atas tuntutan Penggugat dengan memberikan 4 (empat) unit rumah di Perumahan Griya Bojong Residences, Bogor, dan pembayaran dalam bentuk uang, dengan maksud agar Penggugat tidak lagi mengusik kegiatan usaha Tergugat. Akan tetapi, ternyata Penggugat sendirilah yang membatalkan kesepakatan penyelesaian yang tadinya telah tercapai tersebut dengan kemudian menolak hal-hal yang sudah disetujui bersama antara Tergugat dan Penggugat, sebagaimana diungkapkan Penggugat dalam surat Nomor 034/Ark-PD/PTH/III/2012 dan surat Nomor 026/ Ark-PD/PTH/II/2011 tanggal 21 Juni 2011.

11. Bahwa tidak benar dan Tergugat menolak dan membantah dalil Penggugat dalam angka 11 surat gugatan pada halaman 7, yang terkait dengan pendapat dan persepsi Penggugat tentang 4 (empat) unit rumah di Perumahan Griya Bojong Residences di Bogor, dengan penjelasan dan alasan berikut. Penggugat mempunyai asumsi, pendapat dan pandangannya sendiri tentang rumah dan lahan di Perumahan Griya Bojong Residences tersebut yang jelas berbeda dari fakta yang sesungguhnya. Sebagai pemilik proyek perumahan tersebut, Tergugat tidak menyampaikan informasi dan penjelasan yang

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 13 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbeda kepada Penggugat dari informasi dan penjelasan kepada setiap konsumen yang telah membeli rumah di perumahan tersebut. Tergugat menjelaskan dan menerangkan bangunan tersebut kepada Penggugat sesuai dengan penjelasan dan keterangan yang juga paparkan Tergugat dalam brosur pemasaran dan penawaran kepada seluruh calon konsumen lain. Faktanya ialah bahwa rumah-rumah di Perumahan Griya Bojong Residences, Bogor, tersebut telah laku dan dibeli konsumen, tanpa kebohongan atau penipuan di dalamnya. Dalam pertemuan untuk membicarakan tuntutan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyodorkan lembaran harga jual dan brosur Perumahan Griya Bojong Residences yang juga merupakan *marketing tools* PT. Ahimsa Persada Nusantara, *in casu* Tergugat, kepada para calon konsumen. Oleh karena itu, Tergugat menolak tuduhan Penggugat tentang ketidaksesuaian antara penjelasan dalam pertemuan dan fakta di lapangan setelah Penggugat melakukan survei.

12. Bahwa, sehubungan dengan penolakan Penggugat tersebut dan terkait dengan dalil Penggugat dalam angka 12 surat gugatan pada halaman 7, Tergugat pun dengan ini sepakat dan setuju untuk kembali berpegang teguh pada Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 dan dengan ini Tergugat membatalkan kesepakatan yang pernah tercapai sehubungan dengan itikad baik Tergugat untuk memenuhi tuntutan Penggugat dengan memberikan 4 (empat) unit rumah di Perumahan Griya Bojong Residences, Bogor. Penggugat sendiri telah membatalkan kesepakatan tersebut secara sepihak karena Penggugat beranggapan kesepakatan tersebut merugikan Penggugat dan secara sepihak Penggugat telah meminta untuk kembali ke perjanjian awal, *in casu* Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010. Oleh karena itu, Tergugat juga telah setuju untuk kembali berpegang teguh pada perjanjian awal tersebut, khususnya tentang klausula Perjanjian Kerjasama yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, dalam hal ini Tergugat maupun Penggugat. Sehubungan dengan klausula tentang hak dan kewajiban tersebut, yang diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010, karena Penggugat telah memenuhi kewajibannya hanya dengan membuat dan menyerahkan gambar kerja untuk 3 (tiga) unit rumah (unit 11A, unit 11C dan unit 11F), Tergugat pun telah memenuhi hak Penggugat (kewajiban Tergugat) dengan memberikan kompensasi (*fee*) atas gambar kerja untuk 3 (tiga) unit rumah tersebut, berikut bunga keterlambatan pembayarannya. Tentu saja tidak ada hak Penggugat untuk memperoleh *fee* dari gambar kerja untuk 8 unit lain (dari keseluruhan 11 unit rumah) dan bahkan Tergugat tidak akan membayarkannya karena Penggugat tidak pernah memenuhi kewajibannya, sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama tersebut (*vide* Pasal 2 ayat 1 huruf *i* Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010). Bahkan, janji tentang

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

kesanggupan Penggugat untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam surat Nomor 026/Ark-PD/PTH/II/2011, tanggal 21 Juni 2011, sampai hari ini sama sekali tidak pernah dipenuhi Penggugat.

13. Bahwa, sehubungan dengan dalil Penggugat dalam angka 13 surat gugatan pada halaman 7, yang menyatakan bahwa Penggugat telah beberapa kali mengirimkan surat secara resmi (somasi melalui kuasa hukumnya) kepada Tergugat agar segera menyelesaikan kewajibannya dengan membayarkan 5% (lima persen) hak Penggugat atas unit rumah yang terjual dengan melampirkan perhitungan transaksi penjualan unit rumah, dengan ini Tergugat menegaskan: Tidak ada hak Penggugat di luar *fee* untuk gambar kerja atau *design* untuk 3 (tiga) unit rumah yang telah dikerjakan dan diserahkan kepada Tergugat. Dengan ini juga Tergugat menegaskan: Hak Penggugat untuk gambar kerja atau *design* atas ketiga unit rumah tersebut telah dipenuhi oleh Tergugat. Sebagai buktinya, Tergugat telah melakukan transfer dari Bank BTN ke rekening BCA atas nama Boma Wykan Adikusuma dengan Nomor 6770050918 sebesar Rp306.333.780,- (tiga ratus enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) pada tanggal 14 Februari 2013. Dengan demikian, Tergugat telah memenuhi kewajibannya.
14. Bahwa, sehubungan dengan dalil Penggugat dalam angka 14 surat gugatan pada halaman 8, tentang transfer uang dari Bank BTN ke rekening BCA atas nama Boma Wykan Adikusuma dengan Nomor 6770050918 sebesar Rp306.333.780,- (tiga ratus enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) pada tanggal 14 Februari 2013, Tergugat sudah mengirimkan surat resmi Nomor 030/SKL/APN/III/12 pada tanggal 20 Maret 2012 bersama lampirannya tentang Surat Pernyataan Harga Jual dan Status mengenai perhitungan hak Penggugat dan cara pembayaran *fee* gambar kerja (*design*) untuk 3 unit rumah yang dilaporkan dan hal itu sudah didiskusikan dalam pertemuan yang diketahui dan disepakati bersama pada 9 Maret 2012 di La Codefin Kemang. Oleh karena itu, tentu saja tidak ada lagi alasan Penggugat untuk menuntut haknya lebih dari kewajiban yang sanggup dipenuhinya. Tidak ada hak Penggugat berupa 5% *fee* atas gambar kerja (*design*) untuk 8 (delapan) unit rumah yang sama sekali tidak dikerjakan dan diserahkan. Penggugat hanya mempunyai hak berupa 5% *fee* atas gambar kerja (*design*) untuk tiga unit rumah: unit 11A, unit 11C dan unit 11F.
15. Bahwa tidak benar dan Tergugat menolak dan membantah dalil Penggugat dalam angka 15 surat gugatan pada halaman 8, yang menyatakan bahwa terbukti ada itikad tidak baik dari Tergugat yang berusaha untuk tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 15 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakati dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2013. Sebaliknya, sebagaimana telah dijelaskan di atas, Tergugat telah mempunyai itikad baik untuk memenuhi tuntutan Penggugat dengan menawarkan dan bahkan memberikan kepada Penggugat sebanyak 4 (empat) unit rumah di Perumahan Griya Bojong Residences, Bogor, dan juga pembayaran dalam bentuk uang. Tentu saja, Tergugat menyadari bahwa penawaran dan pemberian rumah tersebut berada di luar ketentuan-ketentuan Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2013, dengan maksud agar Penggugat tidak lagi mengusik kegiatan usaha Tergugat. Penggugat telah menyetujui dan menyepakatinya. Akan tetapi ternyata Penggugat tidak menyambut itikad baik Tergugat tersebut dengan membatalkan persetujuan dan kesepakatan tersebut secara sepihak hanya melalui surat Nomor 026/Ark-PD/PTH/II/2011, tanggal 21 Juni 2011, kepada Tergugat. Dengan demikian, Penggugat sendiri telah membatalkan kesepakatan penyelesaian yang tadinya telah tercapai tersebut dengan kemudian menolak hal-hal yang sudah disetujui bersama antara Tergugat dan Penggugat.

16. Bahwa tidak benar dan Tergugat menolak dan membantah dalil Penggugat dalam angka 16-17 surat gugatan pada halaman 8-9, yang menyatakan bahwa seolah-olah Penggugat belum dan tidak memperoleh haknya 5% dari unit yang terjual dengan menyatakan bahwa Penggugat sebagai salah satu pihak dalam perjanjian tersebut seharusnya diberikan hak yang sama dengan Tergugat. Tergugat membantahnya dan dengan ini menegaskan bahwa hak dan kewajiban Tergugat dan Penggugat sudah tertuang dengan jelas dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2010 yang didaftar dalam buku Notaris Amastasia Dau, S.H., dengan Nomor REG.37/W/VII/2010 (DUPL0) dan untuk itu diandaikan tidak ada perbedaan penafsiran dan pandangan antara Tergugat dan Penggugat. Dengan demikian juga, tidak ada tindakan Tergugat yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi (cidera janji), sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara.
17. Bahwa tidak benar dan Tergugat menolak dan membantah dalil Penggugat dalam angka 18 surat gugatan pada halaman 9-10 tentang kerugian materiil dan immateriil yang dialaminya sebagai akibat dari perbuatan wanprestasi Tergugat. Dengan ini Tergugat menegaskan bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan suatu ilusi dan Penggugat telah “menjilat dan menelan ludah yang telah dibuangnya.” Tindakan seperti ini tentu saja sama sekali tidak mempunyai landasan hukum. Sebagaimana telah disampaikan di atas, memang benar bahwa Tergugat dan Penggugat telah mengadakan pertemuan pada tanggal 9 Maret 2012. Dalam pertemuan tersebut, Tergugat telah mencoba untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menawarkan pembayaran atas tuntutan Penggugat dengan memberikan 4 (empat) unit rumah di Perumahan Griya Bojong Residences di Bogor dan juga dalam bentuk uang, dengan maksud agar Penggugat tidak lagi mengusik kegiatan usaha Tergugat. Akan tetapi ternyata Penggugat sendiri membatalkan kesepakatan penyelesaian yang telah tercapai tersebut dengan kemudian menolak hal-hal yang sudah disetujui bersama antara Tergugat dan Penggugat, sebagaimana diungkapkan Penggugat dalam surat Nomor 034/ Ark-PD/PTH/III/2012. Pembatalan itu juga telah dilakukan Penggugat secara sepihak melalui surat Nomor 026/ Ark-PD/PTH/II/2011 tanggal 21 Juni 2011 yang dikirimkan kepada Tergugat. Oleh karena itu, selain perhitungan kerugian tersebut tidak didasarkan pada Perjanjian Kerjasama tertanggal 2 Juli 2013, Penggugat sendiri telah mengingkari jalan pikirannya, ucapannya dan hati nuraninya dengan melakukan tindakan yang mengarah ke suatu tindakan pemerasan karena Penggugat telah memaksa Tergugat untuk membayar sesuatu yang bukan hak Penggugat.

18. Bahwa tidak benar dan Tergugat menolak dan membantah dalil Penggugat dalam angka 20-21 surat gugatan pada halaman 10-11 tentang sita jaminan (*conservatoir beslaag*) karena argumen, permohonan dan fakta tersebut seluruhnya bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, khususnya hukum tentang jaminan, dengan penjelasan sebagai berikut. hukum acara penyitaan juga melarang untuk menyita harta-kekayaan pihak ketiga. Suatu proses penyelesaian suatu perkara tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip dasar perjanjian (kontrak) yang digariskan dalam Pasal 1340 KUHPerdara menegaskan bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya dan hal itu berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara. Oleh karena itu, pengabulan dan pelaksanaan sita jaminan hanya terbatas pada harta-kekayaan Tergugat dan tidak boleh melampaui dengan menyeret harta-kekayaan pihak ketiga. Dalam hal ini, selain Penggugat seharusnya sudah mengajukan permohonan sita jaminannya dengan hati-hati dan saksama, Majelis Hakim diwajibkan untuk meneliti apakah harta-kekayaan yang diajukan Penggugat untuk disita benar-benar merupakan milik Tergugat.
19. Bahwa Tergugat membantah dan menolak seluruhnya dalil dan argumen Penggugat dalam alinea-alinea selebihnya dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk tidak mengabulkan seluruh permohonan selebihnya.
20. Bahwa, berdasarkan seluruh bantahan dan argumen di atas, yang didasarkan pada fakta hukum yang sebenarnya dan didukung oleh bukti-bukti yang sah, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 17 dari 69 hal.

