



## P U T U S A N

Nomor 205/Pdt.G/2015/PNDpk

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang mengadili Perkara Perdata pada Peradilan tingkat Pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam Perkara Gugatan antara:

**PT.UTAMA RIZKI PERKASA**, yang berkedudukan dan berkantor di Jalan Pecenongan Nomor 3B-3D Lantai 4, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh **Adi Febrianto Sudrajat, SH., Tb.A.Adhi R.Faiz, SH., MH., M.I. Ridwan Yara, SH., dan Ivon, SH.** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada **YARA SUDRAJAT LAW OFFICE**, yang berkedudukan dan berkantor di Yara Building Lantar 2, Jalan Sultan Agung Nomor 63A, Kota Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 01.0045/SKK-CA.URP/Pdt/YSLO/IX/2015 tertanggal 11 September 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

**PT.GRIYA SARANA AKBAR**, yang berkedudukan dan berkantor di Jalan M.H.Thamrin Nomor 8, Bellanova Country Mall Nomor 5 & 6, Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**KOMARUDIN**, Direktur Utama PT.Griya Sarana Akbar, yang beralamat di Jalan Masjid Nur Nomor 11, Rt.006/Rw.010, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

#### **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan keterangan para pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan di persidangan;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 2 Nopember 2015, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 3 Nopember 2015 itu juga, dibawah Register Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan sebagaimana terurai sebagai berikut :

Adapun mengenai duduk permasalahannya adalah berdasarkan hal-hal sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA:

Perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I berikut hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dilahirkannya :

1. Bahwa perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I [dimana 60% (enam puluh persen) sahamnya dimiliki oleh Tergugat II yang juga merupakan Direktur Utamanya] lahir pada tanggal 27 Oktober 2014 dari perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I dalam rangka kerjasama pengelolaan (manajemen) proyek dalam perencanaan, pelaksanaan pembangunan dan pelaksanaan pemasaran/penjualan dari menara-menara apartemen (*apartment towers*) dan bangunan-bangunan komersial (*commercial buildings*) terkaitnya berikut fasilitas-fasilitas penunjangnya yang terletak di Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, yaitu "*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 untuk selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian"), dimana di dalam Perjanjian –*a quo*– Penggugat berkedudukan selaku Pihak Kedua sebagai penyedia jasa manajemen proyek (*project management*) dari seluruh menara apartemen dan bangunan komersial terkaitnya berikut fasilitas penunjangnya yang akan dibangun dan dipasarkan tersebut, serta Tergugat I berkedudukan selaku Pihak Pertama sebagai pengembang (*developer*) pemilik proyek dimaksud dan penerima jasa Penggugat dimaksud [*vide* Bukti P-1, Bukti P-2 dan Bukti P-6].
2. Bahwa Perjanjian adalah perjanjian yang telah memenuhi seluruh syarat hukum bagi keabsahannya, baik yang menyangkut syarat-syarat sah subyektif-nya maupun syarat-syarat sah obyektif-nya, sehingga Perjanjian –*a quo*– telah sah mengikat Penggugat dan Tergugat I sebagai perjanjian pengadaan jasa manajemen proyek (*project management*) dalam perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dan evaluasi atas implementasi pembangunan konstruksi dan pelaksanaan pemasaran/penjualan dari 10 (sepuluh) menara apartemen dan bangunan-bangunan komersial terkaitnya berikut fasilitas-fasilitas penunjangnya di Jalan Margonda Raya–Jalan Dahlia, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Keputusan Walikota Depok Nomor 591/89/Kpts/BPMP2T/Huk/2015 tanggal 23 Februari 2015 tentang *Pemberian Izin Lokasi untuk Pembangunan Apartemen dan Perkantoran Seluas ± 30.101M<sup>2</sup> Terletak di Jalan Margonda Raya, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok Atas Nama PT. GRIYA SARANA AKBAR* maupun Surat Walikota Depok Nomor 500/001/BPMP2T/2015 tanggal 26 Februari 2015 tentang *Persetujuan Prinsip Pembangunan Apartemen dan Perkantoran An PT. Griya Sarana Akbar* (yang untuk selanjutnya disebut sebagai "Proyek") dengan segala konsekwensi hukumnya [*vide* Bukti P-1 dan Bukti P-2 *juncto* Bukti P-3 dan Bukti P-4].
3. Bahwa kewajiban-kewajiban Penggugat berdasarkan Pasal 5 Ayat (2) Perjanjian adalah sebagai berikut :

Halaman 2 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Dalam proses perencanaan awal, berkewajiban menunjuk seorang Manajer Konstruksi (*Construction Manager/CM*);
  - b. Berkewajiban melakukan proses seleksi dan rekrutmen tenaga kerja yang berkompeten dan berkualifikasi di bidangnya dengan pertimbangan dari Tergugat I;
  - c. Membuat rancangan utama proyek (*master plan project*), perencanaan bisnis (*business planning*) serta perencanaan pemasaran & penjualan (*marketing & sales planning*);
  - d. Melaksanakan pengawasan, pemantauan (*monitoring*), evaluasi dan implementasi atas pelaksanaan pembangunan dan penjualan apartemen dan bangunan komersial lainnya beserta fasilitasnya;
  - e. Berkewajiban untuk menerima, mempelajari dan memberikan tanggapan mengenai keputusan atas hasil-hasil pekerjaan, laporan, berita acara dan atau masalah yang diajukan oleh Tergugat I;
  - f. Berkewajiban untuk melaksanakan tugasnya seperti ditetapkan dalam Perjanjian dengan rapi, praktis, efektif dan efisien, sesuai dengan administrasi yang sehat dan yang secara teknis profesional dapat dipertanggungjawabkan; serta
  - g. Berkewajiban menyusun dan membuat laporan perkembangan (*progress report*) secara berkala: mingguan, bulanan, kuartal, semester dan tahunan untuk kegiatan konstruksi, perencanaan, pemasaran & penjualan (*marketing & sales*).
4. Bahwa sampai dengan didaftarkannya Gugatan ini, walaupun di tengah masa perlambatan ekonomi dan depresiasi nilai tukar mata uang Rupiah yang melanda Negeri ini maupun dalam kondisi tidak terpenuhinya dengan baik beberapa kewajiban Tergugat I (sebagaimana Penggugat akan uraikan setelah ini secara lengkap), Penggugat dapat memenuhi segala kewajiban Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 Ayat (2) Perjanjian –a quo– sesuai dengan praktik bisnis yang baik (*good business practice*) yang menjadi kelaziman bagi para pemberi jasa manajemen proyek (*project management*) [vide Bukti P-1, Bukti P-2, serta Bukti P-11 sampai dengan Bukti P-58].
5. Bahwa pendapatan jasa yang menjadi haknya Penggugat serta wajib dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Pasal 1 Huruf L *juncto* Pasal 4 Ayat (1) Huruf A serta Pasal 4 Ayat (2) Huruf A sampai dengan Huruf E Perjanjian adalah sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari keseluruhan nilai tagihan Kontraktor Utama (*Main Contractor*) sebelum Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Penggugat dan Tergugat I telah menyepakati bahwa mekanisme pembayaran pendapatan jasa adalah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat dalam kurun waktu 18 (delapan belas) bulan dengan pembayaran pertama sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) yang dilakukan bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian serta sisanya akan dibayarkan pada tanggal 27 November 2014, dan untuk selanjutnya, dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat paling lambat pada tanggal 27 setiap bulannya. Dengan ketentuan, jika terdapat perbedaan antara tagihan Kontraktor Utama (*Main Contractor*) dan perhitungan sementara yang telah dibuat oleh Tergugat I dan Penggugat, maka Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk mengubah Perjanjian [vide Bukti P-1 dan Bukti P-2].



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa khusus untuk tahap kesatu Proyek berdasarkan Perjanjian, jangka waktu kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I dapat disimpulkan adalah sesuai dengan jangka waktu pembayaran pendapatan jasa sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 4 Ayat (2) Huruf A Perjanjian, yaitu selama 18 (delapan belas) bulan sejak berlakunya Perjanjian, sedangkan tahap-tahap berikutnya dari Proyek jangka waktunya akan diatur kembali berdasarkan kesepakatan untuk itu oleh Penggugat dan Tergugat I [*vide* Bukti P-1 dan Bukti P-2].
7. Bahwa sejak dibuat dan ditandatangani Perjanjian, Penggugat dan Tergugat I melaksanakan rapat koordinasi teknis secara rutin yang membahas dan menyepakati teknis pelaksanaan manajemen dari Proyek yang dilaksanakan oleh Penggugat [*vide* Bukti P-2, P-12 sampai dengan Bukti P-57].
8. Bahwa pada tanggal 28 April 2015, yang dituangkan dalam Risalah Rapat Koordinasi Teknis Rutin Mingguan untuk itu, Penggugat dan Tergugat I menyepakati untuk disediakan pekerjaan jasa manajemen proyek oleh Penggugat bagi 10 (sepuluh) menara apartemen dan bangunan-bangunan komersial terkaitnya berikut fasilitas-fasilitas penunjangnya dari Proyek Grand Zamzam Towers, dengan mengacu pada perencanaan dasar (*basic design*) dari:
  - Tower A, dengan luasan tapak 1.432 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus tiga puluh dua meter persegi);
  - Tower B dan Tower C, dengan luasan tapak 1.540 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus empat puluh meter persegi);
  - Tower D dan Tower E, dengan luasan tapak 1.900 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus meter persegi);
  - Tower F1-F2-F3, dengan luasan tapak 1.085 m<sup>2</sup> (seribu delapan puluh lima meter persegi);
  - Tower F4-F5, dengan luasan tapak 846 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh enam meter persegi);
  - Tower G, dengan luasan tapak 608 m<sup>2</sup> (enam ratus delapan meter persegi); dan
  - Tower H1-H2, dengan luasan tapak 3.266 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi).[*vide* Bukti P-2 dan Bukti P-11]
9. Bahwa dengan demikian, berdasarkan Perjanjian *juncto* Risalah Rapat Koordinasi Teknis Rutin Mingguan tertanggal 28 April 2015, jelas-jelas Penggugat dan Tergugat I telah mencapai kesepakatan untuk disediakan oleh Penggugat jasa manajemen proyek (*project management*) dalam perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dan evaluasi atas implementasi pembangunan konstruksi dan pelaksanaan pemasaran/penjualan dari 10 (sepuluh) menara apartemen dan bangunan-bangunan komersial terkaitnya berikut fasilitas-fasilitas penunjangnya di Jalan Margonda Raya–Jalan Dahlia, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dengan keseluruhan luasan tapak 10.677 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) [*vide* Bukti P-1 dan Bukti P-2].



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Penggugat selaku penyedia jasa telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya dengan baik dalam lingkup penyediaan jasa yang terbagi menjadi beberapa tahap seperti yang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 Ayat (2) Perjanjian, yaitu :

A. Tahapan Persiapan:

- i. Melakukan perencanaan konseptual Proyek;
- ii. Mengawasi dan membantu Manajer Konstruksi dalam mengelola kegiatan dan menyusun Kerangka Acuan Kerja (KAK) penyediaan jasa rancang bangun (*design & build*);
- iii. Mengawasi dan membantu Manajer Konstruksi menyusun *volume* kegiatan jasa rancang bangun (*design & build*);
- iv. Mengawasi & mengevaluasi Manajer Konstruksi menyusun perencanaan dan estimasi infrastruktur *site*;
- v. Mengawasi & mengevaluasi Manajer Konstruksi dalam menyusun harga perkiraan sendiri (*owner estimate*);
- vi. Mengevaluasi penyusunan kriteria dan metode evaluasi baik kualifikasi maupun penawaran;
- vii. Membantu dan mengawasi Manajer Konstruksi menyiapkan dokumen pelelangan untuk penyedia jasa rancang bangun (*design & build*).

B. Tahap Pelelangan:

- i. Bersama konsultan Manajer Konstruksi mempersiapkan dan menyusun program pelaksanaan pelelangan (jasa rancang bangun/*design & build*), sarana dan strategi pengadaan;
- ii. Membentuk tim pengadaan barang dan jasa serta tim lelang;
- iii. Membantu dan mengawasi kerja tim pengadaan barang dan jasa dalam menyebarluaskan pengumuman seleksi penyedia jasa, baik melalui papan pengumuman, media cetak, maupun media elektronik;
- iv. Mengawasi tim pengadaan barang dan jasa melakukan prakualifikasi calon peserta seleksi penyedia jasa pekerjaan perencanaan;
- v. Membantu memberikan penjelasan pekerjaan pada waktu rapat penjelasan pekerjaan;
- vi. Mengawasi tim pengadaan barang dan jasa melakukan pembukaan dan evaluasi terhadap usulan teknis dan biaya dari penawaran yang masuk;
- vii. Menyiapkan *draft* perjanjian untuk jasa rancang bangun (*design & build*);
- viii. Membantu tim lelang dalam menyusun laporan tahap pelelangan.

