



PUTUSAN
Nomor 1905 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PT UTAMA RIZKI PERKASA, berkedudukan di Jalan Pecenongan Nomor 3B-3D Lantai 4, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, diwakili oleh Riko Perlambang Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Reggie Tentero, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Plaza Asia Lantai 3 Suite 3D, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 59, Jakarta Selatan 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2017;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **PT GRIYA SARANA AKBAR**, berkedudukan di Jalan M.H. Thamrin Nomor 8, Bellanova Country Mall Nomor 5 & 6, Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, diwakili oleh Komarudin, Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rizal Patuan Lubis, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di SME Tower Lantai 17, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kavling 94, Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2018;
2. **KOMARUDIN, Direktur Utama PT Griya Sarana Akbar**, bertempat tinggal di Jalan Masjid Nur Nomor 11 RT.006/RW.010 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rizal Patuan Lubis, S.H., M.H., dan kawan-kawan,

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 1905 K/Pdt/2018



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

Para Advokat, berkantor di SME Tower Lantai 17, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kavling 94, Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2018;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Melarang Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan hukum membuat perjanjian dengan pihak-pihak manapun yang isinya secara sebagian-sebagian atau secara menyeluruh sama seperti "Perjanjian Kerjasama antara PT Griya Sarana Akbar dengan PT Utama Rizki Perkasa tentang Kerjasama Penyediaan Jasa Project Management, Evaluasi dan Pengawasan Implementasi Konstruksi dan Penjualan untuk Pembangunan Apartemen dan Bangunan Komersial Lainnya Beserta Fasilitasnya yang Terletak di Jalan Margonda Raya Kota Depok, Jawa Barat" tertanggal 27 Oktober 2014 yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I sampai dengan terdapat Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*) dari perkara ini;
3. Menetapkan dan memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Depok atau delegasinya meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sejumlah harta kekayaan milik Tergugat I dan Tergugat II, sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah berikut bangunan rumah kantor (rukan) di atasnya berikut segala turutannya milik Tergugat I yang terletak di dan setempat dikenal umum sebagai Jalan M.H. Thamrin Nomor 8,

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 1905 K/Pdt/2018



Bellanova Country Mall Nomor 5 & 6, Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;

- b. Seluruh perlengkapan dan peralatan yang berada di dalam rumah kantor (rukan) milik Tergugat I yang terletak di Jalan M.H. Thamrin Nomor 8, Bellanova Country Mall Nomor 5 & 6, Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
- c. Seluruh uang milik Tergugat I yang ada atau tercatat pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., dengan Nomor Rekening: 200000491, atas nama Tergugat I;
- d. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya berikut segala turutannya milik Tergugat II yang terletak di dan setempat dikenal umum sebagai Jalan Masjid Nur Nomor 11, RT.006/RW.010, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;
- e. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berikut segala turutannya milik Tergugat I yang terletak di dan setempat dikenal umum sebagai Gedung Laguna, Jalan Kebayoran Lama Nomor 15, Jakarta, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;
- f. Seluruh perlengkapan dan peralatan yang berada di dalam Kantor milik Tergugat I yang terletak di Jalan Kebayoran Lama Nomor 15, Jakarta, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi sebesar Rp100.753.510.000,00 (seratus milyar tujuh ratus lima puluh tiga juta lima ratus sepuluh ribu rupiah) kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga moratoir

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 1905 K/Pdt/2018

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)



sebesar 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak gugatan ini didaftarkan untuk setiap hari kelalaian melaksanakan putusan ini kepada Penggugat;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan di atas seluruh harta kekayaan milik Tergugat I dan Tergugat II sebagai jaminan bagi pelunasan pembayaran ganti rugi yang menjadi kewajiban Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng kepada Penggugat;
4. Menyatakan perjanjian kerjasama antara PT Griya Sarana Akbar dengan PT Utama Rizki Perkasa tentang kerjasama penyediaan jasa project manajemen, evaluasi dan pengawasan implementasi konstruksi dan penjualan untuk pembangunan apartemen dan bangunan komersial lainnya beserta fasilitasnya yang terletak di Jalan Margonda Raya Kota Depok, Jawa Barat, tertanggal 27 Oktober 2014, batal dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara, Atau,

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat memohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepssi Tergugat I

- Gugatan Kabur (*obscuur libel*);

Eksepssi Tergugat II

- Gugatan *error in persona*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Rekonvensi Tergugat I