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

seluruh dalil Penggugat dalam surat gugatan yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara No. 615/Pdt.G/2013/PN.JKT.SEL tentang wanprestasi (cidera janji), pada tanggal 22 Oktober 2013.

21. Bahwa, karena gugatan konvensi Penggugat tidak beralasan dan harus ditolak, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM REKONVENSI

22. 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.
23. 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 *busnissness development* Penggugat Rekonvensi dan Hindun sebagai orang yang mewakili Tergugat Rekonvensi, yang menawarkan kerjasama penggunaan lahan untuk membangun perumahan di Jalan Pekayon I No. 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.
24. 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 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 No. 11 dengan agenda untuk membahas proyek pembangunan rumah *town house* di Jalan Pekayon No. 39, di atas tanah Ibu Ida Mufida. Kemudian, kedua belah pihak menjadwalkan pertemuan lanjutan dengan Ibu Ida Mufida sebagai pemilik lahan.
25. Bahwa, setelah dicapai kesepakatan dengan Ibu Ida Mufida, pertemuan lanjutan antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dilaksanakan di kantor Boma Wykan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adikusuma untuk membahas perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dan disepakati untuk membuat *draft* perjanjian yang akan diaktanotariskan. 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.

26. 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.
27. 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:
 - 27.1. 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).
 - 27.2. Perencanaan atau *conceptual design* (*vide* Pasal 2 ayat 1 huruf c).
 - 27.3. Pengembangan desain (*vide* Pasal 2 ayat 1 huruf d).
 - 27.4. Membantu PT. Ahimsa sebagai penanggung jawab utama untuk pemasaran (*vide* Pasal 2 ayat 1 huruf h).
 - 27.5. Pembuatan gambar kerja (*vide* Pasal 2 ayat 1 huruf i).
 - 27.6. Pengawasan secara berkala terhadap pelaksanaan arsitektur dan kualitas proyek (*vide* Pasal 2 ayat 1 huruf j).

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 19 dari 69 hal.

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

- 27.7. Pelayanan terhadap pembeli, dalam konteks perencanaan (*vide* Pasal 2 ayat 1 huruf k).
28. 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:
- 28.1. Tanggung jawab untuk membuat dan menyerahkan gambar kerja untuk sejumlah 11 unit rumah (*vide* Pasal 2 ayat 1 angka huruf i).
- 28.2. Membantu PT. Ahimsa Persada Nusantara, *in casu* Penggugat Rekonvensi, untuk melakukan pemasaran (*vide* Pasal 2 ayat 1 angka h).
- 28.3. Pengawasan secara berkala terhadap pelaksanaan arsitektur dan kualitas proyek (*vide* Pasal 2 ayat 1 angka j).
- 28.4. Pelayanan terhadap pembeli dalam konteks perencanaan (*vide* Pasal 2 ayat 1 angka k).
29. 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 kenyataannya hanya menerima gambar kerja untuk 3 (tiga) unit rumah dari Tergugat Rekonvensi hingga detik ini.
30. 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 ketidakmampuannya 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,- (seratus ribu rupiah)/hari sampai batas hari keterlambatan.” Dengan demikian, karena Tergugat Rekonvensi tidak mampu untuk

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

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,- (enam ratus enam juta empat ratus ribu rupiah).

31. 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 Perjanjian Kerjasama tanggal 2 Juli 2010 yang telah disepakati tersebut.
32. 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 setiap saat di lokasi proyek dan sewaktu-waktu Tergugat Rekonvensi dapat menanyakan kepada Penggugat Rekonvensi mengenai *update* dan perkembangan proyek.
33. 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,- (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,

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 21 dari 69 hal.

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

walaupun uang sudah dikirimkan dan Tergugat Rekonvensi telah mengetahui bahwa uang tersebut sudah diterima.

34. 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. Ketidakmampuan ini tentu saja dapat dikategorikan sebagai tindakan wanprestasi (cidera janji) yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, yang harus dipertanggungjawabkan sendiri oleh Tergugat Rekonvensi.
35. 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 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,- (dua ratus lima puluh ribu) per meter 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,- (lima ratus sepuluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

Nomor Kavling (unit)	Luas Bangunan dalam Meter Persegi	Fee/M2 dalam Rupiah	Total dalam Rupiah
-------------------------	--------------------------------------	------------------------	-----------------------



11b	276	250.000	69.000.000
11d	263	250.000	65.750.000
11e	263	250.000	65.750.000
11g	260	250.000	65.000.000
11h	260	250.000	65.000.000
11i	229	250.000	57.250.000
11j	223	250.000	55.750.000
11k	269	250.000	67.250.000
GRAND TOTAL			510.750.000

36. 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,- (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,- (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 adalah 379 hari. Sementara itu, kerugian per unit dalam kurun waktu tersebut adalah 379 hari x Rp200.000,- = Rp75.800.000,- (tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah). Maka, total kerugian untuk 8 unit rumah adalah Rp75.800.000,- x 8 = Rp 606.400.000,- (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,- (enam ratus enam juta empat ratus ribu rupiah).
37. 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,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per bulan. Tergugat Rekonvensi tidak

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 23 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah menjalankan kewajibannya tersebut selama 17 bulan sehingga Penggugat Rekonvensi telah menggaji pengawas lapangan dengan mengeluarkan total biaya sebesar Rp42.500.000,- (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).

38. 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,- (satu miliar seratus lima puluh sembilan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).
39. 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 Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.- (satu rupiah) untuk Penggugat Rekonvensi dan Rp4.999.999.999,- (empat miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) kepada dinas sosial Jakarta Selatan untuk membantu korban banjir di wilayah Jakarta Selatan.
40. Bahwa, berdasarkan seluruh penjelasan tentang fakta hukum dan argumen di atas, Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk 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).

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

41. 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 lalau 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.
42. 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.
43. 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.

Berdasarkan seluruh uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk menerima jawaban ini dan kemudian memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan wanprestasi (cidera janji) Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam gugatan konvensi ini.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan tindakan wanprestasi (cidera janji).

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 25 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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,- (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,- (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.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 13 FEBRUARI 2014 dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik tanggal 20 FEBRUARI 2014 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat P-1 s/d P-27 seluruhnya berupa fotocopy bermaterai cukup yang telah disesuaikan dengan surat aslinya sebagai berikut :

Bukti P – 1	Perjanjian kerja sama tertanggal 2 Juli 2010, antara ARKIDEA JAKARTA UNICON (PENGGUGAT) dan PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA (TERGUGAT) ; (Sesuai dengan aslinya)
Bukti P – 2	Minutes of Meeting, tertanggal 18 November 2010 ; (Fotocopy)
Bukti P – 3	Surat Tergugat tertanggal 10 Januari 2011 , RAB Unit Contoh Pejaten (via Email) ; (print out email)
Bukti P – 4	Surat Penggugat tertanggal 6 Desember 2010, RAB D, eleven, (via email) ; (print out email)
Bukti P – 5	Surat Penggugat No. 027/Ark-PD/PTH/XI/2011, tertanggal 17 November 2011 (via email) ; (Sesuai dengan aslinya)
Bukti P – 6	Surat bTergugat No. 081/SKL/APN/XI/2011 tertanggal 21 November 2011 (via Email) ; (print out email)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P – 7	Notulen tertanggal 9 Maret 2012 ; (Sesuai dengan aslinya)
Bukti P – 8	Surat Pernyataan No. 027/SKLPN/III/12 tertanggal 20 Maret 2012 , yang ditandatangani oleh Arie Sarjono Idris, SE.,Msi. Selaku Direktur PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA (via Email) ; (print out email)
Bukti P – 9	Surat Tergugat No. 030/SKL/APN/III/12, tertanggal 20 Maret 2012 (via Email) ; (print out email)
Bukti P – 10	Surat Penggugat No. 035b/Ark-PTH/III/2012, tertanggal 17 Maret 2012 (via Email) ; (Sesuai dengan aslinya)
Bukti P – 11	Surat Tergugat No. 048/SKL/APN/III/12, tertanggal 18 April 2012 (via Email) ; (print out email)
Bukti P – 12	Surat Legal Jurist No. 48/Srt/LJ/III/2013 tertanggal 19 Maret 2012 ; (Fotocopy)
Bukti P – 13	Brosur Griya Bojong Residence ;(Copy print out)
Bukti P – 14	Design Leaflet d'eleven ; (Copy)
Bukti P – 15	Leaflet d'eleven; (Fotocopy)
Bukti P – 16	Print out halaman facebook jual property town house D11 di Pejaten Kemang ; (print out)
Bukti P – 17	Brosur d'eleven ; (print out)
Bukti P – 18	Gambar Arsitektur d'eleven untuk rumah no. 11 B ; (Copy)
Bukti P – 19	Gambar Arsitektur d'eleven untuk rumah no. 11 C ; (Copy)
Bukti P – 20	Gambar Arsitektur d'eleven untuk rumah no. 11 D ; (Copy)
Bukti P – 21	Gambar Arsitektur d'eleven untuk rumah no. 11 E ; (Copy)
Bukti P – 22	Gambar Arsitektur d'eleven untuk rumah no. 11 F ; (Copy)
Bukti P – 23	Gambar Arsitektur d'eleven untuk rumah no. 11 G ; (Copy)
Bukti P – 24	Gambar Arsitektur d'eleven untuk rumah no. 11 H ; (Copy)
Bukti P – 25	Gambar Arsitektur d'eleven untuk rumah no. 11 I ; (Copy)
Bukti P – 26	Gambar Arsitektur d'eleven untuk rumah no. 11 J ; (Copy)
Bukti P – 27	Gambar Arsitektur d'eleven untuk rumah no. 11 K; (Copy)

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 27 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi yang setelah bersumpah menurut cara agamanya memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1 Saksi MUHAMMAD TAUFIK R ;

- Bahwa saksi pernah bekerja pada Penggugat dan sekarang tidak ;
- Bahwa saksi bekerja pada Penggugat sejak tahun 2009 sampai dengan 2013 ;
- Bahwa saksi tahu Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui antara Penggugat dan Tergugat ada terjalin hubungan kerja sama yang didasari dengan perjanjian pada tahun 2010 . Isi perjanjian tersebut tentang pengembangan suatu lahan di Pejaten, Jakarta Selatan menjadi Town House ;
- Bahwa sepengetahuan saksi dalam perjanjian tersebut Tergugat bertindak sebagai Developer, pelaksana pembangunan, pemasaran sampai dengan penjualan unit rumah sedangkan Penggugat sebagai perencana, mendesign rumah , support marketing seperti membantu mendesign brosur untuk marketing ;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian tersebut karena diperlihatkan oleh Penggugat SPK (Surat Perjanjian Kerja) antara Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi isi perjanjian dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Penggugat sebagai perencana tugasnya pertama adalah mensurvey lokasi lalu dibuat master plan untuk perumahan town house yang akan dibangun kemudian dibuatkan gambar untuk izin mendirikan bangunan, mendesign dan menggambar konsep hunian secara detil agar bisa dikerjakan oleh kontraktor ;
- Bahwa Sepengetahuan saksi saat itu seluruh kewajiban Penggugat di dalam perjanjian sudah selesai dikerjakan oleh Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui 3 unit rumah sudah selesai dibangun dari 11 unit yang direncanakan dan sisanya sedang dalam penyelesaian ;
- Bahwa 3 unit yang selesai dibangun perkiraan pada Juni 2013 ;
- Bahwa Informasi yang saksi dapatkan town house tersebut sudah dipasarkan dan 3 unit rumah sudah ada pembelinya ;
- Bahwa yang saksi ketahui timbul masalah antara Penggugat dengan Tergugat karena Penggugat belum menerima pembayaran dari Tergugat terhadap kewajiban Penggugat yang sudah selesai dilaksanakan ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tentang pembayaran yang belum dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat saksi mengetahui dari Penggugat ;
- Bahwa Penggugat meminta pembayaran terhadap 3 unit yang telah selesai dibangun dan sudah terjual ;
- Bahwa berdasarkan perjanjian yang pernah diperlihatkan kepada saksi , Tergugat harus membayar 5% per unit dari harga jual kepada Penggugat ;
- Bahwa berdasarkan daftar harga yang terakhir saksi lihat, harga per unit rumah sebesar 3 milyar , bila 3 unit telah terjual berarti total yang harus dibayar oleh Penggugat adalah 5% dari 9 milyar tersebut ;
- Bahwa mekanisme pembayaran berdasarkan perjanjian, setiap unit yang terjual maka Tergugat berhak mendapatkan bagian 5% dari harga jual tetapi bila belum terjual maka Tergugat tidak perlu membayar Penggugat ;
- Bahwa kondisi sebelumnya tanah yang akan dibangun town house adalah tanah kosong ;
- Bahwa master plan adalah gambar rencana mendirikan bangunan di atas tanah, dengan dipersiapkan terlebih dahulu lokasi-lokasi mana saja yang akan dibangun kemudian dipersiapkan infrastruktur pendukung seperti jalan, saluran air limbah, jalur listrik ;
- Bahwa yang membuat master plan adalah Penggugat ;
- Bahwa yang membuat denah rumah adalah Penggugat dan direncanakan dibangun 11 (sebelas) unit rumah ;
- Bahwa diperlukan masing-masing gambar untuk setiap unit rumah yang akan dibangun, meskipun 90% tipikal rumah tersebut sama tetapi tetap ada perbedaan luas yaitu panjang kavlingnya ;
- Bahwa rumah yang tipikal sama dibangun 9 unit ;
- Bahwa gambar perincian IMB yang membuat Penggugat ;
- Bahwa yang mengajukan perizinan untuk IMB adalah Tergugat ;
- Apakah Bahwa IMB tidak bisa terbit tanpa gambar perincian yang dibuat oleh Penggugat
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat sudah menyelesaikan 11 gambar kerja dengan konsep yang sudah disetujui ;
- Bahwa sampai saksi berhenti bekerja, Penggugat sudah menyerahkan 3 gambar unit rumah kepada Tergugat ;
- Bahwa Gambar Kerja atau disebut gambar detail adalah gambar yang dibuat setelah membuat konsep design dan disetujui kemudian dibuat gambar detail agar bisa

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 29 dari 69 hal.