C. Tahap Perencanaan:

- i. Mengevaluasi program pelaksanaan kegiatan perencanaan yang dibuat oleh penyedia jasa rancang bangun (*design & build*), yang meliputi program penyediaan dan penggunaan sumber daya, strategi dan penahapan pelaksanaan;
- ii. Memberikan konsultasi kegiatan perencanaan yang meliputi penelitian dan pemeriksaan hasil perencanaan dari sudut efisiensi sumber daya dan biaya serta kemungkinan keterlaksanaan konstruksi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- iii. Mengendalikan program perencanaan melalui kegiatan evaluasi program terhadap hasil perencanaan, perubahan lingkungan, penyimpangan teknis dan administrasi atas persoalan yang timbul serta pengusulan koreksi program;
  - iv. Melakukan koordinasi dengan pihak-pihak yang terlibat pada tahap perencanaan;
  - v. Menyusun laporan bulanan kegiatan konsultasi jasa & sistem manajemen proyek tahap perencanaan, merumuskan evaluasi status dan koreksi teknis bila terjadi penyimpangan;
  - vi. Meneliti kelengkapan dokumen perencanaan;
  - vii. Menyusun laporan dan berita acara dalam rangka kemajuan pekerjaan dan pembayaran angsuran pekerjaan tahap perencanaan;
  - viii. Mengadakan dan memimpin rapat-rapat koordinasi perencanaan, menyusun laporan-laporan hasil rapat koordinasi, dan membuat laporan kemajuan pekerjaan Manajer Konstruksi.
- D. Tahapan Pelaksanaan Konstruksi:
- i. Merencanakan kegiatan sehari-hari dari Proyek;
  - ii. Menjadi penghubung dengan klien/konsultan;
  - iii. Melakukan negosiasi kontrak serta berinteraksi dengan kontraktor utama (*main contractor*), sub-kontraktor, konsultan, *supplier* dan *vendor* lainnya;
  - iv. Membuat dan mengelola *Management Information System* (MIS);
  - v. Mengelola keuangan, sistem akuntansi dan perpajakan Proyek;
  - vi. Mengelola administrasi Proyek secara menyeluruh;
  - vii. Bertindak selaku perwakilan senior dari Tergugat I terhadap semua hal yang berkaitan dengan jaminan kualitas konstruksi pekerjaan struktural;
  - viii. Berhubungan dengan pemerintah daerah dan lembaga-lembaga kementerian yang memiliki yurisdiksi atas proyek tersebut;
  - ix. Mengadakan *review* terhadap program kegiatan pelaksanaan konstruksi fisik yang disusun oleh penyedia jasa rancang bangun (*design & build*) yang meliputi program-program pencapaian konstruksi, penyediaan dan penggunaan tenaga kerja, peralatan dan perlengkapan, bahan bangunan, informasi, dana, program *quality assurance/quality control* dan program kesehatan dan keselamatan kerja (K3) yang harus diserahkan dan disetujui terlebih dahulu oleh Penggugat sebelum dapat dilaksanakan;
  - x. Membentuk dan mengelola tim *marketing* Proyek secara menyeluruh;
  - xi. Memotivasi personil dan mengelola *sites*/Proyek sebagai pemimpin tim (*team leader*);
  - xii. Mengendalikan program pelaksanaan konstruksi fisik yang meliputi program pengendalian sumber daya, pengendalian biaya, pengendalian waktu, pengendalian sasaran fisik (kuantitas dan kualitas) pekerjaan, pengendalian tertib administrasi, pengendalian kesehatan dan keselamatan kerja;
  - xiii. Melakukan evaluasi program terhadap penyimpangan teknis dan manajerial yang timbul, usulan koreksi program dan tindakan turun tangan, serta melakukan koreksi teknis bila terjadi penyimpangan;

Halaman 6 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk

#### 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

- xiv. Melakukan koordinasi antara pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan konstruksi fisik, termasuk tapi tidak terbatas pada arsitek dan konsultan pendukung lainnya;
- xv. Menjaga ketepatan waktu penyampaian dan kesesuaian administratif AR/tagihan bulanan, tagihan tenaga kerja dan persiapan tagihan pembelian;
- xvi. Melakukan kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi di lapangan pekerjaan, yang terdiri atas :
  - Memantau kegiatan konstruksi yang dikerjakan oleh kontraktor/instansi lain dengan mengawasi standar kualitas, kuantitas dan laju pencapaian *volume*/realisasi fisik agar penyelesaian Proyek tepat pada jangka waktu yang telah ditentukan;
  - Memeriksa dan mempelajari dokumen untuk pelaksanaan konstruksi yang akan dijadikan dasar dalam pengawasan pekerjaan di lapangan;
  - Mengawasi pemakaian bahan, peralatan dan metode pelaksanaan, serta mengawasi ketepatan waktu dan biaya pekerjaan konstruksi;
  - Mengawasi pelaksanaan pekerjaan konstruksi dari segi kualitas dan pemenuhan ketentuan dokumen kontrak dan prosedur manual;
  - Mengawasi pelaksanaan pembangunan dan koordinasi dengan konsultan Manajer Konstruksi agar pelaksanaan pekerjaan struktur dan arsitektur sesuai gambar yang relevan;
  - Mengelola tagihan dan rekonsiliasi material dan melakukan peninjauan berkala terhadap bahan yang dibutuhkan;
  - Meminimalkan pemborosan penggunaan bahan bangunan salah satunya dengan mengefisienkan penggunaan jumlah bahan yang digunakan dalam Proyek;
  - Mengumpulkan data dan informasi di lapangan untuk memecahkan persoalan yang terjadi selama pekerjaan konstruksi;
  - Menyenggarakan rapat-rapat lapangan secara berkala, membuat laporan mingguan dan bulanan pekerjaan pengawasan, dengan memasukkan hasil rapat-rapat lapangan dan laporan harian/mingguan pekerjaan konstruksi fisik yang dibuat oleh pelaksana konstruksi;
  - Menyusun laporan dan berita acara dalam rangka kemajuan pekerjaan konstruksi;
  - Meneliti dan *me-review* gambar struktural untuk proyek-proyek yang gambar-gambar untuk pelaksanaan (*shop drawings*) diajukan oleh penyedia jasa rancang bangun (*design & build*);
  - Meneliti, mengawasi dan memberikan persetujuan setelah konsultan Manajer Konstruksi memberikan persetujuan gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan di lapangan (*as built drawing*);
  - Bersama Manajer Konstruksi menyusun daftar cacat/kerusakan sebelum Serah Terima I dan mengawasi perbaikannya pada masa pemeliharaan;

Halaman 7 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bersama Manajer Konstruksi menyusun berita acara sebagai dokumen pendukung Serah Terima II;
- Mengevaluasi petunjuk pemeliharaan dan penggunaan bangunan gedung;
- Mengevaluasi berita acara persetujuan kemajuan pekerjaan dan Serah Terima I, berita acara pemeliharaan pekerjaan dan Serah Terima II, sebagai kelengkapan untuk pembayaran biaya pembangunan oleh antara lain kontraktor, *vendor* atau pihak ketiga lainnya;
- Membantu Tergugat I dalam menyiapkan kelengkapan dokumen Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dari pemerintah kabupaten/kota setempat.

[*vide* Bukti P-1]

11. Bahwa sampai pada saat Gugatan ini didaftarkan, realisasi pelaksanaan Proyek telah mencapai Tahap Pelelangan, dimana Penggugat bersama Manajer Konstruksi sedang mempersiapkan dan menyusun program pelaksanaan pelelangan jasa rancang bangun (*design & build*), sarana maupun strategi pengadaannya (Tahapan B.i. sebagaimana tercantum pada Pasal 3 Ayat (2) Perjanjian [*vide* Bukti P-1 dan Bukti P-2, serta Bukti P-11 sampai dengan Bukti P-58].

Tindakan ingkar janji (*wanprestatie*) Tergugat I terhadap Penggugat :

12. Bahwa dalam pelaksanaan Perjanjian, ternyata Tergugat I tidak memenuhi sebagian besar kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) Huruf C Angka 8 Perjanjian (halaman 6), yaitu menyediakan atau menanggung biaya infrastruktur teknologi informasi (*Information Technology/IT*) sebagai berikut:

- i. *Data Center (Raise Floor, Rack, Wiring Management, UPS, Fire Extinguizer)*;
- ii. *Blade Server (Aplikasi+Database)*;
- iii. *Backup System (NAS Server/SAN Storage)*;
- iv. *Wiring Data Back Office + Wifi*;
- v. *Internet Bandwith* (bulanan);
- vi. *Mail Server*;
- vii. *Security (anti virus, Firewall Mikrotik, SOPHOS)*;
- viii. *Personal Computer, Operating System, Microsoft Office*;
- ix. *Laptop, Operating System, Microsoft Office*;
- x. *Dot Matrix Printer*;
- xi. *Colour Laser Jet Printer*;
- xii. *Black Laser Jet Printer*;
- xiii. Perlengkapan Kantor di *Site Office* termasuk kursi dan meja kerja, komputer, *laptop* dan biaya ATK termasuk tinta *printer*, dimana Tergugat I ternyata hanya memenuhi sebagian saja dari hal-hal yang menjadi kewajibannya di atas, yaitu hanya menyediakan 1 (satu) unit *dot matrix printer*, langganan *Internet Bandwith* hanya pada bulan April 2015 (satu bulan saja) dan perlengkapan-perengkapan kantor di lokasi Proyek (*Site Office*) yang termasuk di dalamnya adalah kursi - kursi dan meja - meja kerja [*vide* Bukti P-1].

13. Bahwa sikap Tergugat I yang ingkar janji dengan tidak memenuhi kewajiban tersebut di atas sungguh menghambat kelancaran pelaksanaan tugas-tugas dari Penggugat

Halaman 8 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Perjanjian. Namun demikian, atas dasar itikad baik bagi terlaksananya dengan baik apa yang menjadi tugas Penggugat, Penggugat pun menalangi apa yang seharusnya menjadi kewajiban Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) Huruf C Angka 8 Perjanjian (halaman 6) tersebut, yang sampai dengan didaftarkan Gugatan ini telah berjumlah sebesar Rp. 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah). [vide Bukti P-1]

14. Bahwa Tergugat I telah menunjukkan itikad buruknya dengan hanya memenuhi sebagian kewajibannya untuk membayar tagihan pendapatan jasa yang menjadi haknya Penggugat dan tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Invoice Penggugat Nomor 005-URP/INV/GSA/05/2015 tertanggal 21 Mei 2015 yang berjumlah sebesar Rp. 305.555.555,- (Tiga Ratus Lima Juta Lima Ratus Lima Puluh Lima Ribu Lima Ratus Lima Puluh Lima Rupiah) di luar pajak - pajak [vide Bukti P-1 dan Bukti P-5].

15. Bahwa Tergugat I kemudian lebih menunjukkan itikad buruknya, dimana secara bertentangan dengan Asas Konsensualisme Perjanjian maupun bertentangan dengan Pasal 11 Huruf A Poin C Perjanjian, pada tanggal 19 Mei 2015 Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II mengirimkan suratnya nomor 019/Dir-GSA/V-15 kepada Penggugat yang menegaskan sikapnya mengakhiri Perjanjian secara sepihak dengan alasan-alasan sebagai berikut:

*"...dimana telah disepakati target penjualan unit apartemen antara PT Griya Sarana Akbar dan PT Utama Rizki Perkasa adalah PT Utama Rizki Perkasa sanggup menjual sebanyak 986 unit selama 18 bulan dan disepakati bersama target penjualan PT Utama Rizki Perkasa sampai dengan akhir bulan Maret 2015 adalah sebanyak 250 unit, namun faktanya PT Utama Rizki Perkasa hanya menjual sebanyak 32 unit..."*

Alasan-alasan mana dari Tergugat I tersebut adalah sangat tidak berdasar dan sangat tidak patut, seakan-akan Tergugat I tidak mampu membaca dan memahami apa yang sebenarnya menjadi tugas dan fungsi Penggugat selaku penyedia jasa manajemen proyek (*project management*) sebagaimana yang telah diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat I di dalam Perjanjian. Dengan tiba-tiba dan secara tidak masuk akal Tergugat I menganggap Penggugat adalah hanya sebagai "agen pemasaran dan penjualan", padahal kegiatan tersebut dilakukan oleh agen pemasaran dan penjualan yang ditunjuk dan bukanlah merupakan tugas utama dari Penggugat selaku Manajer Proyek. Titik berat fungsi dan peran Penggugat sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 Ayat (2) *juncto* Pasal 5 Ayat (2) Huruf D Perjanjian adalah melaksanakan manajemen proyek, yaitu melaksanakan pengawasan, pemantauan dan evaluasi atas implementasi pelaksanaan pembangunan dan penjualan apartemen dan bangunan komersial lainnya beserta fasilitasnya [vide Bukti P-1, P-2, Bukti P-7 serta Bukti P-11 sampai dengan bukti P-58].