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 1905 K/Pdt/2018



2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi terhadap:
 - 1 (satu) Unit Apartemen berikut seluruh barang yang berada didalamnya milik Tergugat Rekonvensi atas nama Riko Perlambang selaku pemegang saham PT Utama Rizki Perkasa (Tergugat Rekonvensi) yang setempat dikenal dengan Apartemen Setiabudi Residences Unit Nomor 288, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 004, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan;
 - Sebidang tanah dan bangunan kantor di atasnya berikut seluruh peralatan dan perlengkapan kantor yang ada didalamnya milik Tergugat Rekonvensi yang setempat dikenal terletak di Jalan Pecenongan Nomor 3 BCD, Jakarta Pusat;
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal di atasnya berikut seluruh peralatan dan perlengkapan rumah yang ada didalamnya milik Tergugat Rekonvensi atas nama Irfan Syahkuala selaku pemegang saham PT Utama Rizki Perkasa (Tergugat Rekonvensi) yang setempat dikenal terletak di Jalan Masjid Nomor 8, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 009, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur;
4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan diucapkan atau diberitahukan kepada Tergugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiel kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp320.065.525.775,00 (tiga ratus dua puluh milyar enam puluh lima juta lima ratus dua puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah) dan kerugian immateriel sebesar Rp350.000.000.000,00 (tiga ratus lima puluh milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap atau dapat dijalankan lebih dahulu;

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 1905 K/Pdt/2018



6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang *dwangsom* sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) perhari atas kelalaian atau keterlambatan pembayaran uang ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi;

Atau

ex aequo et bono;

Rekonvensi Tergugat II

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi terhadap:
 - 1 (satu) Unit Apartemen berikut seluruh barang yang berada didalamnya milik Riko Perlambang selaku pemegang saham PT Utama Rizki Perkasa (Tergugat Rekonvensi) yang setempat dikenal dengan Apartemen Setiabudi Residences Unit Nomor 288, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 004, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan;
 - Sebidang tanah dan bangunan kantor di atasnya berikut seluruh peralatan dan perlengkapan kantor yang ada didalamnya milik Tergugat Rekonvensi yang setempat dikenal terletak di Jalan Pecenongan Nomor 3 BCD, Jakarta Pusat;
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal di atasnya berikut seluruh peralatan dan perlengkapan rumah yang ada didalamnya milik Irfan Syahkuala selaku pemegang saham PT Utama Rizki Perkasa (Tergugat Rekonvensi) yang setempat dikenal terletak di Jalan Masjid Nomor 8, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 009, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur;
4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan diucapkan

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 1905 K/Pdt/2018



atau diberitahukan kepada Tergugat Rekonvensi;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp89.880.000.000,00 (delapan puluh sembilan milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) dan ganti rugi immateril sebesar Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap atau dapat dijalankan lebih dahulu;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang *dwangsom* sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) perhari atas kelalaian atau keterlambatan pembayaran uang ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi;

Atau

ex aequo et bono;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah memberikan putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PNDpk., tanggal 18 Agustus 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi dahulu Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Rekonvensi dahulu Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp431.000,00 (empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 1905 K/Pdt/2018



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan putusan Nomor 273/Pdt/2017/PT.BDG., tanggal 29 Agustus 2017, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

- Menerima permohonan banding dari Pemanding dalam Konvensi semula Penggugat dan Pemanding dalam Rekonvensi semula Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 18 Agustus 2016, Nomor 205/Pdt.G/2015/PN.Dpk., yang dimintakan banding tersebut baik dalam Provisi, Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara dalam Konvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 18 Agustus 2016, Nomor 205/Pdt.G/2015/PN.Dpk., dalam gugat Rekonvensi, dan

Mengadili Sendiri

Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi semula Tergugat I dalam Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi semula Penggugat dalam Konvensi telah melakukan wanprestasi/ingkar janji;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi uang sebesar Rp15.412.777.775,00 (lima belas milyar empat ratus dua belas juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per hari atas kelalaian atau keterlambatan pembayaran uang ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Pemanding Rekonvensi semula Tergugat II dalam Konvensi tidak dapat diterima;
- Menyatakan menolak gugatan Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 1905 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonvensi semula Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ini, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 16 November 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2017, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 November 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 30/AKTA.PDT/K/2017/PN.Dpk., *juncto* Nomor 273/PDT/2017/PT.BDG., *juncto* Nomor 205/Pdt.G/2015/PN.Dpk., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Desember 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi pada tanggal 3 Januari 2018;

Kemudian Termohon Kasasi I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 16 Januari 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 11 Desember 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 273/PDT/2017/PT.BDG., tanggal 29 Agustus 2017 dan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 205/Pdt.G/2015/PN.Dpk., tanggal 18 Agustus 2017;

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 1905 K/Pdt/2018

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)