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

dibangun dilahan. Gambar detail itu sendiri terdiri dari gambar arsitektur, gambar struktur, gambar mechanical dan electrical . ;

- Bahwa saksi tidak tahu tentang kewajiban dari Penggugat untuk melakukan pengawasan terhadap pembangunan
- Bahwa yang membuat 11 gambar kerja tersebut adalah saksi beserta tim Penggugat ;
- Bahwa yang memimpin proyek adalah saksi dan saksi ikut mendampingi pengawasan terhadap pembangunannya ;
- Bahwa saksi datang pertama kali ke lokasi ketika dimulai dari pengukuran lahan kemudian saya datang lagi ketika pembagian kavling ;
- Bahwa ketika mulai membangun rumah contoh, saksi datang ke lokasi dan yang dibahas lebih banyak masalah teknis, seperti menjelaskan gambar ;
- Bahwa ketika proses pembangunan ada beberapa perbaikan dan perbaikan atas permintaan konsumen dilakukan pada unit yang pertama ;
- Bahwa saksi Dilokasi bertemu dengan bapak Asep yang merupakan karyawan Tergugat ;
- Bahwa saksi melakukan pengawasan terhadap gambar yang saksi buat yang diaplikasikan pada bangunan dilokasi apakah sudah sesuai atau tidak dengan gambar ;
- Bahwa Gambar untuk kebutuhan marketing atau promosi sudah dibuat oleh Penggugat sesuai dengan permintaan Tergugat dan sudah diserahkan kepada Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu Penggugat juga membantu melakukan marketing melalui media sosial ?
- Bahwa Secara garis besar gambar tipikal adalah bentuk ruangan, bentuk basic rumah sama. Perbedaan pada panjang lahan berbeda pada setiap unit. Lahan dari nomor satu sampai seterusnya makin mengecil yang disebabkan karena lahan makin mengecil ;
- Bahwa secara umum bila hanya diberikan 3 gambar seluruh rumah dapat selesai dibangun karena yang berbeda hanya panjang lahan ;
- Bahwa dari informasi yang saksi dengar ada pertemuan-pertemuan yang dilakukan namun saya tidak tahu apa yang dibahas karena saya tidak hadir ;
- Bahwa saksi turut serta ketika melakukan survey terhadap rumah di Bojong yang dikompensasikan oleh Tergugat kepada Penggugat dan. Setelah kami tiba di lokasi dan melihat kondisinya menurut kami rumah tersebut tidak layak dikonversikan dengan harga yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat .

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga melihat brosur rumah yang di bojong tetapi setelah dilihat langsung rumahnya menurut saksi dan penggugat tidak sesuai dengan harga yang dikonversikan ;
 - Bahwa Pembangunan rumah town house didasarkan RAB Penggugat yang dibuat oleh saya ;
 - Bahwa Sepengetahuan saksi saat itu Penggugat belum dibayar ;
 - Bahwa Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja sama perhitungan 5% dihitung dari nilai jual rumah ;
 - Bahwa saksi tidak membaca secara mendetail perjanjian tetapi dari yang saksi baca Kewajiban Penggugat sebagai Perencana dan hak Penggugat sebesar 5% dari nilai jual ;
 - Bahwa yang saksi tahu 5% dibayarkan kepada Penggugat bila rumah telah terjual ;
 - Bahwa yang saksi tahu sampai saksi berhenti kerja saksi sudah menyerahkan 3 (tiga) gambar unit kepada Tergugat ;
 - Bahwa 8 (delapan) gambar kerja unit rumah belum diserahkan kepada Tergugat ;
 - Bahwa yang menjadi kewajiban Penggugat adalah membuat dan menyerahkan 11 (sebelas) gambar kerja kepada Tergugat ;
 - Bahwa Penggugat hanya menyerahkan 3 (tiga) gambar kerja karena saat itu rumah akan dibangun ;
 - Bahwa saksi tidak selalu datang ke lokasi pembangunan ;
 - Bahwa Penggugat baru menyerahkan 3 (tiga) gambar kerja unit rumah kepada Tergugat Karena Penggugat belum menerima pembayaran terhadap 3 (tiga) gambar unit rumah yang telah dibangun dan terjual ;
 - Bahwa saksi juga memiliki hak dari 3 (tiga) gambar kerja unit rumah yang telah diserahkan kepada Tergugat
 - Bahwa 8 (delapan) gambar unit kerja sudah selesai sebelum saksi berhenti bekerja dari Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah telah diberitahukan kepada Tergugat 8 (delapan) gambar unit kerja tersebut telah selesai
 - Bahwa saksi tidak tahu tentang kesepakatan rumah contoh dibangun oleh Penggugat atau Tergugat
- 2 Saksi Ir. SRI HERNOWO ;
- Bahwa saksi karyawan Penggugat ;

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 31 dari 69 hal.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tugas saksi di bagian Estimator atau penghitung anggaran ;
- Bahwa bidang usaha Penggugat adalah kontraktor , perencanaan dan property development . Salah satu bidang usaha tersebut bekerja sama dengan Tergugat ;
- Bahwa bidang usaha Tergugat adalah Developer ;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan kerjasama dalam bidang developer yang dituangkan dalam perjanjian tetapi saya belum pernah baca perjanjian tersebut ;
- Bahwa Penggugat bertugas perencana dan mencari lahan untuk dikembangkan oleh Tergugat ;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat terjalin kerjasama dalam pembangunan Town house di Pejaten sebanyak 11 unit rumah yang di beri nama D'Eleven ;
- Bahwa terkait dengan proyek Town House D'Eleven saksi bertugas sebagai estimator yaitu saksi membuat rencana anggaran bangunan (RAB) ;
- Bahwa RAB yang saksi buat untuk Townhouse di Pejaten kira-kira seharga Rp. 3.400.000,- (tiga juta empat ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa sepengetahuan saksi perincian RAN yang saksi buat digunakan oleh Tergugat untuk membangun townhouse di Pejaten ;
- Bahwa RAB yang saksi buat untuk townhouse Pejaten ada beberapa revisi yang dibuat oleh Tergugat tetapi perinciannya tetap sama dan hasilnya RAB seharga sekitar Rp. 2.800.000,- (dua juta delapan ratus ribu rupiah) per meter ;
- Bahwa saksi membuat RAB berdasarkan gambar kerja yang dibuat oleh Penggugat ;
- Bahwa yang di revisi oleh Tergugat adalah pada spesifikasi struktur antara lain dibagian besi yang digunakan ;
- Bahwa saksi hadir pada pertemuan antara Penggugat dan Tergugat tanggal 9 Maret 2013, yang dibicarakan adalah mencari solusi pembayaran Tergugat terhadap Penggugat untuk kerjasama pembangunan townhouse Pejaten kemudian Tergugat menawarkan solusi pembayaran dengan cara barter yaitu menawarkan rumah di daerah Bojong , Bogor Jawa Barat dan sebagian dibayar cash . Atas penawaran tersebut Penggugat akan melihat terlebih dahulu ke lokasi di Bojong . Dalam Pertemuan tersebut yang hadir menandatangani notulen dan saksi turut serta tanda tangan (Bukti P-7) ;
- Bahwa yang hadir dari Tergugat adalah Direktur Tergugat yaitu Pak Ari dan Pak Mahir selaku penanggung jawab proyek di pejaten sedangkan dari Penggugat adalah Pak Boma, bu Hindun dan saksi ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa latar belakang diadakannya pertemuan tanggal 9 Maret 2013 adalah mencari solusi pembayaran Tergugat terhadap Penggugat yang menagih total pembayaran sebesar kurang lebih 1 Milyar kemudian ada negosiasi pihak Tergugat meminta pemotongan fee Penggugat yang kemudian disetujui oleh Penggugat lalu pertemuan tersebut di tunda ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat ada melakukan pembayaran setelah ada somasi dari Penggugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tugas Penggugat yang menyusun RAB , saat itu Tergugat juga membuat RAB menurut versi dari Tergugat. Saksi sendiri tidak pernah membaca isi dari perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa dalam pertemuan tanggal 9 Maret 2013 ada kesepakatan pemotongan fee paling besar seratus juta rupiah dan untuk perinciannya saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tahu dari pimpinan dan informasinya Tergugat telah melakukan pembayaran kurang lebih tiga ratus tiga puluh juta rupiah setelah ada somasi Penggugat;

3 Saksi PURWANTO

- Bahwa saksi bekerja pada Penggugat sebagai drafter ;
- Bahwa saksi bekerja pada Penggugat sudah 8 tahun sampai sekarang ;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat ;
- Bahwa bidang usaha Penggugat adalah Konsultan dan kontraktor yaitu perencanaan dan arsitektur bangunan ;
- Bahwa Penggugat memiliki 2 orang drafter ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat bergerak dalam bidang usaha Developer ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Surat Perjanjian Kerja antara Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat terjalin kerjasama dalam pembangunan Town house di Pejaten sebanyak 11 unit rumah yang di beri nama D'Eleven ;

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 33 dari 69 hal.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait dengan proyek Town House D'Eleven saksi bertugas sebagai drafter yaitu menggambar kerja secara detail berdasarkan gambar arsitektur dari arsitek, gambar potongan site plan ;
- Bahwa saksi mengerjakan gambar arsitektur, gambar struktur, gambar Mechanical Engineering dan gambar sipil ;
- Bahwa saksi hanya membuat gambar kerja sedangkan untuk gambar arsitektur dikerjakan oleh Pak Taufik ;
- Bahwa pengerjaan gambar proyek Town House D'Eleven dikerjakan oleh tim Penggugat ;
- Bahwa saksi yang membuat 11 gambar kerja untuk 11 unit rumah proyek Town House D'Eleven dan sudah selesai semua awal Januari 2012 ;
- Bahwa 11 gambar kerja tersebut Pertama baru diserahkan 3 gambar kerja kemudian 8 gambar kerja sekarang sudah diserahkan semua dalam bentuk Print out dan soft copy ;
- Bahwa bukan saksi yang menyerahkan gambar kerja tersebut dan saksi tidak tahu siapa yang menyerahkan gambar tersebut pada Tergugat ;
- Bahwa Yang menyerahkan 3 gambar kerja yang pertama kepada Tergugat adalah Pak Dani selaku Pimpinan PT Arkidea Jakarta Unicon ;
- Bahwa saksi pernah datang ke lokasi sekitar 3 atau 4 kali ;
- Bahwa saksi datang ke lokasi hanya mendampingi pak Taufik selaku arsiteknya dan bertemu dengan pak Asep dan pak Seno karyawan Tergugat.
- Bahwa dilokasi membicarakan tentang koordinasi gambar dan masalah pembangunan ;
- Bahwa untuk rumah contoh langsung jadi sesuai gambar kerja sedangkan untuk unit rumah lain ada revisi-revisi gambar kerja dari pembeli kepada Tergugat ;
- Bahwa Saat pembuatan site plan saksi datang ke lokasi mendampingi Pak Taufik, ada masalah pembagian kavling dan perijinan , saat itu rumah contoh sudah dilakukan pondasi;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa RAB yang membuat pak Hernowo sudah selesai dibuat sedangkan gambar untuk marketing sudah selesai dibuat oleh Penggugat ;
- Bahwa pada saat pembangunan yang digunakan adalah RAB yang dibuat oleh Tergugat ;
- Saya tahu tetapi saya tidak hadir pada pertemuan tersebut ;
- Bahwa saksi ikut melakukan survey di daerah bojong yang ditawarkan Tergugat pada Penggugat ;
- Bahwa terhadap 3 gambar kerja untuk 3 unit rumah sudah dilakukan pembayaran pada Februari 2013 setelah Penggugat melakukan somasi terhadap Tergugat ;
- Bahwa yang sudah diserahkan kepada Tergugat sebanyak 11 gambar kerja ;
- Bahwa 11 gambar kerja untuk 11 unit rumah tersebut bentuknya sama ;
- Bahwa dengan 1 gambar bisa membangun 11 unit rumah ;
- Bahwa saksi tidak tahu 11 unit rumah tersebut sudah terjual atau belum ;
- Bahwa 11 unit rumah tersebut bentuknya tipikal atau sama ;
- Bahwa saksi datang ke lokasi bukan untuk melakukan pengawasan tetapi karena mendampingi arsitek yaitu Pak Taufik ketika melakukan pembagian Kavling dan koordinasi gambar ;
- Bahwa saksi tidak mempunyai tugas pengawasan ;
- Bahwa marketing tools dibantu oleh penggugat adalah Banner, pamflet dan iklan di website ;
- Bahwa Yang membuat banner untuk marketing adalah Pak Taufik karyawan dari Penggugat;
- Bahwa Banner telah diambil oleh karyawan Tergugat tetapi saksi tidak ingat namanya;
- Bahwa Untuk iklan website yang membuat adalah Pak Boma .dan pemasangan iklan di website sepengetahuan saksi melalui facebook ;