16. Bahwa dalam suratnya –*a quo*–, Tergugat I juga menuliskan alasan yang juga sangat tidak berdasar, sebagai berikut:

*"...Bahwa pihak PT Griya Sarana Akbar telah melaksanakan kewajiban sebagaimana ketentuan Pasal 4, dan khususnya mengenai ketentuan Pasal 4 ayat (1) huruf B1 serta lampiran 1 perjanjian kerjasama, dimana PT Griya Sarana Akbar telah*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*membayar gaji sebanyak 40 (empat puluh) orang karyawan PT Utama Rizki Perkasa, namun fakta di lapangan PT Utama Rizki Perkasa hanya membayar gaji 20 (dua puluh) karyawan, berkaitan dengan hal tersebut Pihak PT Griya Sarana Akbar merasa perlu mengkaji lebih dalam terhadap Perjanjian Kerjasama...”*

Dalam hal ini, berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) Huruf A dan B Perjanjian sebenarnya telah jelas, walaupun terlihat tidak dipahami secara benar oleh Tergugat I, bahwa Tergugat I berkewajiban untuk membayar pendapatan jasa yang menjadi hak Penggugat dalam perhitungan sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari nilai tagihan Kontraktor Utama (*Main Contractor*) sehingga upah dari karyawan-karyawan yang hubungan kerjanya adalah dengan Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Lampiran I Perjanjian adalah penuh menjadi urusan dan tanggung jawab Penggugat yang diambil dari pendapatan jasa yang dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat tersebut, berapa pun jumlahnya. Dengan demikian dalil-dalil yang dikemukakan Tergugat I tersebut adalah memang sangat tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali [*vide* Bukti P-1 dan Bukti P-7].

17. Bahwa sikap tidak patut Tergugat I melalui suratnya tersebut terlihat memang disengaja olehnya untuk tidak lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar/melunasi pendapatan jasa yang menjadi haknya Penggugat, yang tunggakannya dimulai masa pembayaran tanggal 27 Mei 2015 hingga saat Surat Gugatan ini didaftarkan [*vide* Bukti P-5].

18. Bahwa disamping Penggugat telah mengupayakan sendiri untuk dapat dilakukannya musyawarah dengan Tergugat I, namun tidak berhasil, Penggugat juga melalui Kuasa-Kuasa Hukum Penggugat telah berusaha untuk mengundang Tergugat I untuk bermusyawarah guna menyelesaikan permasalahan tindakan ingkar janjinya terhadap Penggugat tersebut melalui surat nomor 01.0019/EXT/VI/YSLO/2015 tertanggal 18 Juni 2015, surat nomor 01.0021/EXT/VI/YSLO/2015 tertanggal 23 Juni 2015 dan surat nomor 01.0022/EXT/VI/YSLO/2015 tertanggal 30 Juni 2015, namun ternyata Tergugat I sama sekali tidak juga mau memenuhinya dengan berbagai alasan yang tidak jelas, sikap lanjutan Tergugat I tersebut makin menunjukkan itikad buruknya terhadap Penggugat [Bukti P-8 sampai dengan Bukti P-10].

Kerugian Penggugat yang diakibatkan tindakan ingkar janji (*wanprestatie*) Tergugat I:

19. Bahwa dengan begitu saja Tergugat I tidak menghormati lagi Perjanjian yang telah dibuatnya dengan Penggugat, di samping kerugian berupa biaya (*kosten*) dan rugi (*schaden*) yang telah Penggugat uraikan sebelumnya dan keseluruhannya telah berjumlah sebesar Rp. 375.555.555,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Lima Ratus Lima Puluh Lima Ribu Lima Ratus Lima Puluh Lima Rupiah), Penggugat pun menjadi mengalami kerugian berupa hilangnya pendapatan dan keuntungan (*interessen*) yang jika Perjanjian dilaksanakan dengan baik hingga berakhirnya Proyek, Penggugat seharusnya mendapatkan penghasilan sebesar Rp. 100.377.954.445,- (Seratus Milyar Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Empat Ribu Empat Ratus Empat Puluh Lima Rupiah) [*vide* Bukti P-1 dan Bukti P-2].

20. Bahwa dengan demikian, dengan Tergugat I telah tidak membayar/melunasi tagihan Penggugat yang menjadi kewajibannya berdasarkan *Invoice* Penggugat nomor 005-URP/INV/GSA/05/2015 tertanggal 21 Mei 2015, serta kemudian lebih jauh lagi, melalui

Halaman 10 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suratnya nomor 019/Dir-GSA/V-15 tertanggal 19 Mei 2015 yang bertentangan dengan Asas Konsensualisme Perjanjian dan yang secara tegas menunjukkan itikad buruknya untuk tidak lagi mau memenuhi kewajibannya setelah itu secara tidak berdasar, maka nyata terbukti Tergugat telah melakukan tindakan ingkar janji (*wanprestatie*) berdasarkan Perjanjian terhadap dan menimbulkan kerugian (biaya, rugi dan bunga/hilangnya keuntungan) pada Penggugat yang keseluruhannya hingga saat Gugatan ini didaftarkan adalah berjumlah sebesar Rp. 100.753.510.000,- (Seratus Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Tiga Juta Lima Ratus Sepuluh Ribu Rupiah). Pasal 1239 *Burgerlijke Wetboek* (BW)/Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang merupakan aturan yang bersifat ketertiban umum (*public order*) dalam hal ini tegas menyatakan: "*Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban penggantian biaya, rugi dan bunga.*" [vide Bukti P-1, Bukti P-5 dan Bukti P-7]

21. Bahwa dengan demikian pula, Tergugat I wajib membayar ganti kerugian kepada Penggugat yang disebabkan oleh tindakan ingkar janji (*wanprestatie*) tersebut, dengan rincian biaya kerugian yang diderita Penggugat tersebut sebagaimana dalam Tabel Perhitungan sebagai berikut:

JENIS	KETERANGAN	JUMLAH
BIAYA (KOSTEN) & RUGI (SCHADEN)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kerugian akibat menalangi Kewajiban Tergugat 1 (Pasal 4 ayat 1 huruf C Perjanjian [halaman 6])</li> <li>Invoice No. 005-URP/INV/GSA/05/2015 tertanggal 21 Mei 2015</li> </ul>	Rp. 375.555.555,-
RUGI PENDAPATAN DAN BUNGA/ HILANGNYA KEUNTUNGAN (INTERESSEN)	<p>Kerugian Pendapatan 2,5% dari nilai tagihan kontraktor utama (Pasal 4 ayat 1 huruf A Perjanjian)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Total Luasan Tapak</u> 10.677 m<sup>2</sup></li> <li><u>Jumlah Lantai per Menara disepakati</u> 29 lantai unit apartemen, 1 unit lantai lobby dan 3 lantai basement</li> <li><u>Nilai Tagihan Kontraktor Disepakati</u> Rp. 4.400.000,-/ m<sup>2</sup></li> <li><u>Persentase pengali pendapatan jasa Disepakati</u> 2,5%</li> <li><u>Invoice No. 005-URP/INV/GSA/05/2015 tertanggal 21 Mei 2015</u> Rp. 305.555.555,-</li> <li><u>Perhitungan</u></li> </ul>	Rp. 100.377.954.445,-

Halaman 11 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



	$= (10.677 \times 4.400.000 \times 33 \times 2,5\%) - 305.555.555$ $= 38.451.954.445$	
	<p>Potensi keuntungan yang hilang dari <i>overriding</i> penjualan (Pasal 4 ayat (1) huruf C poin 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Total Luas Semi-Gross (<i>sellable area</i>) yang disepakati</u> 10.677m<sup>2</sup> (total luas tapak) x 29 lantai unit apartemen = 309.633m<sup>2</sup></li> <li>• <u>Target Harga Jual rata-rata yang disepakati</u> Rp. 20.000.000,-/m<sup>2</sup></li> <li>• <u>Over-Riding Fee disepakati</u> 1%</li> <li>• <u>Perhitungan</u> = 309.633 X 20.000.000 X 1% = 61.926.600.000</li> </ul>	
<b>TOTAL</b>		<b>Rp. 100.753.510.000,-</b>

Tanggung rentengnya Tergugat II untuk menanggung kerugian Penggugat yang diakibatkan tindakan ingkar janji (*wanprestatie*) Tergugat I:

22. Bahwa tindakan ingkar janji (*wanprestatie*) Tergugat I terhadap Penggugat nyata sangat ditentukan pula oleh Tergugat II, karena disamping Tergugat II berkedudukan sebagai Direktur Utama dari Tergugat I, ternyata ia pun merupakan pemegang 60% (enam puluh persen) saham Tergugat I (Tergugat II adalah pemegang saham mayoritas/pemegang saham pengendali dari Tergugat I), sehingga berdasarkan Pasal 3 Ayat (2) Huruf C Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang *Perseroan Terbatas* (UUPT) pantas lah jika Tergugat II bertanggung jawab pula secara tanggung renteng atas kerugian yang diderita Penggugat akibat ingkar janjinya Tergugat I. [*vide* Bukti P-6]

23. Bahwa dengan demikian, Tergugat II secara tanggung renteng dengan Tergugat I harus membayar ganti rugi kepada Penggugat yang keseluruhannya sebagaimana telah diuraikan sebelumnya adalah berjumlah sebesar Rp. 100.753.510.000,- (Seratus Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Tiga Juta Lima Ratus Sepuluh Ribu Rupiah).

**DALAM PROVISI:**

24. Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat sehubungan dengan Gugatan ini, serta untuk menghindari upaya-upaya Tergugat I dan Tergugat II untuk mengalihkan harta kekayaan (harta bergerak maupun tidak bergerak) miliknya sehingga gugatan ini menjadi sia-sia (*ilusoir*), guna menjamin pemenuhan hak Penggugat untuk memperoleh ganti rugi dari Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk berkenan menetapkan dan 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 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 No. 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 No. 15, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

25. Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat sehubungan dengan Gugatan ini pula, maka dengan ini Penggugat memohon pula kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara ini untuk berkenan menetapkan Tergugat I dilarang membuat kembali perjanjian dengan pihak-pihak manapun yang isinya baik secara sebagian-sebagian atau secara menyeluruh sama seperti Perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I sampai dengan terdapat Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) dari perkara ini.

26. Bahwa untuk menghindari itikad buruk Tergugat I dan Tergugat II agar tidak menunda-nunda pembayaran kerugian yang wajib dibayarkan mereka kepada Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) dari perkara ini, maka dengan ini Penggugat memohon pula kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara ini untuk berkenan menetapkan pula menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga *moratoir* sebesar 6% (enam persen) per tahun dari sejumlah pembayaran ganti rugi yang menjadi kewajibannya untuk setiap hari kelalaian pemenuhannya, terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan.

27. Bahwa Penggugat keberatan untuk melanjutkan Perjanjian –a quo– karena telah diperlakukan tidak baik melalui segala tindakan buruk yang telah dilakukan 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

I dan Tergugat II, serta memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan batalnya Perjanjian.

28. Bahwa apabila tidak tercapainya musyawarah mufakat dalam rangka penyelesaian perselisihan, berdasarkan Perjanjian baik Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II setuju untuk memilih mendaftarkan penyelesaian perselisihan melalui Kantor Pengadilan Negeri Depok [vide Bukti P-1].

Berdasarkan uraian fakta-fakta berikut pembuktiannya yang menjadi alasan-alasan Gugatan ini sebagaimana tersebut di atas, bersama ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan 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 (*in kracht 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 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 diatasnya berikut segala turutannya milik Tergugat I yang terletak di dan setempat dikenal umum sebagai Gedung Laguna, Jalan Kebayoran Lama No. 15, Jakarta, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

Halaman 14 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Seluruh perlengkapan dan peralatan yang berada di dalam Kantor milik Tergugat I yang terletak di Jalan Kebayoran Lama No. 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 (*vanprestatie*) terhadap Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi sebesar Rp. 100.753.510.000,- (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* 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;
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, 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 pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya tersebut di atas, dan Tergugat datang menghadap Kuasa Hukumnya : Rizal Patuan Lubis, SH., Medya Rischa, SH., MH., Muhammad Yasin, SH. advokat pada Kantor R.PATUAN & PARTNERS yang berkedudukan di SME Tower Lt.10, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav.94, Pancoran, Jakarta Selatan menyerahkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 218/SK/Pdt.32-GSA/11115 tertanggal 27 Nopember 2015 yang didaftarkan pada Panitera Hukum Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 2 Desember 2015 dibawah register Nomor 490/SK/Pdt/2015/PN.DPK.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk SELVIANA PURBA, SH., LL.M., Hakim pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Desember 2015 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, dimana atas gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan apapun lagi atas gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan eksepsi dan jawaban pada tanggal 21 Januari 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

GUGATAN KABUR (*Obscur Libel*)

1. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam posita gugatannya tidak berdasar atas fakta-fakta hukum yang benar karena ternyata telah menyimpang jauh dari dasar fakta Perjanjian Kerjasama tanggal 27 Oktober 2014 yang menjadi dasar gugatannya (selanjutnya disebut "Perjanjian Kerjasama"), baik mengenai pihak yang digugat maupun posita dan petitum gugatan, akibatnya pokok-pokok gugatan secara keseluruhan menjadi kabur, dalam hal ini tidak jelas dan terang bentuk maupun wujud perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang dianggap sebagai Wanprestasi.
2. Bahwa fakta ketidak-benaran dan kekaburan gugatan Penggugat tersebut diatas dapat dilihat dari uraian dibawah ini :
  - Perjanjian Kerjasama tanggal 27 Oktober 2014 (dasar gugatan) dibuat antara PT Griya Sarana Akbar dengan PT Utama Rizki Perkasa (masing-masing sebagai Subjek Hukum Mandiri) 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, namun pihak yang ikut ditarik sebagai tergugat adalah subjek hukum lain yaitu Saudara Komarudin (TERGUGAT II) yang secara hukum tidak mempengaruhi keberadaan PT Griya Sarana Akbar (TERGUGAT I) selaku *persona standi in judicio*, dimana PT Griya Sarana Akbar adalah subjek hukum mandiri yang keberadaannya tidak tergantung dari keberadaan Saudara Komarudin sebagai Pemegang Saham. Akibatnya dengan mencampur-adukkan diri pribadi Saudara Komarudin sebagai tergugat dalam perkara a quo maka gugatan menjadi tidak jelas apa bentuk dan wujud perbuatan wanprestasi dari masing-masing tergugat karena sudah sangat jelas hukumnya Saudara Komarudin tidak mempunyai status legal persona standi in judicio dalam konteks Perjanjian Kerjasama yang menjadi dasar gugatan a quo.
  - Pada halaman 18 angka 15 gugatannya, Penggugat menyatakan : "*Bahwa Tergugat I kemudian lebih menunjukkan itikad buruknya, dimana secara bertentangan dengan asas konsensualitas perjanjian maupun bertentangan dengan Pasal 11 huruf A poin C perjanjian, pada tanggal 19 Mei 2015 Tergugat I yang diwakili Tergugat II mengirimkan suratnya nomor 019/Dir-GSA/V-15 kepada Penggugat yang menegaskan sikapnya*

Halaman 16 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*mengakhiri perjanjian secara sepihak dengan alasan-alasan sebagai berikut ; .....  
dst."*

Dalam hal ini tidak jelas dan tidak terang dalil-dalil gugatan Penggugat dalam bentuk dan wujud hubungan perbuatan apa Tergugat I diwakili Tergugat II dalam konteks Perjanjian Kerjasama antara PT Griya Sarana Akbar dengan PT Utama Rizki Perkasa, karena PT Griya Sarana Akbar sebagai badan hukum yang mandiri mempunyai hak dan kewajiban hukum sendiri dan keberadaannya tidak tergantung dari keberadaan pemegang sahamnya maupun anggota Direksi dan Dewan Komisaris.

Dalam hal ini, secara kontraktual (*contractuele aansprakelijkheid*) PT Griya Sarana Akbar adalah suatu badan hukum mandiri (subjek hukum) yang dibentuk oleh hukum dan keberadaannya terpisah dari para pemegang sahamnya, dalam arti kedudukan Saudara Komarudin selaku pemegang saham (TERGUGAT II) tidak dapat dicampur-adukan seolah-olah sebagai subjek hukum PT Griya Sarana Akbar dalam hubungan perjanjian kerjasama yang dibuat dengan pihak Penggugat.

Dengan demikian dalil Penggugat tersebut diatas yang mencampur-adukan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II adalah posita gugatan yang tidak berdasarkan hukum, sehingga tidak memenuhi syarat formil untuk kepentingan beracara (*process doelmatigheid*) karena secara kontraktual (*contractuele aansprakelijkheid*) tidak ada hubungan hukum antara Saudara Komarudin (TERGUGAT II) selaku pemegang saham PT Griya Akbar Sarana dengan PT Utama Rizki Perkasa (Penggugat) terkait perjanjian kerjasama tanggal 27 Oktober 2014 (dasar gugatan), oleh karenanya gugatan a quo harus dinyatakan kabur/ tidak jelas (*obscur libel*).

- Bahwa posita gugatan Penggugat tersebut hanya sekedar menghubungkan-hubungkan saja seolah-olah ada hubungan hukum antara Saudara Komarudin (TERGUGAT II) selaku pemegang saham PT Griya Sarana Akbar dengan PT Utama Rizki Perkasa (Penggugat) dalam Perjanjian Kerjasama tersebut, tanpa menguraikan secara jelas dan tertentu tentang perbuatan wanprestasi apa yang telah dilakukan TERGUGAT II selaku pemegang saham yang dianggap telah tidak memenuhi Perjanjian Kerjasama tersebut, padahal sama sekali tidak ada hubungan hukum (*rechts betrekking*) antara TERGUGAT II selaku pemegang saham dengan Penggugat dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 27 Oktober 2014 yang menjadi dasar gugatan Penggugat.

Maka apabila dihubungkan dengan petitum gugatan semakin jelas kekaburan/ ketidakjelasan gugatan a quo yang berbunyi :

1. ... dst
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestatie) terhadap Penggugat;
3. .... dst.

Sementara substansi gugatan tidak jelas dan tidak tertentu mengenai perbuatan apa dari TERGUGAT II yang dianggap oleh Penggugat telah tidak memenuhi pasal Perjanjian Kerjasama tersebut (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);

Halaman 17 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kiranya sudah cukup bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena tidak jelas dan tidak terang dasar hukum dalil gugatannya sehingga membawa konsekuensi hukum gugatan harus dinyatakan kabur (obscuur libel) dan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa TERGUGAT I menyanggah, membantah dan menolak dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat seperti tertulis pada angka 1 gugatannya sebagai berikut :

“ ..... , dimana di dalam Perjanjian a quo Penggugat berkedudukan selaku Pihak Kedua sebagai penyedia jasa manajemen proyek (project management) dari seluruh menara apartemen dan bangunan komersial terkaitnya berikut fasilitas penunjangnya yang akan dibangun dan dipasarkan tersebut, serta Tergugat I berkedudukan ...dst. “

1.1. Bahwa dalil Penggugat tersebut sengaja tidak mengemukakan secara lengkap kedudukan Pihak Kedua (Penggugat) sebagaimana dimaksud pada angka 2 bagian konsideran dan Pasal 1 huruf D Perjanjian Kerjasama yaitu juga sebagai penyedia jasa penjualan untuk proyek pembangunan apartemen dan bangunan komersial lainnya beserta fasilitasnya, dalam hal mana kegiatan jasa penjualan ini (*marketing & sales*) merupakan bagian terpenting dan tidak terpisahkan dalam Perjanjian Kerjasama dimana sesungguhnya telah disadari dan dipahami oleh Penggugat bahwa keberhasilan aspek marketing/penjualan unit apartemen adalah bagian tugas dan tanggungjawabnya yang terpenting dan syarat mutlak dari perjanjian kerjasama bisnis proyek pembangunan apartemen tersebut, dan atas dasar maksud dan tujuan itulah dibuatnya Perjanjian Kerjasama a quo, karena tanpa syarat kesanggupan Penggugat memenuhi target marketing/penjualan unit apartemen yang ditentukan TERGUGAT I maka perjanjian kerjasama ini tidak akan dibuat. Justru yang menjadi sumber pokok persoalan dari perkara ini adalah Penggugat telah lebih dahulu wanprestasi karena tidak mampu mencapai target marketing/penjualan unit apartemen (*sales activity*) yang ditentukan bersama dalam rapat-rapat rutin pelaksanaan perjanjian kerjasama yaitu sebanyak 250 (dua ratus lima puluh) unit harus terjual sampai dengan bulan Mei 2005, namun ternyata faktanya Penggugat hanya dapat menjual pesanan unit sebanyak 32 (tiga puluh dua) unit apartemen, padahal TERGUGAT I telah melaksanakan kewajibannya membayar jasa Penggugat sesuai Pasal 4 Perjanjian Kerjasama, tentu saja mencapai target penjualan yang rendah dan jauh dibawah target yang ditentukan tersebut sangat mempengaruhi tahapan pelaksanaan perjanjian kerjasama yang apabila didiamkan saja akan menimbulkan kerugian yang lebih besar bahkan sangat besar kepada TERGUGAT I dari aspek investasi bisnis proyek pembangunan apartemen dimaksud.

1.2. Bahwa dalil Penggugat yang sejak awal tidak mengemukakan kedudukannya sebagai penyedia jasa penjualan proyek, telah menunjukkan itikad buruknya untuk menghindari dan menyembunyikan diri dari suatu kenyataan bahwasanya Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban prestasinya dengan baik sebagaimana

Halaman 18 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disepakati dan ditentukan bersama, dimana TERGUGAT I telah melaksanakan kewajibannya membayar jasa kepada Penggugat yang meliputi biaya gaji sebanyak 40 (empat puluh) orang karyawan Penggugat sesuai ketentuan Pasal 4 Perjanjian Kerjasama, namun faktanya Penggugat hanya menyediakan dan membayar gaji untuk 20 (dua puluh) orang karyawan saja sehingga berakibat kegiatan penjualan unit apartemen (*sales activity*) tidak maksimal dan hasil penjualan sangat jauh dibawah target penjualan. Melihat kenyataan itu, TERGUGAT I dalam rapat-rapat rutin pelaksanaan Perjanjian Kerjasama dengan itikad baik telah menegur Penggugat untuk memperbaiki dan memenuhi prestasi penjualan sesuai target yang ditentukan yaitu sebanyak 250 Unit sampai akhir bulan Mei 2015 guna mendukung kelayakan bisnis pembangunan proyek, tetapi dalam forum rapat tersebut Penggugat memberikan tanggapan yang sangat tidak masuk akal dan hendak menghindar dari kewajibannya dengan menyatakan bahwa penjualan unit apartemen bukan merupakan tugas Penggugat padahal sangat jelas dinyatakan dalam Perjanjian Kerjasama tugas penyediaan jasa penjualan merupakan bagian tugas terpenting dari Penggugat sebagaimana telah dikemukakan diatas.

- 1.3. Bahwa sikap Penggugat yang nyata-nyata telah mengingkari kewajibannya untuk berprestasi menjual unit apartemen sesuai target yang disepakati dan ditentukan dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama tersebut, telah menunjukkan itikad buruk tidak mau lagi memenuhi kewajiban prestasinya dengan benar tetapi hanya mau menuntut pembayaran jasanya, maka sikap Penggugat yang tidak bertanggungjawab itu jelas akan berakibat buruk bagi pencapaian tujuan bisnis proyek pembangunan apartemen a quo yang berujung pada kerugian besar kepada bisnis property TERGUGAT I tersebut. Tentu saja TERGUGAT I selaku pemilik proyek dan keuangan tidak dapat tinggal diam membiarkan sikap Penggugat yang sangat merugikan kegiatan proyek a quo, maka berkaitan dengan hak untuk menerima prestasi yang baik dari Penggugat adalah hak TERGUGAT I untuk mengkaji lebih dalam terhadap pelaksanaan kewajiban Perjanjian Kerjasama oleh Penggugat dan guna menghindari kerugian yang lebih besar akibat Penggugat tidak berprestasi kemudian TERGUGAT I memberitahukan kepada Penggugat pengakhiran Perjanjian Kerjasama yang berlaku efektif mulai tanggal 18 Juni 2015 berdasarkan ketentuan pasal 11 huruf D, E dan F Perjanjian Kerjasama.
- 1.4. Bahwa TERGUGAT I telah beritikad baik memenuhi kewajiban pembayaran jasa kepada Penggugat sejak Perjanjian Kerjasama dilaksanakan yaitu untuk pembayaran gaji 40 (empat puluh) orang karyawan Penggugat sesuai Lampiran I Perjanjian Kerjasama, namun faktanya Penggugat hanya menyediakan dan membayar gaji hanya untuk 20 (dua puluh) orang sehingga hasil kegiatan penjualan unit apartemen (*sales activity*) jauh dibawah target penjualan, bahkan dari 32 (tiga puluh dua) pesanan unit apartemen yang dilaporkan Penggugat kepada TERGUGAT I terdapat beberapa pesananan yang terindikasi fiktif dan sebagian pemesan telah meminta kembali pengembalian uang pemesanan

Halaman 19 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*booking fee*) ; terhadap masalah penjualan ini ternyata Penggugat menunjukkan itikad buruk dengan memungkir Perjanjian Kerjasama seolah-olah kewajiban sebagai penyedia jasa penjualan bukan bagian kewajibannya padahal sangat jelas dalam Perjanjian Kerjasama hal tersebut merupakan kewajiban dari Penggugat, maka atas perbuatan Penggugat itu TERGUGAT I merasa sangat dirugikan sebagai pemilik proyek dan keuangan, oleh karenanya telah membuat Laporan Polisi atas perbuatan Penggugat tersebut untuk dilakukan pengusutan lebih lanjut.