Untuk selanjutnya Mengadili sendiri perkara *a quo* dengan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Melarang Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan hukum membuat perjanjian dengan pihak-pihak manapun yang isinya secara sebagian-sebagian atau secara menyeluruh sama seperti "Perjanjian Kerjasama antara PT Griya Sarana Akbar dengan PT Utama Rizki Perkasa tentang Kerjasama Penyediaan Jasa Project Management, Evaluasi dan Pengawasan Implementasi Konstruksi dan Penjualan untuk Pembangunan Apartemen dan Bangunan Komersial Lainnya Beserta Fasilitasnya yang terletak di Jalan Margonda Raya Kota Depok, Jawa Barat" tertanggal 27 Oktober 2014 yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I sampai dengan terdapat Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*) dari perkara ini;
3. Menetapkan dan memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Depok atau delegasinya meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sejumlah harta kekayaan milik Tergugat I dan Tergugat II, sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah berikut bangunan rumah kantor (rukan) di atasnya berikut segala turutannya milik Tergugat I yang terletak di dan setempat dikenal umum sebagai Jalan M.H. Thamrin Nomor 8, Bellanova Country Mall Nomor 5 & 6, Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
 - b. Seluruh perlengkapan dan peralatan yang berada di dalam rumah kantor (rukan) milik Tergugat I yang terletak di Jalan M.H. Thamrin Nomor 8 Bellanova Country Mall Nomor 5 & 6, Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
 - c. Seluruh uang milik Tergugat I yang ada atau tercatat pada PT Bank

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 1905 K/Pdt/2018



Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan Nomor Rekening: 200000491, atas nama Tergugat I;

- d. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya berikut segala turutannya milik Tergugat II yang terletak di dan setempat dikenal umum sebagai Jalan Masjid Nur Nomor 11, RT.006/RW.010, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;
- e. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berikut segala turutannya milik Tergugat I yang terletak di dan setempat dikenal umum sebagai Gedung Laguna, Jalan Kebayoran Lama Nomor 15 Jakarta, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;
- f. Seluruh perlengkapan dan peralatan yang berada di dalam Kantor milik Tergugat I yang terletak di Jalan Kebayoran Lama Nomor 15, Jakarta, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi sebesar Rp100.753.510.000,00 (seratus milyar tujuh ratus lima puluh tiga juta lima ratus sepuluh ribu rupiah) kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga moratour sebesar 6 % (enam persen) per tahun dihitung sejak gugatan ini didaftarkan untuk setiap hari kelalaian melaksanakan putusan ini kepada Penggugat;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan di atas seluruh harta kekayaan milik Tergugat I dan Tergugat II sebagai jaminan bagi pelunasan pembayaran ganti rugi yang menjadi kewajiban Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 1905 K/Pdt/2018



kepada Penggugat;

6. Menyatakan perjanjian kerjasama antara PT Griya Sarana Akbar dengan PT Utama Rizki Perkasa tentang kerjasama penyediaan jasa project manajemen, evaluasi dan pengawasan implementasi konstruksi dan penjualan untuk pembangunan apartemen dan bangunan komersial lainnya beserta fasilitasnya yang terletak di Jalan Margonda Raya Kota Depok, Jawa Barat, tertanggal 27 Oktober 2014, batal dengan segala akibat hukumnya;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara.

Dalam Rekonvensi

1. Menolak gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Atau

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Depok tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa PT Griya Sarana Akbar (GSA) memutuskan hubungan kerjasama dengan PT Utama Rizki Perkasa (URP) karena awalnya Bapak Riko (PT URP) menyanggupi akan mencapai target penjualan yang telah disepakati bersama, akan tetapi akhirnya PT URP menyatakan tidak bertanggung jawab dengan target penjualan itu dan tidak ada solusi

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 1905 K/Pdt/2018



tentang target penjualan tersebut, sehingga membuat PT Griya Sarana Akbar (PT GSA) memutuskan hubungan kerjasama dengan PT Utama Rizki Perkasa (PT URP);

- Bahwa yang menjadi sebab terjadinya *wanprestasi* yang dilakukan Para Tergugat adalah karena pihak Penggugat telah melakukan *wanprestasi*, yaitu dengan tidak menyediakan tenaga SDM yang mencukupi sehingga target penjualan yang telah disepakati tidak mencapai target yang telah disepakati bersama;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Depok harus diperbaiki sepanjang mengenai pembayaran uang paksa (*dwangsom*) harus dihilangkan karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dihukum untuk membayar sejumlah uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **PT UTAMA RIZKI PERKASA** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 1905 K/Pdt/2018



Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT UTAMA RIZKI PERKASA** tersebut;

- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung Nomor 273/PDT/2017/PT.BDG., tanggal 29 Agustus 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 205/Pdt.G/2015/PN.Dpk., tanggal 18 Agustus 2017, sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi semula Tergugat I dalam Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi semula Penggugat dalam Konvensi telah melakukan wanprestasi/ingkar janji;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi uang sebesar Rp15.412.777.775,00 (lima belas milyar empat ratus dua belas juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus;

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 1905 K/Pdt/2018