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 35 dari 69 hal.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi datang ke lokasi dan melihat semua rumah bentuknya sama karena modelnya tipikal ;
- Bahwa Untuk marketing tools tugas mendesign adalah Penggugat dan Tergugat yang mencetak banner ;
- Bahwa 11 Gambar kerja sudah diselesaikan Penggugat dan sudah diserahkan kepada Tergugat sebanyak 3 gambar kerja;
- Bahwa Sepengetahuan saksi karena Tergugat belum menyelesaikan pembayaran untuk 3 gambar kerja maka untuk 8 gambar kerja sisanya belum diserahkan ;
- Bahwa saksi tahu ada pertemuan pada tanggal 9 Maret 2013 tetapi saksi tidak tahu apa yang dibahas ;
- Bahwa saksi pernah ikut melakukan survey di daerah Bojong.
- Bahwa Survey dilakukan untuk melihat kondisi bangunan yang ditawarkan oleh Tergugat ;
- Bahwa Untuk gambar kerja memang sama semua untuk setiap rumah yang berbeda dari matrialnya seperti tampak depan karena ada permainan warna dari arsitek untuk tampak muka rumah atau model bagian depannya ;
- Bahwa Yang tipikal ada 9 unit dan yang 3 unit tidak tipikal ;
- Bahwa untuk gambar kerja yang tipikal dan tidak tipikal Yang membedakan pada luasnya ;
- Bahwa saksi terakhir datang tahun 2011 dan semua unit belum selesai dibangun ;
- Bahwa saksi mengatakan bentuk rumahnya sama karena saksi yang mengerjakan gambarnya , pada umumnya apabila rumah dibangun menggunakan arsitek dan gambar kerja maka pembangunan rumah sesuai gambar kerja ;
- Bahwa saksi melihat unit rumah contoh atau unit 11A yang sudah selesai dibangun saat itu sedangkan untuk unit lain saya belum pernah lihat ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa untuk 8 gambar kerja belum dibayar oleh Tergugat;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat tidak mengetahui 8 gambar kerja sudah diselesaikan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat pernah meminta 8 gambar kerja tersebut ;

4 Saksi HINDUN MULAICA

- Bahwa saksi bekerja pada Penggugat sejak tahun 2009 sampai dengan 2010 ;
- Bahwa saat saksi mulai bekerja pada Penggugat sebagai Konsultan Arsitek selama kurang lebih 1 (satu) tahun kemudian saksi berhenti bekerja sebagai karyawan tetap.
- Bahwa saksi bekerja pada Penggugat hanya jika ada proyek dan dibayar berdasarkan pembagian profit ;
- Bahwa ketika saksi mulai bekerja pada Penggugat saksi baru menikah, karena tidak segera hamil saksi disarankan untuk berhenti bekerja sebagai karyawan tetap dan hanya bekerja bila ada proyek saja ;
- Bahwa Perusahaan Penggugat bergerak pada bidang Konsultan Design, Design Interior dan kontraktor interior dan bangunan ;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada kerja sama untuk mengerjakan proyek townhouse.
- Bahwa saksi yang mengenalkan beberapa rekan kerja dari Tergugat kepada Penggugat .
- Bahwa saat itu Penggugat ada tawaran dari pemilik lahan untuk membangun townhouse di daerah Pejaten Jakarta Selatan , atas tawaran tersebut Penggugat tertarik tetapi Penggugat tidak memiliki dana , karena saksi ada kenalan di perusahaan Tergugat maka saksi mengenalkan Penggugat pada Tergugat .
- Bahwa Penggugat lalu menawarkan proyek townhouse tersebut pada Tergugat dan Tergugat tertarik lalu diadakanlah kerjasama antara Penggugat dan Tergugat untuk membangun townhouse di Pejaten Jakarta Selatan dalam bentuk Perjanjian ;
- Bahwa saksi melihat dan membaca Perjanjian tersebut ;

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 37 dari 69 hal.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat disebutkan dalam Perjanjian Kerja sama sebagai Pengembang atau Penyandang dana dari proyek Townhouse Pejaten sedangkan Penggugat yang bertanggung jawab pada Design, pengembangan design .
- Bahwa sistem proyek tersebut adalah kerjasama lahan maka Tergugat tidak perlu membeli atau melunasi lahan tersebut di awal proyek .
- Bahwa Inti dari perjanjian tersebut adalah Penggugat berhak 5% dari total harga jual rumah per unit ;
- Bahwa Lokasi proyek townhouse tersebut berada di Pejaten Jakarta Selatan dan akan dibangun 11 unit rumah yaitu 9 unit tipikal dan 2 unit tidak tipikal. ;
- Bahwa Unit rumah tipikal adalah rumah yang desainnya sama .
- Bahwa Penggugat menawarkan apabila pembeli meminta perubahan dari unit tipikal yang dibeli maka Penggugat akan membantu tetapi dari Tergugat tidak pernah memberitahukan unit mana saja yang sudah terjual sehingga tidak ada permintaan perubahan pada Penggugat ;
- Bahwa Sepengetahuan saksi 11 gambar sudah diserahkan semua, hanya saksi tidak tahu detailnya kapan diserahkan karena itu bukan bagian saksi, yang menyerahkan Pak Taufik atau Pak Purwanto ; .
- Bahwa saksi dan Penggugat sampai sekarang tidak tahu berapa yang sudah terjual dan harga jual per unit berapa .
- Bahwa Kalau sekarang kita lewat dilokasi terlihat bahwa sudah aktif beroperasi ;
- Bahwa Awalnya saksi tidak mengenal pemilik lahan di Pejaten , saksi mengenal pemiliknya karena ada kerjasama dengan Penggugat ;
- Bahwa Penggugat sudah membuat rancangan design, site plan yaitu untuk luas lahan tersebut dapat menjadi berapa unit rumah berikut modelnya, Itu yang ditawarkan pada Tergugat dari awal oleh Penggugat ;
- Bahwa Pada saat ditawarkan ke Tergugat dalam bentuk proposal yang berisi master plan, site plan bahkan bisnis plan sudah dicantumkan sehingga dengan

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

luas lahan yang ada dengan harga per meter dan bisa dibangun dengan 11 unit rumah serta biaya pembangunan per unit dan harga jualnya serta keuntungannya. ;

- Bahwa Seharusnya yang menjadi pelaksana adalah Penggugat dan Tergugat yang bekerja sama sebagai tim tetapi porsi pelaksana pembangunan lebih besar pada Tergugat karena sebagai penyanggah dana proyek ;
- Bahwa RAB diatur dalam perjanjian dan harus kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat , tidak bisa dilakukan secara sepihak ;
- Bahwa seharusnya RAB yang dirubah diserahkan kepada kontraktor dari Penggugat terlebih dahulu , apabila kontraktor dari Penggugat menyatakan tidak sanggup membangun maka Tergugat yang menjadi pelaksana proyek ;
- Bahwa pada akhirnya RAB yang digunakan bukan kesepakatan bersama melainkan RAB dari Tergugat karena tidak ada kesepakatan bersama ;
- Bahwa RAB harusnya adalah kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat dan pembangunan dari proyek tersebut adalah Penggugat sebagai kontraktor , karena tidak ada kesepakatan kemudian diadakan perundingan lalu Tergugat mengatakan kalau bisa mereka mencari kontraktor yang bisa membiayai pembangunan rumah terlebih dahulu sedangkan dari awal Penggugat memang mencari penyanggah dana untuk membangun berdasarkan design dan RAB yang sudah dirancang oleh Penggugat .
- Bahwa pada akhirnya disepakati Tergugat menggunakan kontraktor sendiri dan Penggugat harus mengetahui berapa RAB dan total harga jual per unit .
- Bahwa Penggugat akan mengawasi pembangunan rumah selanjutnya ;
- Bahwa Penggugat akhirnya bersedia menyerahkan pembangunan rumah contoh dilakukan oleh kontraktor dari Tergugat dan meminta Tergugat untuk terbuka berapa biaya pembangunannya dan harga jualnya kepada Penggugat .
- Bahwa pada akhirnya karena tidak ada ditemukan kesepakatan maka pembangunan rumah selanjutnya dilakukan oleh Tergugat ;

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 39 dari 69 hal.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa didalam perusahaan Penggugat ada bagian –bagian yang memiliki tugas sebagai arsitek, designer, design dan saksi tidak terlibat secara langsung mungkin mereka yang bisa menjelaskan gambar apa saja yang sudah dibuat dan kapan selesainya termasuk kapan diserahkan kepada Tergugat.
- Bahwa sepengetahuan saksi gambar-gambar proyek sudah diserahkan kepada Tergugat ;
- Bahwa saksi hadir dalam pertemuan 9 Maret 2012.
- Bahwa Inti dari pertemuan tersebut adalah Penggugat mempertanyakan mengenai pembayaran 5% yang menjadi hak Penggugat karena sampai saat itu sama sekali tidak ada laporan dari Tergugat berapa unit rumah yang telah dibangun dan berapa yang sudah terjual dengan harga jualnya . Karena seharusnya setiap unit yang terjual Penggugat mendapat haknya sebesar 5% dari harga jual . Penggugat mempertanyakan kapan haknya akan dibayar dan bagaimana mekanisme pembayarannya ;
- Bahwa pada pertemuan tanggal 9 Maret 2012 yang hadir dari Penggugat adalah saksi, Pak Boma, Pak Hernowo dan dari Tergugat yang hadir adalah Pak ari dan pak Mahir . . ;
- Bahwa pada pertemuan tersebut Tergugat mengakui sedang mengalami kendala keuangan yaitu tidak ada uang tunai sehingga Tergugat menawarkan untuk pembayaran kepada Penggugat dibayarkan dengan aset Tergugat di Bojong , Bogor dan sejumlah uang tunai.
- Bahwa dari pertemuan tersebut belum diketahui oleh Penggugat berapa sebenarnya RAB per unit serta harga jualnya sehingga Penggugat tidak mengetahui berapa seharusnya kewajiban Tergugat kepada Penggugat ;
- Bahwa dengan penawaran aset dari Tergugat, Penggugat menyatakan terbuka atas opsi tersebut dengan syarat Penggugat harus melihat terlebih dahulu ke lokasi apakah sesuai dengan nilai yang dikatakan Tergugat ;
- Bahwa saksi dan tim dari Penggugat melakukan survey dan setelah dilihat menurut saksi dan Penggugat berdasarkan pertimbangan akses, infrastruktur,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kualitas bangunan dan lingkungan tidak tertarik atas penawaran aset tersebut lebih baik Penggugat dibayar cash saja ;