2. Bahwa TERGUGAT I menyanggah, membantah dan menolak dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat seperti tertulis pada angka 2 gugatannya sebagai berikut :

*".....atas implementasi pembangunan konstruksi dan pelaksanaan pemasaran/penjualan dari 10 (sepuluh) menara apartemen .....dst."*

- 2.1. Bahwa dalil Penggugat tersebut telah salah memahami Perjanjian Kerjasama seolah-olah *"implementasi pembangunan konstruksi dan pelaksanaan pemasaran/penjualan otomatis berlaku untuk 10 (sepuluh) menara apartemen"*, padahal tidak demikian, karena pemahaman tersebut bertentangan dengan maksud Pasal 2 ayat 2 perjanjian kerjasama yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 2 ayat (2)

*" Para Pihak sepakat untuk membagi bangunan Proyek menjadi beberapa tahap Pembangunan, yaitu :*

- a. *Tahap Pembangunan Pertama yaitu Pembangunan 1 Apartemen tower.*
- b. *Pemulaan Tahap Pembangunan Kedua dan selanjutnya sampai dengan seluruh Proyek selesai, akan ditentukan kemudian berdasarkan kesepakatan bersama oleh Para Pihak. "*

- 2.2. Bahwa pelaksanaan Perjanjian Kerjasama tidak otomatis berlaku untuk 10 (sepuluh) menara apartemen, tetapi sangat bergantung pada keberhasilan pemenuhan prestasi oleh Penggugat sesuai ketentuan hukum yang berlaku; oleh karena Penggugat telah tidak memenuhi prestasi sebagaimana terurai diatas, maka adalah hak TERGUGAT I untuk mengakhiri Perjanjian Kerjasama berdasarkan ketentuan Pasal 11 huruf D, E dan F Perjanjian Kerjasama. Lagi pula antara TERGUGAT 1 dengan PENGGUGAT tidak pernah membuat, menandatangani, perjanjian lain selain Perjanjian Kerjasama Tanggal 27 Oktober 2014, Oleh karena itu dalil Penggugat seperti ini haruslah ditolak karena tidak benar.

3. Bahwa dalil Penggugat pada angka 4 gugatannya tidak benar, yang mengemukakan :

*" ..... dalam kondisi tidak terpenuhinya dengan baik beberapa kewajiban Tergugat I (sebagaimana Penggugat akan uraikan setelah ini secara lengkap), Penggugat dapat memenuhi segala kewajiban Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 ayat (2) Perjanjian a quo sesuai dengan praktik bisnis yang baik (good business practice) yang menjadi kelaziman bagi para pemberi jasa manajemen proyek (project management)."*

- 3.1. Bahwa TERGUGAT I telah memenuhi seluruh kewajibannya dengan benar sesuai Perjanjian Kerjasama, justru Penggugat yang jelas-jelas tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya dengan benar dan tidak profesional dalam pelaksanaan

Halaman 20 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk

#### 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

tugas dan kegiatan *marketing & sales* yang merupakan bagian terpenting dari Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Kerjasama sebagaimana uraian diatas.

- 3.2. Bahwa semakin tampak jelas itikad buruk Penggugat dengan dalilnya tersebut, karena lagi-lagi menyembunyikan diri dari kewajibannya sebagai penyedia jasa penjualan proyek dengan hanya menyebutkan seolah-olah hanya pemberi jasa manajemen proyek (*project management*), padahal sangat jelas ketentuan Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Kerjasama mengatur pelaksanaan *marketing & sales* proyek merupakan bagian terpenting dari kewajiban Penggugat.
4. Bahwa TERGUGAT I membantah dan menolak dalil Penggugat pada angka 6 gugatannya yang intinya berkesimpulan : “ *jangka waktu tahap kesatu proyek adalah sesuai dengan jangka waktu pembayaran pendapatan jasa sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 4 ayat (2) huruf A Perjanjian, yaitu selama 18 (delapan) belas bulan sejak berlakunya perjanjian, sedangkan tahap-tahap berikutnya dari proyek jangka waktunya akan diatur kembali berdasarkan kesepakatan untuk itu oleh Penggugat dan Tergugat I.* “
  - 4.1. Bahwa dalil yang disimpulkan Penggugat tersebut adalah tidak benar, karena Pasal 4 ayat (2) huruf A tidak ada mengatur jangka waktu tahap kesatu proyek selama 18 bulan sejak berlakunya perjanjian, melainkan yang diatur dalam pasal tersebut adalah cara pembayaran jasa dibayarkan setiap tanggal 27 setiap bulan dalam kurun waktu 18 bulan dan pembayaran pertama dilakukan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kerjasama. Inkonreto jasa akan dibayar oleh TERGUGAT I kepada Penggugat sesuai prestasi pekerjaan yang dicapai dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama.
  - 4.2. Bahwa oleh karena faktanya Penggugat tidak berprestasi dan tidak mau berprestasi sebagaimana terurai diatas, maka dengan sendirinya menurut hukum tidak ada pula kewajiban TERGUGAT I untuk melanjutkan pembayaran jasa kepada Penggugat ; dengan kata lain TERGUGAT I berhak menghentikan pembayaran jasa dan mengakhiri perjanjian terhadap Penggugat karena tidak melaksanakan prestasinya dengan baik dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama yakni kegagalan Penggugat sebagai penyedia jasa penjualan proyek yang merupakan ujung tombak dari bisnis pembangunan proyek a quo pada tahap kesatu proyek.
  - 4.3. Bahwa dalam hubungannya dengan kegiatan manajemen proyek (*project management*) tidak ada hasil kerja konkrit yang dibuat Penggugat pada tahap kesatu proyek, dimana penyelesaian pelaksanaan tahap kesatu proyek sangat bergantung pada perencanaan konseptual proyek dan pembuatan rencana *basic design project* yang belum selesai tuntas dan hal ini terkait langsung dengan penjualan unit apartemen (*marketing & sales*) yang tidak mencapai target oleh Penggugat. Walaupun TERGUGAT I dengan itikad baik telah memberikan kerjasama yang baik dengan membiayai kegiatan *Soft Launch* yang cukup besar di lokasi proyek untuk meningkatkan penjualan serta memenuhi penyediaan sarana meubelair, alat perlengkapan kantor dan infrastruktur IT di lokasi proyek (*site office*) sesuai kebutuhan yang diperlukan berdasarkan *progress* penjualan unit apartemen pada tahap kesatu proyek, namun ternyata hasil prestasi penjualan yang dicapai

Halaman 21 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



oleh Penggugat tetap jauh dibawah target sales yang ditentukan.

Dalam tahap kesatu proyek, pencapaian prestasi penjualan unit apartemen sesuai target yang ditentukan merupakan prioritas terpenting untuk dapat melangkah pada tahapan proyek berikutnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf D jo. Pasal 2 ayat (1) Perjanjian Kerjasama. Pengertian ini adalah wajar dan sudah lazim berlaku sebagai logika umum sebuah Perusahaan Pengembang (*Developer*) dalam strategi bisnis property, maka keberhasilan penjualan proyek pada tahap kesatu sangat menentukan pelaksanaan tahap berikutnya mengingat kunci sukses proyek terpulung pada bagaimana keberhasilan penjualan itu dibuat di awal perencanaan pembangunan apartemen. Oleh karena itu jangka waktu tahap kesatu proyek yang disimpulkan sendiri oleh Penggugat selama 18 bulan sesuai cara pembayaran jasa dalam Pasal 4 ayat (2) huruf A Perjanjian Kerjasama adalah salah karena tidak berdasarkan pada pengertian hukum yang benar dari Perjanjian Kerjasama. Dalam hal ini posisi hukum Penggugat sudah wanprestasi lebih dahulu pada tahap kesatu proyek, maka tidak ada kewajiban dari TERGUGAT I untuk melanjutkan Perjanjian Kerjasama menurut hukum.

5. Bahwa dalil-dalil Penggugat selanjutnya pada angka 7 s/d 11 yang didasari atas kesimpulan yang salah sebagaimana dimaksud angka 3 diatas yaitu seolah-olah perjanjian kerjasama berlanjut untuk tahap-tahap selanjutnya, menjadi dalil yang salah pula dan tidak relevan lagi karena Penggugat telah lebih dahulu wanprestasi dan ternyata tidak mempunyai itikad baik untuk berprestasi dengan baik dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama, maka sudah tidak ada lagi kepentingan atas prestasi yang dapat diterima oleh TERGUGAT I dari Penggugat dan apabila masalah ini dibiarkan tentu saja akan menjadi suatu ancaman bagi kelangsungan bisnis proyek a quo, sehingga sangatlah dapat diterima dengan akal sehat kemudian TERGUGAT I menggunakan haknya mengakhiri Perjanjian Kerjasama berdasarkan ketentuan pasal 11 huruf D, E dan F Perjanjian Kerjasama.

#### TIDAK ADA KEADAAN WANPRESTASI TERGUGAT I TERHADAP PENGGUGAT

6. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada angka 12 dan 13 gugatannya yang intinya beranggapan TERGUGAT I wanprestasi karena hanya memenuhi sebagian biaya infrastruktur IT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf C, kemudian berdalih seolah-olah menghambat pelaksanaan tugas-tugas Penggugat.

- 6.1. Bahwa dalil Penggugat tersebut pada hakekatnya telah mengakui sendiri kesalahannya tidak dapat memenuhi kewajiban berprestasi terutama dalam penjualan proyek dengan mengada-adakan dalil seolah-olah karena hanya terpenuhi sebagian biaya infrastruktur IT sehingga menghambat tugas-tugasnya memenuhi prestasi yang menjadi kewajibannya.

Hal-hal kecil yang menjadi dalih Penggugat seperti ini sangat tidak logis dan sangat tidak berarti dijadikan alasan yang mempunyai pengaruh terhadap adanya wanprestasi pada TERGUGAT I, dan hal-hal kecil tersebut juga tidak dapat dijadikan dasar alasan pembenar oleh Penggugat untuk tidak berprestasi dalam penjualan proyek.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.2. Bahwa TERGUGAT I telah memenuhi penyediaan infrastruktur IT yang diperlukan sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (1) huruf C angka 8 Perjanjian Kerjasama, bahkan juga menyediakan ruangan kantor dengan perlengkapan-perengkapan kantor yang memadai kepada Penggugat baik di Gedung Kantor TERGUGAT I yang beralamat di Jl. M.H. Thamrim No. 8, Bellanova Country Mall No. 5 & 6, Sentul Selatan, Bogor maupun di lokasi proyek (*site office*) Jl. Margonda Raya, Kota Depok, sehingga kewajiban TERGUGAT I membiayai infrastruktur IT sudah dipenuhi dengan baik tanpa ada kekurangan-kekurangan yang berarti. Oleh karena itu dalil Penggugat seperti ini haruslah ditolak karena tidak benar dan tidak mempunyai bobot pengaruh untuk menyatakan adanya wanprestasi oleh TERGUGAT I dalam perkara a quo.

7. Bahwa dalil Penggugat pada angka 14 gugatan yang intinya mengemukakan TERGUGAT I telah menunjukkan itikad buruk dengan hanya memenuhi sebagian tagihan dan tidak memenuhi invoice Nomor 005-URP/INV/GSA/05/2015 sebesar Rp. 305.555.555,- adalah tidak benar karena tagihan Penggugat tersebut tidak berdasarkan hasil prestasi yang baik dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama yaitu tidak memenuhi target penjualan unit apartemen yang ditentukan seperti terurai diatas dan ternyata terhadap pembayaran jasa yang selama ini dibayarkan oleh TERGUGAT I tidak digunakan sebagaimana mestinya dimana Penggugat hanya menyediakan/membayar 20 (dua puluh) orang karyawan dari yang seharusnya sebanyak 40 (empat puluh) orang karyawan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 4 ayat (1) huruf B angka 1 Perjanjian Kerjasama.

Oleh karena Penggugat tidak memenuhi kewajiban prestasi yang ditentukan dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama, maka TERGUGAT I tidak mempunyai kewajiban pula menurut hukum untuk memenuhi permintaan pembayaran tagihan Penggugat tersebut (*exceptio non adimpleti contractus*).

8. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 15 gugatan yang pada pokoknya tidak dapat menerima pengakhiran Perjanjian Kerjasama sebagaimana surat TERGUGAT I Nomor : 019/Dir-GSAV-15 tanggal 19 Mei 2015 kepada Penggugat, dengan dalih penjualan proyek bukan tugas utama dari Penggugat dan soal jasa yang dibayarkan oleh TERGUGAT I hanya digunakan untuk penyediaan/pembayaran 20 (dua puluh) orang karyawan merupakan urusan dan tanggungjawab Penggugat.

8.1. Bahwa Penggugat berdalih penjualan proyek bukan tugas utamanya, maka dalihnya itu sudah mengakui bahwasanya penjualan proyek merupakan tugasnya, namun karena Penggugat menyadari telah tidak berprestasi dengan baik dalam penjualan proyek sebagaimana yang ditentukan dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama, maka kemudian hendak menghindar dari kewajiban berprestasinya tersebut dengan dalih seolah-olah bukan tugas utamanya.

8.2. Bahwa tidak benar tugas penjualan proyek bukan merupakan tugas utama Penggugat, tetapi justru merupakan bagian terpenting dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama yang tidak dapat dipisah-pisahkan dengan tugas lainnya

Halaman 23 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud pada angka 2 bagian konsideran dan Pasal 1 huruf D Perjanjian Kerjasama, karena keberhasilan bisnis pembangunan proyek a quo sangat bergantung pada keberhasilan aspek marketing/penjualan unit apartemen.

Oleh karena ternyata Penggugat sudah tidak mempunyai itikad baik untuk berprestasi dengan baik dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama, maka sangatlah wajar dan sesuai hukum kemudian TERGUGAT I menggunakan haknya untuk mengakhiri Perjanjian Kerjasama berdasarkan ketentuan pasal 11 huruf D, E dan F Perjanjian Kerjasama sebagaimana surat TERGUGAT I Nomor : 019/Dir-GSA/V-15 tanggal 19 Mei 2015 kepada Penggugat tersebut.