- Bahwa Penggugat mengirim surat kepada Tergugat yang isinya menolak pembayaran dengan aset di Bojong dan minta dibayar cash atau dihitung ulang berapa sebenarnya hak dari Penggugat dan dibayar dengan unit rumah yang ada di Townhouse Pejaten tersebut yang dikenal sebagai D'Eleven Townhouse .
- Bahwa Sampai saat ini saksi tidak tahu bagaimana kelanjutan pembayaran Tergugat terhadap Penggugat ;
- Bahwa Berdasarkan bukti P-7 Saksi menunjuk dan membenarkan tanda tangannya ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Kuasa hukum Penggugat pernah melakukan somasi terhadap Tergugat ;
- Bahwa Ketika Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dibuat (Bukti P-1) , saksi bekerja pada Penggugat bukan sebagai karyawan tetap tetapi sebagai freelance yang bekerja berdasarkan proyek. ;
- Bahwa Berdasarkan bukti P-1 halaman terakhir poin 4, saksi membenarkan disebutkan RAB disepakati kedua belah pihak dan atau pihak independent diluar kedua belah pihak.
- Bahwa Pihak independent di luar kedua belah pihak bisa melihat RAB yang telah dibuat Penggugat kemudian melakukan perhitungan dan perbandingan yang lebih fair dan netral dan Untuk kesepakatan tetap harus disetujui kedua belah pihak ;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat baru menyerahkan 3 gambar kerja kepada Tergugat.
- Bahwa Dalam perjanjian disebutkan Penggugat mendapat 5% dari harga jual per unit yang sudah terjual bukan pada saat Penggugat menyerahkan gambar kerja;

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 41 dari 69 hal.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu Tergugat sudah melakukan pembayaran tetapi tidak tahu kapan melakukan pembayaran kepada Penggugat ;
- Bahwa yang melakukan pembangunan rumah adalah pihak kontraktor ketiga dan saksi tidak tahu namanya ;
- Saya tidak mengetahui dari 11 unit rumah tersebut yang mana menggunakan gambar kerja Penggugat atau Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak pernah masuk ke dalam 9 (sembilan) rumah dengan design tipikal yang telah dibangun.
- Bahwa apabila disebut sebagai rumah dengan design tipikal seharusnya sama dan didalam perjanjian disebutkan bila pembeli meminta perubahan harus dikomunikasikan pada Penggugat terlebih dahulu tetapi komunikasi tersebut tidak pernah terjadi sehingga Penggugat tidak tahu mana yang harus dirubah ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat-surat T-1 s/d T-20 seluruhnya berupa fotocopy bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut:

Bukti T – 1	Perjanjian kerjasama, tertanggal 2 Juli 2010 yang dilegalisasi oleh Notaris Amastasia Dau, SH. dengan Nomor Reg. 37/W/VII/2010 (DUPLO) ; (Sesuai dengan aslinya)
Bukti T – 2	Surat Nomor 026/Ark-PD/PTH/II/2011, tanggal 21 Juni 2011, perihal Gambar Kerja Unit per kavling proyek Pejabat D'elevan Townhouse yang dikirimkan Penggugat kepada Tergugat ; (Copy)
Bukti T – 3A	Surat Nomor 017/SKL/APN/II/12 tertanggal 27 Februari 2012 perihal Jawaban Undangan ke-5 klarifikasi Komitmen Pembangunan & penjualan Unit Rumah Cluster D'Eleven Pejabat yang dikirimkan Tergugat kepada Penggugat ; (Copy)
Bukti T – 3B	Tema Rapat sebagai notulen rapat yang menjadi kesepakatan antara Tergugat dan Penggugat pada tanggal 9 Maret 2012 ; (Copy)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T – 4	Surat Nomor 034/Ark-PD/PTH/III/2012 , tertanggal 17 Maret 2012 perihal Melanjutkan pembicaraan rapat yang lalu, yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat ; (Copy)
Bukti T – 5	Surat Pernyataan Nomor 027/SKL/APN/III/2012 , tanggal 20 Maret 2012, yang dikirimkan Tergugat kepada Penggugat ; (Copy)
Bukti T – 6	Brosur Perumahan Griya Bojong Residences yang merupakan Marketing tools PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, kepada para calon konsumen; (Copy)
Bukti T – 7	Lembar transfer melalui Bank BTN ke rekening BCA Nomor 6770050918, atas nama BOMA WYKAN ADIKUSUMA, sebesar Rp. 306.333.780,- (tiga ratus enam juta rupiah tiga ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) , tertanggal 14 Februari 2013 ; (Sesuai dengan aslinya)
Bukti T – 8	Surat Nomor 48/Srt/LJ/III/2013 , tertanggal 19 Maret 2013 perihal somasi terakhir yang dikirimkan Penggugat melalui kuasa hukumnya kepada Tergugat ; (copy)
Bukti T – 9	Surat Nomor 030/SKL/APN/III/12 , tertanggal 20 Maret 2012 , perihal Balasan Surat Melanjutkan Pembicaraan Rapat Yang Lalu, yang dikirimkan Tergugat kepada Penggugat ; (copy)
Bukti T – 10	Dasar Perhitungan Fee PT ARKIDEA JAKARTA UNICON Proyek D’Eleven – Pejaten, sebagai Lampiran Surat Nomor 030/SKL/APN/III/12 , tertanggal 20 Maret 2012 ; (copy)
Bukti T – 11	Surat Nomor 18/APN – ATP/XI/2012 tanggal 12 November 2012 , perihal “Jawaban” dari Tergugat melalui Kuasa hukumnya kepada Penggugat ; (copy)
Bukti T – 12A	Gambar Kerja ke-1 (pertama) lengkap yang terdiri atas gambar detail, gambar arsitektur, gambar mekanikal dan elektrikal, dan gambar struktur, dari 3 (tiga) gambar kerja yang diterima Tergugat dari Penggugat untuk Kavling 11A Proyek Pejaten D’Eleven Townhouse , dari seharusnya 11 (sebelas) gambar kerja ; (copy print out)
Bukti T – 12B	Revisi sebagian gambar kerja ke-1 (pertama) untuk kavling 11-A proyek pejaten D’eleven Townhouse dari 3 (tiga) gambar kerja yang diterima Tergugat dari Penggugat dari seharusnya 11 (sebelas) gambar kerja ; (copy

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 43 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	print out)
Bukti T – 12C	Gambar Kerja ke-2 (kedua) yang tidak lengkap (tanpa gambar detail gambar arsitektur, gambar mekanikal dan elektrikal, dan gambar struktur yang rinci) , dari 3 (tiga) gambar kerja yang diterima Tergugat dari Penggugat untuk Kavling 11F Proyek Pejaten D'Eleven Townhouse , dari seharusnya 11 (sebelas) gambar kerja ; (copy print out)
Bukti T – 12D	Gambar Kerja ke3 (ketiga) yang tidak lengkap (tanpa gambar detail gambar arsitektur, gambar mekanikal dan elektrikal, dan gambar struktur yang rinci) , dari 3 (tiga) gambar kerja yang diterima Tergugat dari Penggugat untuk Kavling 11K Proyek Pejaten D'Eleven Townhouse , dari seharusnya 11 (sebelas) gambar kerja ; (copy print out)
Bukti T – 13	Cek Bank BTN No. TI 787800 tanggal 14 Februari 2013 sebesar Rp. 306.333.780,- (tiga ratus enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat kepada Penggugat; (Copy)
Bukti T – 14A	Gambar Kerja ke-1 (pertama) untuk kavling 11-B, dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat ; (copy print out)
Bukti T – 14B	Gambar Kerja ke-2 (kedua) untuk kavling 11-C, dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat ; (copy print out)
Bukti T – 14C	Gambar Kerja ke-3 (ketiga) untuk kavling 11-D, dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat ; (copy print out)
Bukti T – 14D	Gambar Kerja ke-4 (empat) untuk kavling 11-E, dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat ; (copy print out))



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T – 14E	Gambar Kerja ke-5 (kelima) untuk kavling 11-G, dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat ; (copy print out)
Bukti T – 14F	Gambar Kerja ke-6 (keenam) untuk kavling 11-H dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat ; (copy print out)
Bukti T – 14G	Gambar Kerja ke-7 (ketujuh) untuk kavling 11-I dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat ; (copy print out)
Bukti T – 14H	Gambar Kerja ke-8 (kedelapan) untuk kavling 11-J dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat ; (copy print out)
Bukti T – 15	Surat tertanggal 5 September 2011, perihal “Biaya Pembuatan 8 unit gambar kerja” yang diajukan oleh divisi Teknik PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA kepada Direktur PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, untuk pembuatan gambar kerja kavling 11-B, kavling 11-C, kavling 11-D, kavling 11-E, kavling 11-G, kavling 11-H, kavling 11-I, kavling 11-J , dengan jumlah sebesar Rp. 510.750.000,- (lima ratus sepuluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) yang dikerjakan oleh Divisi Teknik , ; (sesuai dengan asli)
Bukti T – 16	Laporan Perhitungan Denda Pekerjaan Perancangan D’Eleven TownHouse Pejaten Jakarta”, tanggal 8 Januari 2013 sebesar Rp. 606.400.000,- (enam ratus enam juta empat ratus ribu rupiah) untuk 8 unit gambit kerja proyek D’eleven Townhouse Pejaten dari Divisi Teknik PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA kepada Direktur PT. AHIMSA PERSADA ; (sesuai dengan asli)
Bukti T – 17A	Kwitansi No. 006/KW/VII/2011 , tanggal 20

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 45 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Juli 2011 , dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan dan Kwitansi No. 011/KW/VIII/2011 tanggal 20 Agustus 2011 dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan; (sesuai dengan asli)
Bukti T – 17B	Kwitansi No. 015/KW/XI/2011 , tanggal 20 September 2011 , dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan dan Kwitansi No. 019/KW/X/2011 tanggal 20 Oktober 2011 dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan; (sesuai dengan asli)
Bukti T – 17C	Kwitansi No. 022/KW/XI/2011 , tanggal 20 November 2011 , dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan dan Kwitansi No. 025/KW/XIII/2011 tanggal 20 Desember 2011 dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan; (sesuai dengan asli)
Bukti T – 17D	Kwitansi No. 003/KW/I/2012 , tanggal 20 Januari 2012 , dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan dan Kwitansi No. 005/KW/III/2012 tanggal 20 Februari 2012 dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan; (sesuai dengan asli)
Bukti T – 17E	Kwitansi No. 009/KW/III/2012 , tanggal 20 Maret 2012 , dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang

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)



	pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan dan Kwitansi No. 015/KW/IV/2012 tanggal 20 April 2012 dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan; (sesuai dengan asli)
Bukti T – 17F	Kwitansi No. 018/KW/V/2012 , tanggal 20 Mei 2012 , dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan dan Kwitansi No. 026/KW/VI/2012 tanggal 20 Juni 2012 dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan; (sesuai dengan asli)
Bukti T – 17G	Kwitansi No. 028/KW/VII/2012 , tanggal 20 Juli 2012 , dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan dan Kwitansi No. 033/KW/VIII/2012 tanggal 20 Agustus 2012 dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan; (sesuai dengan asli)
Bukti T – 17H	Kwitansi No. 34KW/IX/2012 , tanggal 20 September 2012 , dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan dan Kwitansi No. 041/KW/VIII/2012 tanggal 20 Oktober 2012 dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan; (sesuai dengan asli)
Bukti T – 17I	Kwitansi No. 044/KW/XI/2012 , tanggal 20 November 2012 , dari PT. AHIMSA PERSADA NUSANTARA , in casu Tergugat, tentang pengeluaran uang sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk upah kerja pengawas lapangan; (sesuai