9. Bahwa sudah jelas dan terang Penggugat telah lebih dahulu wanprestasi sebagaimana uraian diatas ; akibat hukumnya adalah jelas TERGUGAT I berhak mengakhiri Perjanjian Kerjasama sehingga tidak ada dasar hak Penggugat menuntut TERGUGAT I menurut hukum dan sebaliknya tidak ada kewajiban hukum apapun yang tersisa dari TERGUGAT I kepada Penggugat, maka dengan sendirinya tuntutan ganti rugi dalam posita dan petitum gugatan harus dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan gugatan harus ditolak.
10. Bahwa dalil Penggugat selebihnya yang mencampur-adukan TERGUGAT I sebagai badan hukum mandiri (subjek hukum) dengan TERGUGAT II sebagai pemegang saham berdasarkan Pasal 3 ayat (2) huruf C UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroaan Terbatas, telah salah memahami dan mengartikan pasal tersebut karena ketentuan itu dimaksudkan apabila pemegang saham terlibat dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Perseroan, sedangkan gugatan a quo mengenai wanprestasi. Dalam hal ini kedudukan TERGUGAT II selaku pemegang saham bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Kerjasama, sehingga tidak ada urusan wanprestasi antara TERGUGAT II dengan Penggugat menurut hukum. Dengan demikian tidak ada urusan tanggung renteng antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam perkara a quo, oleh karenanya gugatan harus ditolak.

## PERMOHONAN SITA JAMINAN DAN PROVISI TIDAK BERDASAR HUKUM.

11. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan diatas gugatan Penggugat sangat tidak memenuhi syarat formil maupun materil, dan tidak mempunyai dasar hukum dan atau landasan hukum yang jelas serta dalil-dalil gugatannya tidak berdasar atas fakta-fakta hukum yang benar sehingga tuntutan gugatan menjadi tidak obyektif dan tidak rasional, in casu tidak ada kepentingan hukum apapun yang perlu dan layak dilindungi dari gugatan Penggugat, sehingga permohonan sita jaminan tidak berdasar hukum dan tidak ada urgensinya untuk dikabulkan serta objek yang dimohonkan sita jaminan sama sekali tidak dapat dipertanggung-jawabkan kepada TERGUGAT I, oleh karena itu seyogianya dikesampingkan untuk tidak perlu dipertimbangkan.
12. Bahwa Penggugat dalam provisiinya memohon *"TERGUGAT I dilarang membuat kembali perjanjian dengan pihak-pihak manapun yang isinya baik secara sebagian-sebagian atau secara menyeluruh sama seperti perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I sampai dengan terdapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti dalam perkara"* dan tuntutan *"bunga moratoir"*. Bahwa permohonan provisi tersebut telah menyangkut mengenai pokok perkara,

Halaman 24 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan tuntutan provisionil adalah hanya merupakan tindakan sementara selama proses perkara berlangsung yang bukan mengenai pokok perkara. Oleh karena permohonan provisi Penggugat telah mengenai pokok perkara, maka permohonan provisi yang demikian haruslah ditolak.

## YANG MULIA MAJELIS HAKIM

Berdasarkan segala sesuatu yang diuraikan tersebut diatas, sudah cukup jelas dan terang alasan-alasan TERGUGAT I dalam menyanggah, membantah dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat maka dengan ini TERGUGAT I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

### DALAM PROVISI

- Menolak permohonan provisi Penggugat ;

### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

### GUGATAN REKONPENSI

- 1) Bahwa TERGUGAT I dalam Kompensi selanjutnya sebagai PENGGUGAT REKONPENSI hendak mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat dalam Kompensi sebagai Tergugat Rekonpensi dalam perkara a quo.
- 2) Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Kompensi mohon dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonpensi.
- 3) Bahwa sesuai Pasal 1 huruf A dan D jo. Pasal 5 ayat (2) huruf c, e dan f Perjanjian Kerjasama dan Rapat-Rapat Rutin Penjualan Proyek seharusnya Tergugat Rekonpensi berkewajiban untuk menjual Tower 1 sebanyak 2.140 (dua ribu seratus empat puluh) unit apartemen selama 18 (delapanbelas) bulan dengan target penjualan yang disepakati bersama sampai dengan akhir bulan Mei 2015 adalah sebanyak 250 (duaratus limapuluh) unit, namun faktanya Tergugat Rekonpensi hanya menjual 32 (tigapuluh dua) unit pesanan (*booking fee*) beberapa diantaranya terindikasi fiktif, sedangkan PENGGUGAT REKONPENSI telah melaksanakan kewajibannya membayar jasa sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (1) huruf B.1. yang meliputi Gaji Karyawan Tergugat Rekonpensi sebagaimana tertera dalam Lampiran I Perjanjian Kerjasama, dimana ternyata Tergugat Rekonpensi hanya membayar gaji 20 (duapuluh) karyawan, sehingga jelas telah melakukan wanprestasi, akibatnya PENGGUGAT REKONPENSI telah dirugikan karena tidak dapat memperoleh target penjualan unit apartemen yang menjadi haknya tersebut dan tidak terlaksananya target penjualan proyek ini dengan baik telah mengakibatkan tidak berjalannya jadwal (*schedule*) pelaksanaan proyek bisnis apartemen sesuai Perjanjian Kerjasama yang berujung pada kerugian beban financial proyek yang dialami PENGGUGAT REKONPENSI, kerugian mana harus ditanggung sepenuhnya oleh Tergugat Rekonpensi.

Halaman 25 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Bahwa walaupun PENGGUGAT REKONPENSI dengan itikad baik telah memberikan kerjasama yang baik dengan membiayai kegiatan *Soft Launch* yang cukup besar di lokasi proyek untuk meningkatkan penjualan serta memenuhi penyediaan sarana meubelair, alat perlengkapan kantor dan infrastruktur IT di lokasi proyek (*site office*) sesuai kebutuhan yang diperlukan untuk mendukung kegiatan Tergugat Rekonsensi dalam penjualan unit apartemen, namun ternyata hasil prestasi penjualan yang dicapai oleh Penggugat tetap jauh dibawah target sales yang ditentukan karena faktanya hanya menyediakan dan menggaji 20 (duapuluh) orang karyawan dari jumlah 40 (empatpuluh) karyawan yang seharusnya disediakan/digaji untuk melaksanakan manajemen proyek dan penjualan proyek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf B.1. Perjanjian Kerjasama.
- 5) Bahwa walaupun PENGGUGAT REKONPENSI telah berulang kali mengingatkan Tergugat Rekonsensi untuk meningkatkan kegiatan penjualan (*sales activity*) yang menjadi kewajibannya tersebut, namun tidak juga mendapat tanggapan sebagaimana mestinya dari Tergugat Rekonsensi bahkan memberikan tanggapan yang sangat tidak masuk akal dan hendak menghindar dari kewajibannya dengan menyatakan bahwa penjualan unit apartemen bukan merupakan tugas Tergugat Rekonsensi padahal sangat jelas dinyatakan dalam Perjanjian Kerjasama tugas penyediaan jasa penjualan proyek merupakan bagian tugas terpenting dari Tergugat Rekonsensi sebagaimana telah dikemukakan diatas, sehingga PENGGUGAT REKONPENSI tidak memperoleh prestasi yang baik dari Tergugat Rekonsensi sekalipun PENGGUGAT REKONPENSI telah melaksanakan pembayaran jasa yang menjadi kewajibannya sesuai Pasal 4 Perjanjian Kerjasama. Akibatnya adalah jelas telah merugikan kepentingan bisnis proyek apartemen dan keuangan milik PENGGUGAT REKONPENSI baik dari segi biaya jasa yang telah dibayarkan kepada Tergugat Rekonsensi maupun biaya-biaya *soft launching* dan perlengkapan kantor termasuk infrastruktur IT yang telah dikeluarkan di lokasi proyek (*site office*) dan proyek pembangunan apartemen tidak dapat berjalan sesuai rencana dan jadwal (*schedule*) sehingga PENGGUGAT REKONPENSI harus menanggung beratnya beban kredit konstruksi.
- 6) Bahwa perincian kerugian yang diderita PENGGUGAT REKONPENSI akibat perbuatan wanprestasi Tergugat Rekonsensi tersebut sebagai berikut :
- Kerugian Materil :
- a. Pengembalian pembayaran jasa yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT REKONPENSI kepada Tergugat Rekonsensi yaitu :
- tanggal 27 Oktober 2014 sebesar Rp. 200.000.000,-
  - tanggal 28 Nopember 2014 sebesar Rp. 186.000.000,-
  - tanggal 29 Desember 2014 sebesar Rp. 224.555.555,-
  - tanggal 29 Januari 2015 sebesar Rp. 305.555.555,-
  - tanggal 27 Februari 2015 sebesar Rp. 305.555.555,-
  - tanggal 31 Maret 2015 sebesar Rp. 305.555.555,-
  - tanggal 05 May 2015 sebesar Rp. 305.555.555,-
- Total pengembalian pembayaran jasa sebesar = Rp. 1.832.777.775,- (satu milyar

Halaman 26 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- b. Penggantian biaya *Soft Launching* yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
- c. Penggantian biaya perlengkapan kantor termasuk infrastruktur IT yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT REKONPENSI di lokasi proyek (*site office*) sebesar Rp.150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah ) ;
- d. Beban biaya bunga kredit konstruksi yang diderita PENGGUGAT REKONPENSI sebesar 18 % (delapanbelas persen) per tahun untuk masa konstruksi proyek tahap Tower I selama 3 (tiga) tahun, dengan perincian sebagai berikut :
  - i. Total luas Gross Floor Area = 72.292 m<sup>2</sup>
  - ii. Harga Konstruksi / m<sup>2</sup> = Rp. 4.850.000 / m<sup>2</sup>
  - iii. Total Biaya Konstruksi = 72.292 x Rp. 4.850.000 = Rp.350.616.200.000 maka biaya bunga kredit konstruksinya adalah : (18 % x 3) x Rp. 350.616.200.000,-/Tower = Rp. 189.332.748.000 ( seratus delapan puluh sembilan milyar tigaratus tiga puluh dua juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu rupiah ) ;
- e. PENGGUGAT REKONPENSI kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan dari penjualan Tower Apartemen tahap I dengan jumlah unit apartemen total sebanyak 2.140 unit dan nilai keuntungan bersih (*nett profit*) dari setiap unit apartemen sebesar Rp. 60.000.000,- (enampuluh juta rupiah), dengan perhitungan :  
2.140 unit apartemen x Rp. 60.000.000,- = Rp. 128.400.000.000 (seratus dua puluh delapan milyar empat ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil :

Berupa kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran dalam menghadapi perkara a quo dan terganggunya kredibilitas usaha pembangunan dan penjualan proyek apartemen a quo, apabila kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya tidak kurang dari sebesar Rp. 350.000.000.000,- (tiga ratus limapuluh milyar rupiah) ;

TOTAL KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL sebesar Rp.670.065.525.775 (enam ratus tujuh puluh milyar enam puluh lima juta lima ratus dua puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah);

- 7) Bahwa dikhawatirkan Tergugat Rekonpensi berupaya mengasingkan harta miliknya bila gugatan rekonpensi ini dikabulkan, maka untuk menjamin agar tuntutan ganti rugi yang diajukan PENGGUGAT REKONPENSI tidak sia-sia mohon Majelis Hakim Yang Mulia berkenan meletakkan sita jaminan terhadap asset Tergugat Rekonpensi yaitu :
  - 1 (satu) Unit Apartemen berikut seluruh barang yang berada didalamnya milik Tergugat Rekonpensi atas nama Riko Perlambang selaku pemegang saham PT Utama Rizki Perkasa (Tergugat Rekonpensi) yang setempat dikenal dengan Apartemen Setiabudi Residences Unit Nomor 288, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 004, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah dan bangunan kantor di atasnya berikut seluruh peralatan dan perlengkapan kantor yang ada di dalamnya milik Tergugat Rekonvensi yang setempat dikenal terletak di Jalan Pecenongan No. 3 BCD, Jakarta Pusat ;
  - Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal di atasnya berikut seluruh peralatan dan perlengkapan rumah yang ada di dalamnya 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 ;
- 8) Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan pembayaran ganti rugi tersebut kepada PENGGUGAT REKONPENSİ setelah ada putusan perkara a quo yang dapat dijalankan lebih dahulu atau berkekuatan hukum tetap, maka sewajarnya diwajibkan untuk membayar denda (dwangsom) kepada PENGGUGAT REKONPENSİ sebesar Rp.30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya membayar ganti rugi tersebut.
- 9) Bahwa gugatan rekonvensi dalam perkara a quo didukung oleh dasar hukum dan fakta-fakta hukum yang benar serta bukti-bukti otentik, maka mohon agar Majelis hakim Yang Mulia dapat menjatuhkan putusan serta merta yang dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya vernet, banding atau kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka PENGGUGAT REKONPENSİ mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim kiranya berkenan untuk memberi putusan sebagai berikut :

## DALAM REKONPENSİ

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
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 di dalamnya 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 di dalamnya milik Tergugat Rekonvensi yang setempat dikenal terletak di Jalan Pecenongan No. 3 BCD, Jakarta Pusat ;
  - Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal di atasnya berikut seluruh peralatan dan perlengkapan rumah yang ada di dalamnya 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 ;

Halaman 28 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi dalam tempo 8 (delapan) hari dihitung sejak putusan diucapkan atau diberitahukan kepada Tergugat Rekonpensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 320.065.525.775,- (tiga ratus dua puluh milyar enam puluh lima juta lima ratus dua puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. Rp. 350.000.000.000,- (tiga ratus limapuluh milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi secara tunai dan sekaligus, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap atau dapat dijalankan lebih dahulu.
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp. 30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah) perhari atas kelalaian atau keterlambatan pembayaran uang ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi.