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 47 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	dengan asli)
T-18	Surat Nomor 026/Ark-PD/PTH/II/2011 tertanggal 21 Juni 2011 dari PT. Penggugat kepada Tergugat, in casu PT. Arkidea Jakarta Unicon, tentang janji penyelesaian gambar kerja nuntuk unit B, unit H dan unit K (fotokopi sesuai dengansurat elektronik atau e-mail asli).
T-19A	Surat Perintah Kerja No. 001/SPK/APN/II/2011 tertanggal 7 Februari 2011 sebagai kontrak kerja antara Tergugat sebagai pemberi kerja dan PT. Hawarindo Prima Persada sebagai kontraktor yang menerima kerja untuk pembangunan rumah kavling atau unit 11-A (fotokopi sesuai dengan dokumen asli).
T-19B	Surat Perintah Kerja No. 006/SPK/APN/XI/2011 tertanggal 9 November 2011 sebagai kontrak kerja antara Tergugat sebagai pemberi kerja dan Achmad Syaryf sebagai kontraktor yang menerima kerja untuk pembangunan rumah kavling atau unit 11-B(fotokopi sesuai dengan dokumen asli).
T-19C	Surat Perintah Kerja No. 007/SPK/APN/XI/2011 tertanggal 9 November 2011 sebagai kontrak kerja antara Tergugat sebagai pemberi kerja dan Achmad Syaryf sebagai kontraktor yang menerima kerja untuk pembangunan rumah kavling atau unit 11-C(fotokopi sesuai dengan dokumen asli).
T-19D	Surat Perintah Kerja No. 004/SPK/APN/XI/2013 tertanggal 5 November 2013 sebagai kontrak kerja antara Tergugat sebagai pemberi kerja dan Buche S. Manusiwa sebagai kontraktor yang menerima kerja untuk pembangunan rumah kavling atau unit 11-D (fotokopi sesuai dengan dokumen asli).
T-19E	Surat Perintah Kerja No. 003/SPK/APN/IX/2013 tertanggal 24September 2013 sebagai kontrak kerja antara Tergugat sebagai pemberi kerja dan Buche S. Manusiwa sebagai kontraktor yang menerima kerja untuk pembangunan rumah kavling atau unit 11-E (fotokopi sesuai dengan dokumen asli).
T-19F	Surat Perintah Kerja No. 008/SPK/APN/XI/2011 tertanggal 9 November 2011 sebagai kontrak kerja antara Tergugat sebagai pemberi kerja dan Achmad Syaryf sebagai kontraktor yang menerima kerja untuk pembangunan rumah kavling atau unit 11-F(fotokopi sesuai dengan dokumen asli).
T-19G	Surat Perintah Kerja No. 001/SPK/APN/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	VI/2012 tertanggal 11 Juni 2012 sebagai kontrak kerja antara Tergugat sebagai pemberi kerja dan Buche S. Manusiwa sebagai kontraktor yang menerima kerja untuk pembangunan rumah kavling atau unit 11-G (fotokopi sesuai dengan dokumen asli).
T-19H	Surat Perintah Kerja No. 001/SPK/APN/IV/2013 tertanggal 22 April 2013 sebagai kontrak kerja antara Tergugat sebagai pemberi kerja dan Febri Setiawan sebagai kontraktor yang menerima kerja untuk pembangunan rumah kavling atau unit 11-H(fotokopi sesuai dengan dokumen asli).
T-19I	Surat Perintah Kerja No. 001/SPK/APN/X/2013 tertanggal 1 Oktober 2013 sebagai kontrak kerja antara Tergugat sebagai pemberi kerja dan Febri Setiawan sebagai kontraktor yang menerima kerja untuk pembangunan rumah kavling atau unit 11-I(fotokopi sesuai dengan dokumen asli).
T-19J	Surat Perintah Kerja No. 001/SPK/APN/I/2014 tertanggal 21 Januari 2013 sebagai kontrak kerja antara Tergugat sebagai pemberi kerja dan Febri Setiawan sebagai kontraktor yang menerima kerja untuk pembangunan rumah kavling atau unit 11-J(fotokopi sesuai dengan dokumen asli).
T-19K	Surat Perintah Kerja No.009/SPK/APN/XI/2011 tertanggal 7 November 2011 sebagai kontrak kerja antara Tergugat sebagai pemberi kerja dan Achmad Syaryf sebagai kontraktor yang menerima kerja untuk pembangunan rumah kavling atau unit 11-K (fotokopi sesuai dengan dokumen asli).
T-20A	Gambar kerjake-1 (pertama)untuk kavling 11-B,dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. Ahimsa Persada Nusantara, in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat, yang lengkap terdiri atas 4 (empat) bagian: gambar arsitektur, gambar detail, gambar struktur dan gambar mechanical and engineering(fotokopi dari print-out data komputer).
T-20B	Gambar kerja ke-2 (kedua) untuk kavling 11-C,dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. Ahimsa Persada Nusantara, in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat, yang lengkap terdiri atas 4 (empat) bagian: gambar

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 49 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	arsitektur, gambar detail, gambar struktur dan gambar mechanical and engineering(fotokopi dari print-out data komputer).
T-20C	Gambar kerja ke-3 (ketiga) untuk kavling 11-D,dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. Ahimsa Persada Nusantara, in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat, yang lengkap terdiri atas 4 (empat) bagian: gambar arsitektur, gambar detail, gambar struktur dan gambar mechanical and engineering(fotokopi dari print-out data komputer).
T-20D	Gambar kerja ke-4 (keempat) untuk kavling 11-E,dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. Ahimsa Persada Nusantara, in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat, yang lengkap terdiri atas 4 (empat) bagian: gambar arsitektur, gambar detail, gambar struktur dan gambar mechanical and engineering(fotokopi dari print-out data komputer).
T-20E	Gambar kerja ke-5 (kelima) untuk kavling 11-G,dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. Ahimsa Persada Nusantara, in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat, yang lengkap terdiri atas 4 (empat) bagian: gambar arsitektur, gambar detail, gambar struktur dan gambar mechanical and engineering(fotokopi dari print-out data komputer).
T-20F	Gambar kerja ke-6 (keenam) untuk kavling 11-H,dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. Ahimsa Persada Nusantara, in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat, yang lengkap terdiri atas 4 (empat) bagian: gambar arsitektur, gambar detail, gambar struktur dan gambar mechanical and engineering(fotokopi dari print-out data komputer).
T-20G	Gambar kerja ke-7 (ketujuh) untuk kavling 11-I,dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. Ahimsa Persada Nusantara, in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat, yang lengkap terdiri atas 4 (empat) bagian: gambar arsitektur, gambar detail, gambar struktur dan

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)



	gambar mechanical and engineering(fotokopi dari print-out data komputer).
T-20H	Gambar kerja ke-8 (kedelapan) untuk kavling 11-J,dari 8 (delapan) gambar kerja yang dikerjakan sendiri oleh tim teknik PT. Ahimsa Persada Nusantara, in casu Tergugat, yang seharusnya dikerjakan dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat, yang lengkap terdiri atas 4 (empat) bagian: gambar arsitektur, gambar detail, gambar struktur dan gambar mechanical and engineering(fotokopi dari print-out data komputer).

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut di atas, Tergugat juga mengajukan 5 (lima) orang saksi yang setelah bersumpah menurut cara agamanya memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- 1 Saksi SENO PRANOTO ;
 - Bahwa saksi karyawan Tergugat ;
 - Bahwa saksi mengetahui Penggugat sebagai mitra kerja Tergugat ;
 - Bahwa antara Tergugat dan Penggugat ada kerjasama pembangunan town house di Pejaten dan dituangkan dalam perjanjian kerjasama . Dalam hal ini Penggugat sebagai konsultan arsitek, mengenalkan Tergugat pada pemilik lahan hingga masalah teknis pembangunan sedangkan Tergugat sebagai penyandang dana ;
 - Bahwa Rumah yang belum selesai dibangun di Townhouse Pejaten tinggal 3 unit rumah ;
 - Bahwa Tergugat membuat sendiri 8 gambar kerja , untuk beberapa detil mengambil dari gambar kerja Penggugat ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi di dalam perjanjian tidak disebutkan Tergugat dapat menggambar sendiri gambar kerja yang disebutkan bahwa RAB harus disepakati kedua belah pihak meskipun dibuat pihak lain ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi di dalam perjanjian yang menjual rumah adalah Tergugat , untuk harga atas kesepakatan bersama, detil isi perjanjian itu sendiri saya tidak hapal ;

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 51 dari 69 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi masalah adalah Penggugat menggugat Tergugat untuk pembayaran proyek pembangunan townhouse Pejaten, Penggugat meminta fee atas penjualan setiap unit rumah sebesar 5% sesuai perjanjian dan setahu saya Tergugat sudah membayar Penggugat untuk 3 rumah yang telah terjual ;
- Bahwa seluruh unit rumah sebanyak 11 unit telah terjual ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat tidak membayar Penggugat atas 8 unit rumah yang telah terjual karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi benar Penggugat yang mengenalkan pemilik lahan kepada Tergugat tetapi kalau dibilang sejak awal proyek tersebut adalah milik Penggugat saya tidak tahu ;
- Bahwa bila tidak ada kesepakatan terhadap RAB yang ada seharusnya kedua belah pihak duduk bersama dan mencari solusi ;
- Bahwa saksi membuat 8 gambar kerja Tergugat adalah gambar detil , gambar arsitektur ,gambar struktur, dan Mechanical Engeenering . Karena saya tidak diberi waktu banyak sehingga saya gambar tersebut banyak coret-coretan tangan tergantung perubahan yang diinginkan oleh pembeli. Untuk gambar arsitektur ada 2 lembar, gambar detil kira-kira 5 lembar , gambar struktur ada 2 lembar dan gambar ME ada 1 lembar ;
- Bahwa gambar-gambar yang saksi sebutkan hanya sekian lembar cukup untuk membuat bangunan
- Bahwa dari 8 gambar yang tidak diserahkan oleh Penggugat baru terbangun 5 unit rumah dan semua sudah terjual dan sudah dibangun oleh kontraktor ;
- Bahwa Pada saat pembuatan rumah contoh, saksi hadir ?
- Bahwa saudara Taufik pernah bertemu saksi dan membahas pembangunan rumah contoh
- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Taufik pekerjaannya designer arsitektur ;
- Bahwa dalam pembangunan rumah .di Pejaten sering ada perubahan dalam gambar

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Untuk gambar yang dibuat oleh Penggugat bila ada perubahan selalu dikonsultasikan terutama pada rumah contoh ;
- Bahwa saksi tahu Tergugat sudah membayar kepada Penggugat untuk 3 unit rumah yang sudah terjual dari bagian Keuangan Tergugat dan untuk tanggalnya saksi tidak ingat ;
- Bahwa Pembayaran terhadap Penggugat setelah Tergugat disomasi ;;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa Penggugat tidak mau menyerahkan 8 gambar kerja
- Bahwa saksi tidak hadir pada pertemuan tanggal 9 Maret 2013 ?
- Bahwa saksi tahu tentang penawaran dari Tergugat kepada Penggugat dan akan dibayar sebesar 5% dari setiap unit yang terjual?
- Saksi berhubungan dengan siapa di perusahaan Penggugat ?
- Bahwa saksi biasa bicara dengan karyawan Penggugat yang bernama Purwanto melalui telepon dan tidak pernah bertemu di lokasi . Dilokasi saksi hanya bertemu Pak Taufik yang mengawasi design rumah apakah sudah sesuai dengan gambar atau tidak ;
- Bahwa saksi pernah bekerja pada Penggugat selama 6 bulan ;
- Bahwa saksi keluar karena apa yang dijanjikan tidak sesuai dengan apa yang saya terima ;
- Bahwa Proyek Townhouse pejabat ada setelah saksi keluar dari perusahaan Penggugat ;
- Bahwa Karena waktu yang diberikan kepada saksi sangat singkat , untuk gambar-gambar detil saksi buat dilapangan di kertas coret-coretan ;
- Bahwa bukan saksi yang membuat gambar untuk mengurus ijin IMB
- Bahwa semua gambar yang terkait untuk mengurus IMB sudah selesai dibuat dan yang membuat pak Taufik kemudian ijin IMB terbit ;
- Bahwa gambar kerja yang dibuat oleh Tergugat ada perubahan dari gambar yang diajukan untuk IMB. ;

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 53 dari 69 hal.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Gambar untuk ijin IMB terdiri dari gambar blok kawasan , gambar kotak-kotak untuk rumahnya dan gambar site plan tanpa mencantumkan jenis bahan bangunan ;
- Bahwa Tugas pengawas di proyek adalah mengawasi proyek tersebut berjalan dari hari ke hari serta membuat laporannya .Mengawasi pembangunan struktur, arsitektur bangunan sampai serah terima bangunan selesai ;
- Bahwa Karena Penggugat tidak menyerahkan gambar sehingga saya membuat ulang gambar kerja untuk 8 unit rumah yang belum diserahkan ;
- Bahwa saksi dan Pak Mahir sudah meminta gambar kerja pada Penggugat dan bertemu dengan Pak Taufik lalu dijanjikan akan diberikan kurang lebih satu bulan tetapi sampai sekarang belum diserahkan ;
- Bahwa dengan 3 gambar yang diserahkan oleh Penggugat Tidak bisa membangun seluruh rumah di townhouse Pejaten karena dari panjang, lebar dan luas tanah sudah berbeda belum permintaan perubahan dari pembeli sudah pasti banyak yang berubah ;
- Bahwa Berdasarkan perjanjian yang membuat design dan gambar kerja adalah Penggugat tetapi pada kenyataannya yang membuat Tergugat ;
- Bahwa Penggugat Tidak melakukan marketing karena Penggugat tidak ada bagian marketing ;
- Bahwa penggugat belum menyerahkan gambar asli kepada Tergugat
- Bahwa Seharusnya Penggugat datang secara berkala untuk mengawasi proyek apakah rumah yang dibangun sudah sesuai dengan gambar yang penggugat buat , sesuai dengan kualitas yang penggugat tentukan seperti dalam RAB dan menyelesaikan permasalahan di lokasi proyek tetapi Penggugat tidak datang ;
- Bahwa Yang membuat RAB adalah Penggugat ;
- Bahwa saksi tahu Penggugat yang membuat RAB Karena saksi yang mereview RAB tersebut ;
- Bahwa RAB yang digunakan adalah RAB Tergugat ;
- Bahwa saksi hanya mereview harga tanpa merubah kualitas mutu dari Penggugat ;