A T A U :

EX AEQUO ET BONO

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan eksepsi dan jawaban pada tanggal 21 Januari 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

GUGATAN ERROR IN PERSONA

1. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Saudara KOMARUDIN sebagai pihak TERGUGAT II dalam gugatannya, karena dalam kedudukannya sebagai Pemegang Saham TERGUGAT II bukan pihak dalam 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 Depok, Jawa Barat tertanggal 27 Oktober 2014, oleh karenanya TERGUGAT II sebagai pemegang saham tidak ada hubungan hukum secara kontraktual (*contractuele aansprakelijkheid*) dengan Penggugat. Sedangkan kedudukan TERGUGAT II selaku Direktur Utama PT Griya Sarana Akbar sudah terwakili sebagai TERGUGAT I.
2. Perjanjian Kerjasama a quo (dasar gugatan) dibuat antara PT Griya Sarana Akbar dengan PT Utama Rizki Perkasa dimana masing-masing sebagai Subjek Hukum Mandiri, namun Saudara Komarudin selaku Pemegang Saham yang tidak mempunyai status legal persona standi in judicio dalam konteks Perjanjian Kerjasama ikut ditarik sebagai TERGUGAT II, maka gugatan a quo bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang diatur dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang berbunyi :

*“ Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya “.*

Inkonkreto, secara kontraktual (*contractuele aansprakelijkheid*) tidak ada hubungan hukum antara Saudara Komarudin (TERGUGAT II) selaku pemegang saham PT Griya Akbar Sarana dengan PT Utama Rizki Perkasa (Penggugat) terkait perjanjian kerjasama

Halaman 29 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Oktober 2014 (dasar gugatan), oleh karenanya tidak ada kewajiban berprestasi dari TERGUGAT II dalam perjanjian kerjasama dan sudah pasti hukumnya tidak ada masalah wanprestasi pada TERGUGAT II dalam perkara a quo.

3. Bahwa Saudara Komarudin (TERGUGAT II) selaku Pemegang Saham kedudukan hukumnya terpisah dengan PT Griya Sarana Akbar (subjek hukum mandiri), dalam hal ini TERGUGAT II selaku Pemegang Saham tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perjanjian kerjasama yang dibuat antara PT Griya Sarana Akbar (TERGUGAT I) dengan PT Utama Rizki Perkasa (Penggugat) sebagaimana telah sangat jelas diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang berbunyi :

*" Pemegang saham Perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama Perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian Perseroan melebihi saham yang dimiliki."*

Penjelasannya :

*" Ketentuan dalam ayat ini mempertegas ciri Perseroan bahwa pemegang saham hanya bertanggung jawab sebesar setoran atas seluruh saham yang dimilikinya dan tidak meliputi harta kekayaan pribadinya. "*

Dengan demikian sudah sangat jelas hukumnya Saudara Komarudin tidak mempunyai status legal persona standi in judicio dalam konteks Perjanjian Kerjasama yang menjadi dasar gugatan a quo.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kiranya sudah cukup bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena keliru menarik Saudara Komarudin selaku Pemegang Saham PT Griya Sarana Akbar sebagai TERGUGAT II yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dalam Perjanjian Kerjasama a quo sehingga membawa konsekuensi hukum gugatan harus dinyatakan ERROR IN PERSONA dan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa dalil Penggugat pada angka 22 dan 23 gugatannya yang mencampur-adukan TERGUGAT I sebagai badan hukum mandiri (subjek hukum) dengan TERGUGAT II sebagai Pemegang Saham berdasarkan Pasal 3 ayat (2) huruf C UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, telah salah memahami dan mengartikan pasal tersebut karena ketentuan itu dimaksudkan apabila pemegang saham terlibat dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Perseroan, sedangkan gugatan a quo mengenai wanprestasi. Dalam hal ini kedudukan TERGUGAT II selaku pemegang saham bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Kerjasama, sehingga tidak ada urusan wanprestasi antara TERGUGAT II dengan Penggugat menurut hukum.

Dengan demikian tidak ada urusan tanggung renteng antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam perkara a quo, oleh karenanya gugatan harus ditolak.

Halaman 30 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalil Penggugat selebihnya tidak ada hubungan hukumnya (*rechts betrekking*) dengan TERGUGAT II berdasarkan Pasal 1340 KUHPerduta dan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, maka demi hukum gugatan a quo harus ditolak seluruhnya.

## PERMOHONAN SITA JAMINAN TIDAK BERDASAR HUKUM.

Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan diatas gugatan Penggugat sangat tidak memenuhi syarat formil maupun materiil, dan tidak mempunyai dasar hukum dan atau landasan hukum yang jelas serta dalil-dalil gugatannya tidak berdasar atas fakta-fakta hukum yang benar sehingga tuntutan gugatan menjadi tidak obyektif dan tidak rasional, in casu tidak ada kepentingan hukum apapun yang perlu dan layak dilindungi dari gugatan Penggugat, sehingga permohonan sita jaminan tidak berdasar hukum dan tidak ada urgensinya untuk dikabulkan serta objek yang dimohonkan sita jaminan sama sekali tidak dapat dipertanggung-jawabkan kepada TERGUGAT II, oleh karena itu seyogianya dikesampingkan untuk tidak perlu dipertimbangkan.

Berdasarkan segala sesuatu yang diuraikan diatas, maka dengan ini TERGUGAT II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat II ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

A T A U : EX AEQUO ET BONO

## GUGATAN REKONPENSI

Bahwa TERGUGAT II dalam Kompensi selanjutnya sebagai PENGGUGAT REKONPENSI hendak mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat dalam Kompensi sebagai Tergugat Rekonpensi dalam perkara a quo.

Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Kompensi mohon dianggap dipergunakankembali dalam Rekonpensi.

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi adalah tidak berdasarkan hukum karena antara PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT II Kompensi dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi tidak ada hubungan hukum dalam Perjanjian Kerjasama a quo, sehingga tidak ada masalah wanprestasi terhadap diri pribadi TERGUGAT II selaku Pemegang Saham PT Griya Sarana Akbar.

1. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi menggugat PENGGUGAT REKONPENSI yang tidak berdasarkan hukum, jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena Tergugat Rekonpensi telah mengetahui bahwasanya PENGGUGAT REKONPENSI bukan sebagai pihak dalam Perjanjian Kerjasama a quo dan tidak semestinya ditarik sebagai

Halaman 31 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II dalam konpensasi, namun Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensasi masih saja menggugat PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT II Konpensasi sekalipun sudah sangat jelas kedudukannya tidak ada hubungan hukum antara PENGGUGAT REKONPENSII dengan Tergugat Rekonpensasi secara kontraktual (*contractuele aansprakelijkheid*).

2. Bahwa dengan digugatnya PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT II Konpensasi oleh Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensasi secara melawan hukum maka PENGGUGAT REKONPENSII mengalami kerugian materil dan immateril karena nama baiknya menjadi tercemar serta kredibilitas dan hubungan dengan relasi usahanya terkait bisnis proyek pembangunan dan penjualan apartemen a quo menjadi terganggu, selain itu PENGGUGAT REKONPENSII telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran dalam menghadapi gugatan a quo.
3. Bahwa perincian kerugian yang diderita PENGGUGAT REKONPENSII akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensasi tersebut adalah sebagai berikut :
  - a. Kerugian materil : berupa hilangnya kesempatan PENGGUGAT REKONPENSII sebagai Pemegang Saham PT Griya Sarana Akbar untuk memperoleh keuntungan deviden karena terganggunya kredibilitas usaha bisnis proyek pembangunan apartemen a quo akibat perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonpensasi. Keuntungan deviden yang hilang dengan perincian adalah :
    - i. Total unit Apartemen Tahap I = 2.140 unit
    - ii. Potensi Keuntungan Nett / unit apartemen = Rp. 60.000.000
    - iii. Pembagian Dividen Penyertaan Modal kerja sebesar 70%
  - b. Keuntungan Dividen =  $(2.140 \times \text{Rp. } 60.000.000) \times 70\% = \text{Rp. } 89.880.000.000,-$  (delapan puluh Sembilan milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) ;
  - c. Kerugian immateril : berupa tercemarnya nama baik, terganggunya kredibilitas PENGGUGAT REKONPENSII dan kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran dalam menghadapi perkara a quo, apabila kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya tidak kurang sebesar Rp. 250.000.000.000,- (duaratus limapuluh milyar rupiah) ;
4. Bahwa karena telah melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah semestinya kepada Tergugat Rekonpensasi dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT REKONPENSII tersebut.
5. Bahwa dikhawatirkan Tergugat Rekonpensasi berupaya mengasingkan harta miliknya bila gugatan rekonpensasi ini dikabulkan, maka untuk menjamin agar tuntutan ganti rugi yang diajukan PENGGUGAT REKONPENSII tidak sia-sia mohon Majelis Hakim Yang Mulia berkenan meletakkan sita jaminan terhadap asset Tergugat Rekonpensasi yaitu :
  - 1 (satu) Unit Apartemen berikut seluruh barang yang berada didalamnya milik Riko Perlambang selaku pemegang saham PT Utama Rizki Perkasa (Tergugat Rekonpensasi) yang setempat dikenal dengan Apartemen Setiabudi Residences Unit Nomor 288, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 004, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan ;

Halaman 32 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah dan bangunan kantor di atasnya berikut seluruh peralatan dan perlengkapan kantor yang ada di dalamnya milik Tergugat Rekonpensi yang setempat dikenal terletak di Jalan Pecenongan No. 3 BCD, Jakarta Pusat ;
  - Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal di atasnya berikut seluruh peralatan dan perlengkapan rumah yang ada di dalamnya milik Irfan Syahkuala selaku pemegang saham PT Utama Rizki Perkasa (Tergugat Rekonpensi) yang setempat dikenal terletak di Jalan Masjid Nomor : 8, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 009, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur ;
6. Bahwa apabila Tergugat Rekonpensi lalai melaksanakan pembayaran ganti rugi tersebut kepada PENGGUGAT REKONPENSI setelah ada putusan perkara a quo yang dapat dijalankan lebih dahulu atau berkekuatan hukum tetap, maka sewajarnya diwajibkan untuk membayar denda (dwangsom) kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp.30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya membayar ganti rugi tersebut.
7. Bahwa gugatan rekonpensi dalam perkara a quo didukung oleh dasar hukum dan fakta-fakta hukum yang benar serta bukti-bukti otentik, maka mohon agar Majelis hakim Yang Mulia dapat menjatuhkan putusan serta merta yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya vernet, banding atau kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka PENGGUGAT REKONPENSI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim kiranya berkenan untuk memberi putusan sebagai berikut :

## DALAM REKONPENSI

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonpensi terhadap :
  - 1 (satu) Unit Apartemen berikut seluruh barang yang berada di dalamnya milik Riko Perlambang selaku pemegang saham PT Utama Rizki Perkasa (Tergugat Rekonpensi) 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 di dalamnya milik Tergugat Rekonpensi yang setempat dikenal terletak di Jalan Pecenongan No. 3 BCD, Jakarta Pusat ;
  - Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal di atasnya berikut seluruh peralatan dan perlengkapan rumah yang ada di dalamnya milik Irfan Syahkuala selaku pemegang saham PT Utama Rizki Perkasa (Tergugat Rekonpensi) 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 Rekonpensi;

Halaman 33 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 89.880.000.000 (delapan puluh sembilan milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 250.000.000.000,- (duaratus limapuluh milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi secara tunai dan sekaligus, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap atau dapat dijalankan lebih dahulu.
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) perhari atas kelalaian atau keterlambatan pembayaran uang ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi.