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

2 Saksi ASEP SURYATMAN ;

- Bahwa saksi bekerja di PT CIAWI STAR ABADI , tugas saksi mengawasi proyek di Pejaten townhouse ;
- Bahwa saksi mengawasi seluruh pembangunan di lokasi mulai dari sesuai tidaknya bangunan dengan gambar arsitektur, gambar denah hingga rumah tersebut selesai ;
- Bahwa Ada 11 rumah di lokasi pejaten townhouse ;
- Bahwa Yang membayar gaji saksi adalah Tergugat sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa Hanya saksi yang menjadi pengawas di lokasi proyek pejaten townhouse ;
- Bahwa ditunjukkan kuitansi pembayaran gaji dari Tergugat kepada saksi (Bukti T-17A sampai dengan T-17 I) dibenarkan kuitansi-kuitansi tersebut adalah untuk pembayaran gaji saksi ;
- Bahwa Yang mempekerjakan saksi di proyek Pejaten townhouse adalah Tergugat dan saksi bekerja sejak Juli 2011 sampai dengan November 2012 ;
- Bahwa PT Ciawi Star Abadi bergerak dalam bidang developer diluar Jakarta;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada kerja sama atau tidak antara perusahaan saksi dengan Tergugat , saksi hanya mendapat perintah pimpinan untuk bekerja mengawasi proyek di pejaten townhouse ;
- Bahwa sampai sekarang pembangunan rumah belum selesai dibangun semua , saat saksi selesai mengawasi baru selesai 5 rumah kalau sekarang yang belum selesai 5 rumah masih dalam tahap pembangunan ;
- Bahwa saksi tidak mengenal Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak membawa kartu pegawai PT CIAWI STAR ABADI ;
- Bahwa saksi dibayar perbulan oleh Tergugat dan menandatangani kuitansi juga perbulan;

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 55 dari 69 hal.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perusahaan saksi tidak menjadi kontraktor di Pejaten dan saksi tidak tahu hubungan antara Tergugat dengan Perusahaan saksi . saksi hanya diperintahkan oleh pimpinan untuk mengawasi pembangunan di townhouse pejaten ;
- Bahwa saksi hanya bertugas mengawasi pembangunan apakah sudah sesuai dengan gambar arsitektur atau tidak dan tidak tahu tentang penjualan rumah ;
- Bahwa saksi menerima gambar kerja dari Pak Seno ;
- Bahwa saksi mengerti bila melihat gambar kerja atau gambar detil ;
- Bahwa Pendidikan saksi S1 Manajemen

3 Saksi MAHIR ;

- Bahwa saksi bekerja pada Tergugat dan tugas saksi business development yaitu mengembangkan sebuah proyek , melihat sisi bisnis dari proyek tersebut, memastikan para general sudah mengurus perizinan hingga selesai, pembangunan sudah terlaksana , marketing juga sudah bekerja dan progress dari sebuah proyek ;
- Bahwa ada 11 unit rumah yang dibangun pada pejaten townhouse ?
- Bahwa Hubungan kerjasama antara Penggugat dan Tergugat adalah untuk membangun townhouse di pejaten ;
- Bahwa Berdasarkan perjanjian , kewajiban Penggugat antara lain membantu komunikasi antara Tergugat dengan pemilik lahan, membuat gambar kerja, mengawasi proyek, membantu marketing ;
- Bahwa Penggugat belum menyerahkan semua gambar kerja, baru 3 gambar kerja yang diserahkan dari 11 gambar kerja yang harus diserahkan pada Tergugat ;
- Bahwa Yang menyerahkan 3 gambar kerja kepada Tergugat adalah Pak Taufik dan Pak Dani ;
- Bahwa yang melakukan pengawasan proyek di lapangan adalah Tergugat ;
- Bahwa saksi turut serta di dalam proyek townhouse pejaten sejak mulai peninjauan dengan pemilik lahan ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang mengenalkan Tergugat pada pemilik lahan adalah Penggugat ;
- Bahwa saksi yang mengurus penerbitan IMB ;
- Bahwa gambar yang diajukan untuk mengurus IMB dalam bentuk site plan dan yang membuat Penggugat ;
- Bahwa saksi tahu Direktur Tergugat membeli 1 unit rumah townhouse pejabat tetapi saksi tidak tahu harganya ;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat pernah mengajukan pembelian 1 unit rumah di pejabat townhouse sesuai dengan harga yang dibayar oleh Direktur Tergugat
- Bahwa saksi ikut serta dalam pertemuan tanggal 9 Maret 2012 (ditunjukkan bukti P-7 = T-3B) dan saksi tandatangan pada notulen tersebut ;
- Bahwa Yang dibahas dalam pertemuan tanggal 9 Maret 2012 antara lain progress dilapangan, kendala di lapangan apa saja, kelemahan dalam pemasaran, kesulitan untuk pembayaran pada pemilik lahan, total penjualan unit
- Bahwa saat itu Tergugat menjelaskan sedang kesulitan keuangan
- Bahwa saksi tidak ingat dalam pertemuan tanggal 9 Maret 2012 Penggugat menanyakan kapan pembayaran untuk 3 gambar yang sudah diberikan kepada Tergugat
- Bahwa saksi tidak tahu penyebab Penggugat tidak mengirimkan 8 gambar kerja yang seharusnya diserahkan pada Tergugat?
- Bahwa saksi tahu Tergugat telah melakukan pembayaran untuk 3 gambar kerja Penggugat tetapi tidak ingat tanggalnya dan saya tidak tahu tentang somasi ;
- Bahwa Pada saat tanggal 9 Maret 2012 Tergugat menawarkan aset yang dimiliki yaitu didaerah Depok atau Bojong Bogor dan uang tunai . Penawaran Saat itu adalah itikat baik Tergugat karena Penggugat menanyakan mengenai kompensasi yang akan diterima sedangkan saat itu Tergugat sedang banyak pembiayaan di lapangan;
- Bahwa Penawaran yang diajukan oleh Tergugat terkait dengan kompensasi 11 unit rumah townhouse pejabat

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 57 dari 69 hal.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa , Tergugat sudah melakukan pembayaran kepada Penggugat untuk 3 gambar kerja yang telah diserahkan kepada Tergugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi dengan 3 gambar kerja dari Penggugat tidak bisa menyelesaikan pembangunan 11 unit rumah karena setiap unit tidak sama luas tanah dan bangunannya dan tergantung pada keinginan pembeli sehingga untuk gambar kerja bisa berbeda ;
- Bahwa Untuk Marketing Penggugat pernah membantu untuk desainnya tetapi untuk pencetakan dilakukan oleh Tergugat . Penggugat pernah membantu untuk pemasaran tetapi karena pemasaran yang dilakukan penggugat dan Tergugat tidak optimal akhirnya digunakan agen ;
- Bahwa pembuatan RAB dilakukan Kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi membaca perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat didalam perjanjian , siapa yang menentukan harga jual per unit
- Bahwa Pada awal pemasaran Penggugat terlibat untuk 3 unit rumah townhouse selanjutnya tidak ;
- Bahwa Seingat saksi setiap pertemuan yang diadakan antara Penggugat dan Tergugat membahas semua masalah termasuk metode pemasaran ;

4 Saksi FEBRI SETIAWAN ;

- Bahwa saksi tidak kenal Penggugat ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena saksi mitra kerja Tergugat .
- Bahwa Pekerjaan saksi adalah Kontraktor ;
- Bahwa Nama perusahaan saksi CV EBI KARYA ;
- Bahwa saksi baru pertama kali menjadi mitra kerja Tergugat yaitu mengerjakan proyek pembangunan 3 unit rumah townhouse di Pejaten ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi belum dibayar karena pengerjaan pembangunan 3 unit rumah tersebut belum selesai sampai sekarang . ;
- Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan 3 unit rumah tersebut bersamaan tetapi proses penyelesaiannya berbeda yaitu untuk Kavling H dan I sudah 30% sedangkan kavling J sudah 70% penyelesaiannya ;
- Bahwa mekanisme pembayaran Tergugat terhadap saksi adalah per termin sesuai progres pekerjaan dan sampai sekarang sudah 4 termin pembayaran ;
- Bahwa Jumlah unit rumah di Townhouse Pejaten ada 11 dan saksi membangun 3 unit rumah yang terdiri dari kavling H, I dan J ;
- Bahwa ada perjanjian kontrak kerja sama antara saksi dengan Tergugat ;
- Bahwa didalam kontrak kerja sama antara saksi dengan Tergugat disebutkan saksi harus membangun 3 unit rumah sesuai dengan gambar yang diberikan oleh Tergugat dengan jangka waktu pembangunan dan mekanisme pembayaran yang sudah ditentukan ;
- Bahwa dalam kontrak tersebut diatur juga bahwa untuk setiap kavling rumah memiliki masing-masing gambar ?
- Bahwa saksi menerima gambar kerja untuk setiap unit rumah dari Tergugat, yang menyerahkan kepada saya Bapak Seno ;
- Berdasarkan Bukti T-14F, T-14G dan T-14H, saksi menggunakan gambar-gambar tersebut untuk membangun kavling H, I dan J ?
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar gambar-gambar tersebut dibuat oleh Penggugat dan tidak ada yang pernah saya terima dari Penggugat ;
- Bahwa Untuk membangun sebuah rumah diperlukan yang pertama adalah gambar struktur kemudian gambar arsitek lalu gambar detail setiap potongan dan yang terakhir adalah gambar Mechanical dan electrical ;
- Bahwa gambar yang diberikan kepada saksi sudah lengkap terdiri dari gambar struktur , gambar arsitek , gambar detail setiap potongan dan gambar Mechanical electrical ;

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 59 dari 69 hal.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Untuk setiap kavling gambarnya tidak identik ;
- Bahwa 3 unit rumah yang saksi bangun sekarang belum selesai pembangunannya?
- Bahwa dibutuhkan Pengawas bangunan dan pengawasan dilakukan hanya oleh karyawan Tergugat yaitu Pak Asep dan Pak Dede . ;
- Bahwa Gambar kerja hanya bisa digunakan oleh masing-masing kavling yang sudah ditentukan karena luasnya berbeda yaitu panjang dan lebarnya setiap kavling berbeda sehingga akan mempengaruhi setiap gambarnya ;
- Bahwa dalam bukti T-14F, T-14G dan T-14H hanya terdiri gambar arsitek dan gambar detail;
- Bahwa gambar struktur dan gambar Mechanical electrical untuk setiap kavling ada pada saksi;
- Bahwa saksi menerima gambar dari PakSeno termasuk gambar mechanical electrical yang ada coret-coretan ;
- Bahwa saksi membangun Kavling H, I dan J berdasarkan bukti T-14F ;
- Bahwa Nilai RAB untuk setiap unit rumah berbeda , untuk kavling H RAB sebesar 1 miliar, kavling I RAB sebesar 960juta dan kavling J RAB sebesar 560juta ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui untuk setiap Unit rumah RABnya harus diketahui oleh pihak Penggugat

5 Saksi ACHMAD SYARYF ;

- Bahwa pekerjaan saksi adalah Kontraktor , nama perusahaan saksi AWARINDO dan saksi sebagai Direktur ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat ;
- Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat adalah hubungan kerjasama dalam pembangunan 5 unit rumah di townhouse Pejaten yang dikenal dengan D'Eleven ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat mengajukan penawaran kepada perusahaan saksi kemudian setelah cocok lalu di tandangani perjanjian kerjasama ;
- Bahwa Tergugat menawarkan kepada perusahaan saksi sebagai kontraktor pembangunan 5 unit rumah townhouse di Pejaten ;
- Bahwa saksi membangun kavling A, B, C, F dan K ;
- Bahwa kerjasama saksi dengan Tergugat dituangkan dalam Kontrak yang ditandatangani kedua belah pihak dan pembangunannya berdasarkan gambar kerja ;
- Bahwa Untuk gambar kerja kavling A, F dan K dari Penggugat sedangkan untuk kavling B dan C gambar kerja dari Tergugat ;
- Bahwa satu gambar kerja tidak dapat digunakan untuk membangun 5 unit rumah karena masing-masing kavling memiliki luas tanah yang berbeda seperti panjang dan lebarnya sehingga berbeda pula pada titik pondasinya;
- Bahwa gambar kerja dari Penggugat dan Tergugat yang saya terima lengkap ;
- Bahwa di lokasi pembangunan ada pengawasan yaitu karyawan Tergugat . Saksi membangun 5 unit rumah secara bertahap . Unit pertama yang dibangun adalah Unit A atau rumah contoh . Pada saat membangun Unit A ada kendala di lokasi kemudian saksi meminta Penggugat untuk hadir lalu Penggugat mengirim karyawannya tetapi saksi tidak tahu namanya . ;
- Bahwa kendala yang terjadi adalah berdasarkan gambar dari Penggugat kedalaman pondasi sekitar 180 cm saat di gali kami tidak menemukan tanah keras sehingga saksi khawatir untuk kekuatan pondasinya lalu saksi berbicara pada Tergugat kemudian Penggugat menghadirkan karyawannya untuk melakukan pengawasan pada saat pembangunan rumah contoh saja ;
- Bahwa saksi datang ke lokasi hanya tiap minggu ;
- Bahwa saat pembangunan kavlin A, penggugat memberikan solusi untuk menggunakan bambu yang seharusnya menggunakan tiang pancang bor karena mahal digantikan dengan bambu .lalu saksi kerjakan dan sekarang bangunan sudah jadi tanpa masalah ;

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 61 dari 69 hal.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menggunakan gambar kerja Penggugat pada kavling A, F dan K ;
- Bahwa saksi tidak melakukan test kualitas tanah atau soil test pada saat mulai membangun di Townhouse pejaten karena itu bukan kewenangan saksi seharusnya itu kewenangan Tergugat dan Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada surat pernyataan dari Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak bertanggung jawab apabila kualitas yang dibangun di atas tanah tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi ;
- Bahwa gambar kerja untuk kavling A, F dan K yang saksi terima lengkap dan mencakup seluruh detilnya antara lain gambar struktur, gambar detil pondasi , gambar ME ;
- Bahwa gambar kerja yang saksi terima dari Tergugat lengkap juga karena kalau tidak ada gambar kerja yang lengkap saksi tidak bisa membangun ;
- Bahwa gambar detil adalah gambar potongan yang terdiri dari gambar struktur pondasi, dinding secara detil dan seluruh potongan bagian dari bangunan (ditunjukkan bukti gambar detil yang digambar oleh Tergugat dan dibenarkan oleh saksi) ;
- Bahwa saksi menggunakan gambar kerja untuk membangun kavling B dan C milik Tergugat, pada saat saksi menerima gambar kerja tersebut saksi bertanya karena ada beberapa perbedaan notasi seperti pada gambar kerja Penggugat untuk pondasi kodenya P1 sedangkan pada gambar kerja Tergugat kodenya K, dan yang lainnya ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah menyerahkan kesimpulan masing-masing tertanggal 22 JULI 2014 ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan ke persidangan dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini harus dianggap termuat serta turut

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

dipertimbangkan dan karenanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa inti/pokok gugatan Penggugat adalah :

- Penggugat adalah suatu badan hukum, salah satu usahanya bergerak dalam bidang Konsultan, Perencana Arsitektur dan Interior serta Kontraktor, 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), dengan ruang pada pokoknya bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat untuk menjalankan kerja sama dalam Pengembangan Kawasan Townhouse Pejaten yang beralamatkan di .Jl.. Pekayon 1 No. 39, RT.001 / RW 010 Jakarta Selatan, dimana Penggugat sebagai pelaksana atas perencanaan Proyek tersebut dan Tergugat sebagai penyedia dana dan pengembang atas proyek tersebut ;
- Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama tersebut, penentuan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dilakukan oleh kedua belah pihak dan atau oleh pihak independent, 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, namun dalam pelaksanaannya terdapat perbedaan antara Penggugat dan Tergugat, seharusnya apabila ada perbedaan mengenai spek besarnya biaya pembangunan rumah maka penentuan besarnya biaya pembangunan rumah wajib ditentukan oleh pihak independent (Penilai independent) diluar kedua belah pihak ;
- Bahwa kenyataannya tidak dilakukan oleh Tergugat, penentuan besarnya total biaya pembangunan rumah ditentukan oleh Tergugat sendiri tanpa sepengetahuan dan tidak melibatkan Penggugat, terhadap Klausula tersebut Penggugat tidak diberi akses oleh Tergugat untuk mengetahui mengenai analisa perhitungan transaksi 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 ;

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 63 dari 69 hal.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji maka pada tanggal 9 Maret 2012 Penggugat dan Tergugat mengadakan pertemuan untuk membahas masalah hak Penggugat, namun Penggugat tidak meyetujui penawaran kompensasi dari Tergugat karena sangat merugikan Penggugat, dan Penggugat telah beberapa kali mengirimkan surat secara resmi (somasi melalui kuasa hukumnya) kepada Tergugat namun hal tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat, dan Tergugat telah cidera janji yang menyebabkan Penggugat telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun imateriil ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban tanggal 30 Januari 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa tidak benar dan Tergugat menolak dalil Penggugat dalam angka 6 surat gugatan pada halaman 3, karena Tergugat sudah melakukan penawaran terbuka kepada calon kontraktor dan memberikan kesempatan kepada Penggugat dengan harga perencanaan umum dan efisien untuk pembangunan, menurut Tergugat angka yang diajukan Penggugat tersebut berada jauh di atas harga perencanaan Tergugat, yang akan mengakibatkan kerugian besar bagi Tergugat, tidak benar dalil Penggugat terkait dengan akses terhadap analisis perhitungan transaksi penjualan rumah dan pengaturan tentang teknis pembayaran, karena Tergugat tidak pernah menghalangi Penggugat untuk memperoleh akses terhadap informasi tersebut ;
- Bahwa penentuan metode pembayaran oleh konsumen yang berbeda dari asumsi Tergugat dan Penggugat dalam Perjanjian Kerjasama, berada di luar kuasa Tergugat untuk menentukannya, sama-sama keliru dalam menentukan metode pembayaran konsumen karena kenyataan di lapangan, kemampuan keuangan konsumen sendirilah yang menjadi faktor penentu utama, tidak benar Tergugat telah melakukan ingkar janji terhadap Perjanjian Kerjasama tersebut, memang untuk membahas tuntutan Penggugat yang sama sekali tidak mempunyai landasan hukum tersebut, Tergugat dan Penggugat telah mengadakan pertemuan pada tanggal 9 Maret 2012 ;
- Bahwa tuntutan Penggugat telah melampaui dan berada di luar yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama tersebut, khususnya tentang hak dan kewajiban, Penggugat telah menuntut hak berupa *fee* atas gambar kerja untuk 8 (delapan) unit rumah, padahal Penggugat tidak pernah melaksanakan dan memenuhi kewajibannya menyerahkan gambar kerja untuk 8 (delapan) unit rumah tersebut, Penggugat hanya berhasil atau

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

setidaknya Tergugat hanya pernah menerima gambar kerja untuk 3 (tiga) unit rumah, yaitu unit 11A, unit 11C dan unit 11F ;

- Bahwa ternyata Penggugat sendiri yang membatalkan kesepakatan penyelesaian yang tadinya telah tercapai tersebut dengan kemudian menolak hal-hal yang sudah disetujui bersama antara Tergugat dan Penggugat, sebagaimana diungkapkan Penggugat dalam surat Nomor 034/Ark-PD/PTH/III/2012. Pembatalan itu juga telah dilakukan Penggugat secara sepihak melalui surat Nomor 026/ Ark-PD/PTH/II/2011 tanggal 21 Juni 2011 yang dikirimkan kepada Tergugat ;
- Bahwa tidak ada hak Penggugat di luar *fee* untuk gambar kerja atau *design* untuk 3 (tiga) unit rumah yang telah dikerjakan dan diserahkan kepada Tergugat, hak Penggugat untuk gambar kerja atau *design* atas ketiga unit rumah tersebut telah dipenuhi oleh Tergugat dengan telah melakukan transfer dari Bank BTN ke rekening BCA atas nama Boma Wykan Adikusuma dengan Nomor 6770050918 sebesar Rp306.333.780,- (tiga ratus enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) pada tanggal 14 Februari 2013, sehingga tidak benar dalil Penggugat tentang kerugian materiil dan immateriil yang dialaminya sebagai akibat dari perbuatan wanprestasi Tergugat ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi/pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan syarat formal syahnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat, apakah telah memenuhi ketentuan hukum acara perdata yang berlaku ;

Menimbang, bahwa suatu gugatan diajukan harus menyebutkan secara jelas subyek gugatan yaitu identitas para pihak (Penggugat dan Tergugat) secara lengkap dan jelas, obyek gugatan yaitu apa yang menjadi sengketa dengan disertai alasan (posita) yang jelas, apa yang diminta (petitum) harus jelas pula, antara posita dan petitum harus ada korelasi yang jelas pula ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti gugatan Penggugat dan jawaban dari Tergugat, Replik dan Duplik serta kesimpulan masing-masing pihak ternyata tuntutan Penggugat telah melampaui dan berada di luar yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama tersebut, khususnya tentang hak dan kewajiban, Penggugat telah menuntut hak berupa *fee* atas gambar kerja untuk 8 (delapan) unit rumah, padahal Penggugat tidak pernah melaksanakan dan memenuhi kewajibannya menyerahkan gambar kerja untuk 8 (delapan) unit rumah

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 65 dari 69 hal.

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

tersebut kepada Tergugat, Penggugat hanya berhasil atau setidaknya Tergugat hanya pernah menerima gambar kerja untuk 3 (tiga) unit rumah, yaitu unit 11A, unit 11C dan unit 11F ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah menuntut hak berupa *fee* atas gambar kerja untuk 8 (delapan) unit rumah, padahal Penggugat tidak pernah melaksanakan dan memenuhi kewajibannya menyerahkan gambar kerja untuk 8 (delapan) unit rumah tersebut kepada Tergugat, Penggugat hanya berhasil atau setidaknya Tergugat hanya pernah menerima gambar kerja untuk 3 (tiga) unit rumah, yaitu unit 11A, unit 11C dan unit 11F, maka sangat tidak wajar apabila suatu prestasi belum dilaksanakan atau telah dilaksanakan tetapi belum selesai tetapi yang dituntut adalah pemenuhan pembayaran seluruhnya ;

Menimbang, bahwa 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 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak melaksanakan prestasinya secara keseluruhan maka mengenai 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 dalam Pasal 1243 KUHPerdara tidak dapat bebaskan kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa selain itu sebagaimana fakta dalam persidangan menurut Penggugat walaupun hanya menyerahkan 3 (tiga) gambar kerja untuk 11 (sebelas) unit rumah, tetapi dari 3 (tiga) gambar kerja tersebut juga dapat untuk menyelesaikan 11 (sebelas) unit rumah karena dari 11 (sebelas) unit rumah tersebut mempunyai kesamaan, namun menurut Tergugat untuk 11 (sebelas) unit rumah tersebut masing-masing mempunyai tipe yang berbeda-beda sehingga tidak dapat menyelesaikan dengan hanya menggunakan 3 (tiga) gambar kerja dari Penggugat tersebut, dan untuk membuat bangunan rumah selain dari 3 (tiga) gambar kerja dari Penggugat tersebut (unit 11A, unit 11C dan unit 11F) Tergugat memerlukan pihak lain baik gambar maupun yang melaksanakan pekerjaan pembangunan rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada seluruh pertimbangan diatas menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat kurang cermat dan tidak tepat, yang mengakibatkan gugatan

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

Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (obscuur libel) dan tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan, sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal maka gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklard), dan Penggugat harus dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM REKONPENSİ :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan gugatan balik (gugatan rekonpensi), sehingga yang semula Tergugat menjadi Penggugat Rekonpensi dan yang semula Penggugat menjadi Tergugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi sebagaimana telah diuraikan dengan jelas diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Rekonpensi tersebut kemudian telah terjadi jawab-jinawab antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi terhadap pokok permasalahannya ;

Menimbang, bahwa segala sesuatunya yang termuat dalam konpensi dan pertimbangan Majelis Hakim dalam Konpensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan berlaku pula untuk pertimbangan dalam Rekonpensi ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti gugatan Penggugat Rekonpensi ternyata Penggugat Rekonpensi menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonpensi karena perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi yang mengakibatkan Penggugat Rekonpensi menderita kerugian ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konpensi dimuka dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklard), sedangkan gugatan rekonpensi ini hanya mengikut/tidak berdiri sendiri maka terhadap gugatan Penggugat Rekonpensi Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya, dan oleh karena itu gugatan Rekonpensi ini juga harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklard) ;

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 67 dari 69 hal.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi adalah merupakan pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam HIR dan peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

DALAM KONPENSI :

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

DALAM REKONPENSI :

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

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari KAMIS, tanggal **24 JULI 2014**, yang terdiri dari **SOEHARTONO, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **SUWANTO, S.H.**, dan **HARIONO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA**, tanggal **12 AGUSTUS 2014** oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **RINA ROSANAWATI, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,



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

S U W A N T O, S.H.

SOEHARTONO, S.H., M.Hum.

H A R I O N O, S.H.

PANITERA PENGANTI,

RINA ROSANAWATI, S.H., M.H.

Biaya – biaya :

Pendaftaran	: Rp. 30.000.-
ATK	: Rp. 75.000.-
Materai	: Rp. 6.000.-
Redaksi	: Rp. 5.000.-
<u>Panggilan, Dll.</u>	<u>: Rp. 800.000.-</u>
Jumlah	: Rp. 916.000.-

Putusan No. 615/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Hal. 69 dari 69 hal.