A T A U :

EX AEQUO ET BONO

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah mengajukan Replik dalam Kompensi/Jawaban dalam Rekonpensi tertanggal 4 Pebruari 2016, dan atas Replik dalam Kompensi/Jawaban dalam Rekonpensi dari Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Dupliknya tertanggal 11 Pebruari 2016, serta atas Duplik dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat mengajukan Duplik dalam Rekonpensi tertanggal 18 Pebruari 2016 yang untuk singkatnya putusan tidak dikutip disini, namun ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. P-1 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 beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
2. P-2 Risalah Rapat Koordinasi Teknis Rutin Mingguan (Selasa, 28 April 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
3. P-3 Keputusan Walikota Depok Nomor: 591/89/Kpts/BPMP2T/Huk/2015 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk Pembangunan Apartemen dan Perkantoran Seluas ±30.101 M<sup>2</sup> Terletak di Jalan Margonda Raya, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok Atas Nama PT. Griya Sarana Akbar beserta Lampirannya; (copy dari copy)
4. P-4 Surat Walikota Depok Nomor: 500/001/BPMP2T/2015 Perihal Persetujuan Prinsip Pembangunan Apartemen dan Perkantoran An. PT. Griya Sarana Akbar; (copy dari copy)
5. P-5 Invoice Nomor: 005-URP/INV/GSA/05/2015 tertanggal 21 Mei 2015 beserta

Halaman 34 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lampirannya; (copy dari copy)

6. P-6 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Griya Sarana Akbar Nomor: 08 tanggal 3 Juni 2008 beserta Lampirannya; (copy dari copy)
7. P-7 Surat PT. Griya Sarana Akbar No: 019/Dir-GSA/V-15 tentang Pemberitahuan tertanggal 19 Mei 2015; (sesuai dengan aslinya)
8. P-7A Surat PT. Griya Sarana Akbar No: 03/PKS/V/2015 tentang Tanggapan atas Surat No.008/DIR/URP/V2015; (sesuai dengan aslinya)
9. P-8 Surat YARA SUDRAJAT Law Office No: 01.0019/EXT/V/YSLO/2015 tentang Surat Teguran Sekaligus Undangan untuk Musyawarah dalam Rangka Menyelesaikan Perselisihan tertanggal 18 Juni 2015 beserta Lampirannya; (copy dari scan)
10. P-9 Surat YARA SUDRAJAT Law Office No: 01.0021/EXT/V/YSLO/2015 tentang Surat Teguran Sekaligus Undangan untuk Musyawarah dalam Rangka Menyelesaikan Perselisihan tertanggal 23 Juni 2015 beserta Lampirannya; (scan dari copy)
11. P-10 Surat YARA SUDRAJAT Law Office No: 01.0022/EXT/V/YSLO/2015 tentang Surat Teguran Sekaligus Undangan untuk Musyawarah dalam Rangka Menyelesaikan Perselisihan tertanggal 30 Juni 2015 beserta Lampirannya; (copy dari scan)
12. P-11 Kerangka Acuan Kerja (KAK) Pekerjaan Jasa Konstruksi Apartemen Grand Zamzam Towers –Depok beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
13. P-12 Risalah Rapat Presentasi/Pemaparan Proyek Grand Zamzam Towers – Depok (Selasa, 23 Desember 2014); (sesuai dengan aslinya)
14. P-13 Risalah Rapat Koordinasi Perencanaan Proyek Grand Zamzam Towers – Depok (Rabu, 7 Januari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
15. P-14 Risalah Rapat Koordinasi/Kolaborasi Perencanaan Lanjutan Proyek Grand Zamzam Towers – Depok (Kamis, 8 Januari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
16. P-15 Risalah Rapat: Koordinasi Perencanaan Terpadu (Sesi 1) (Selasa, 13 Januari 2015) Risalah Rapat: Rapat Koordinasi Bidang Usaha dengan P H Komar Sebagai Pimpinan Perusahaan (Sesi 2) (Selasa, 13 Januari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, lampiran gambar copy dari copy)
17. P-16 Risalah Rapat Koordinasi Internal KSO (Kamis, 15 Januari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
18. P-17 Risalah Rapat/Pertemuan dengan Auditor Proyek Grand Zamzam Towers – Depok (Kamis, 15 Januari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)

Halaman 35 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. P-18 Minute Of Meeting: Koordinasi Tim Marketing Agen Grand Zamzam Towers (Sabtu, 17 Januari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, lampiran gambar copy dari copy)
20. P-19 Risalah Rapat Koordinasi Perenc. Perhitungan Luasan Unit (Selasa, 20 Januari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, lampiran table copy dari copy)
21. P-20 Risalah Rapat Koord. Perenc. Perhit. Luasan Tower F.4 & F.5 (Sabtu, 24 Januari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, lampiran table copy dari copy)
22. P-21 Risalah Rapat Koordinasi Mingguan Rutin Perencanaan Proyek Grand Zamzam Towers – Depok (Rabu, 28 Januari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
23. P-22 Risalah Rapat Finalisasi Gambar Design Perencanaan Proyek Grand Zamzam Towers – Depok (Kamis, 29 Januari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
24. P-23 Risalah Rapat Final Gambar Denah Basic Design Tower.F Proyek Grand Zamzam Towers – Depok (Kamis, 3 Februari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
25. P-24 Risalah Rapat Penyempurnaan Hasil Finalisasi Basic Design Denah Tower “ F ” Apartemen GZT – Depok (Kamis, 5 Februari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya sampai daftar hadir)
26. P-25 Risalah Rapat Persiapan Pre-Launching Grand Zamzam Towers (Sabtu, 7 Februari 2015); (sesuai dengan aslinya)
27. P-26 Risalah Rapat Koord. Permasalahan Rencana Gambar Denah dll Denah Tower “F” Apartemen GZT – Depok (Kamis, 12 Februari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
28. P-27 Risalah Rapat Koord. Perenc. Rutin Proses Penyelesaian Gambar Denah Tower “ F “ Apartemen GZT – Depok (Selasa, 17 Februari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, daftar hadir hadir dan tanda tangan scan)
29. P-28 Risalah Rapat Internal Rapat Koord. PT. Utama Rizki Perkasa (Senin, 23 Februari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
30. P-29 Risalah Rapat Koord. Rutin Proy.Finalisasi Gambar Denah Tower “F” Denah Tower “ F “ Apartemen GZT – Depok (Selasa, 24 Februari 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
31. P-30 Risalah Rapat Koord.Rutin Proy.Finalisasi Gambar Denah Tower “ F “ Apartemen GZT – Depok (Selasa, 3 Maret 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, tanda tangan scan)

Halaman 36 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. P-31 Risalah Rapat Khusus Koordinasi Teknis tentang Penempatan Outdoor AC Denah Tower " F " Apartemen GZT – Depok (Rabu, 4 Maret 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, tanda tangan halaman 1 scan)
33. P-32 Risalah Rapat Koreksi Terhadap Hasil Perhitungan Luasan Akibat Outdoor AC Denah Tower " F " Apartemen GZT – Depok (Kamis, 5 Maret 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, tanda tangan halaman 1 scan)
34. P-33 Risalah Rapat Revisi Koreksi Terhadap Hasil Perhitungan Luasan Akibat Outdoor AC Denah Tower " F " Apartemen GZT - Depok (Jumat, 6 Maret 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, tanda tangan scan)
35. P-34 Risalah Rapat Koordinasi Arsitek, Marketing (Senin, 9 Maret 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
36. P-35 Risalah Rapat Penandatanganan BA Kesepakatan Denah Tower " F.4 dan F.5 " Apartemen GZT – Depok (Selasa, 10 Maret 2015) beserta Lampirannya; (lampiran sesuai dengan aslinya, halaman 1 dan tanda tangan scan)
37. P-36 Risalah Rapat Persiapan Lanjutan untuk Menyusun Materi Tender Gambar Teknis dan Kelengkapan Adminnya. (Rabu, 11 Maret 2015 dan Jumat, 13 Maret 2015) beserta Lampirannya; (copy dari scan)
38. P-37 Risalah Rapat Persiapan Soft Launching 21-22 Maret 2015 (Senin, 16 Maret 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
39. P-38 Risalah Rapat Koordinasi Rutin Mingguan Bagian Teknis Gambar serta Tugas dan Tanggung Jawab Perencana (Selasa, 17 Maret 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, tanda tangan scan)
40. P-39 Risalah Rapat Persiapan Soft Launching 21-22 Maret 2015 (Rabu, 18 Maret 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
41. P-40 Risalah Rapat Koordinasi Bagian Teknis Gambar Rencana Peruntukan Persiapan Tender (Rabu, 18 Maret 2015 dan Jumat, 20 Maret 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, tanda tangan scan)
42. P-41 Risalah Rapat Koordinasi Bagian Teknis tentang Gambar, Kondisi Tanah Existing & Rencana Penenderan (Selasa, 24 Maret 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
43. P-42 Risalah Rapat Koordinasi Bagian Teknis Inventarisasi Gambar untuk Tender & Permintaan ANDAL (Jumat, 27 Maret 2015) beserta Lampirannya; (copy dari copy, daftar hadir sesuai dengan aslinya)
44. P-43 Risalah Rapat Koordinasi Bagian Teknis Tentang Gambar dan Kondisi Tanah Existing (Selasa, 31 Maret 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)

**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

45. P-44 Risalah Rapat Koordinasi Bagian Teknis tentang Gambar, Kondisi Tanah Existing (Kamis, 2 April 2015); (sesuai dengan aslinya)
46. P-45 Risalah Rapat Koordinasi Bagian Teknis dan Presentase Material Kosen Pintu & Daun Pintu Sejin (Selasa, 7 April 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
47. P-46 Risalah Rapat Presentasi/Pemaparan KA – AMDAL (Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan Hidup) Proyek Grand Zamzam Towers – Depok (Rabu, 8 April 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, surat kuasa copy dari copy)
48. P-47 Risalah Rapat Review Status Lokasi Proyek Grand Zamzam Towers – Depok (Jumat, 10 April 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, gambar denah copy dari copy)
49. P-48 Risalah Rapat Pemaparan Marketing Strategy Plan Bonus Dana Pensiun (Sabtu, 11 April 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)
50. P-49 Risalah Rapat Koordinasi Teknis Rutin Mingguan (Selasa, 14 April 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, tanda tangan pada lembar pertama scan)
51. P-50 Risalah Rapat Koordinasi Teknis Persiapan Untuk Materi Tender Proy.Grand Zamzam Towers – Depok (Kamis, 16 April 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, tanda tangan pada lembar pertama scan)
52. P-51 Risalah Rapat Koordinasi Teknis Lanjutan Rapat Tanggal 16 April 2015 Di Ruang Rapat PT. Ciriayajasa CM (Jumat, 17 April 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, tanda tangan scan)
53. P-52 Risalah Rapat Koordinasi Teknis Rutin Mingguan (Selasa, 21 April 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, tanda tangan pada lembar kedua scan)
54. P-53 Notulen Rapat Koordinasi Proyek Grand Zam Zam Towers Dengan Warga Permata DE Margonda/Jl. Dahlia, Depok (Minggu, 3 Mei 2015) beserta Lampirannya; (copy dari copy)
55. P-54 Risalah Rapat Koordinasi Teknis Rutin Mingguan (Selasa, 5 Mei 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, tanda tangan pada lembar kedua scan)
56. P-55 Risalah Rapat Manajemen dan Teknis (Jumat, 8 Mei 2015) beserta Lampirannya; (copy dari copy)
57. P-56 Risalah Rapat Koordinasi Teknis Rutin Mingguan (Selasa, 12 Mei 2015) beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, tanda tangan pada lembar pertama scan)

Halaman 38 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

58. P-57 Risalah Rapat Presentasi/Pemaparan ANDAL Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup (RKL) dan Rencana Pemantauan Hidup (RPL) Proyek Apartemen Cordoba Grand Zamzam Towers – Depok (Senin, 18 Mei 2015) ; (sesuai dengan aslinya, daftar hadir copy dari copy)
59. P-58 Rekap Penjualan Apartemen Cordoba; (sesuai dengan aslinya)
60. P-59 Ulasan dan Tanggapan Gambar No. 1/CCM-MK/ZAM-ZAM/5/2015/1017 tertanggal 20 Mei 2015 1 sampai dengan 6 beserta Lampirannya; (copy dari copy)
61. P-60 Laporan Penyelidikan Lapangan Proyek Pembangunan Apartemen Grand Zam-Zam Jl. Margonda Raya - Depok; (sesuai dengan aslinya)
62. P-61 Surat No. 001/GZT/Und/02/2015 tentang Undangan Rapat tertanggal 4 Februari 2015; (copy dari copy)
63. P-62 Surat No. 02/GZT/PP/02/2015 tentang Permohonan Percepatan tertanggal 11 Februari 2015; (copy dari copy)
64. P-63 Surat No. 03/GZT/PCP/02/2015 tentang Permohonan Company Profile tertanggal 15 Februari 2015; (copy dari copy)
65. P-64 Surat No. 04/GZT/PCP/02/2015 tentang Permohonan Company Profile tertanggal 15 Februari 2015; (copy dari copy)
66. P-65 Surat No. 05/GZT/PCP/02/2015 tentang Permohonan Company Profile tertanggal 15 Februari 2015; (copy dari copy)
67. P-66 Surat No. 06/GZT/PCP/02/2015 tentang Permohonan Company Profile tertanggal 15 Februari 2015; (copy dari copy)
68. P-67 Surat No. 07/GZT/PCP/02/2015 tentang Permohonan Company Profile tertanggal 15 Februari 2015; (copy dari copy)
69. P-68 Surat No. 08/GZT/PCP/02/2015 tentang Permohonan Company Profile tertanggal 15 Februari 2015; (copy dari copy)
70. P-69 Surat No. 05/GZT/UND/03/2015 tentang Undangan tertanggal 19 Maret 2015; (copy dari copy)
71. P-70 Surat No. 08/GZT/PCP/04/2015 tentang Permohonan Company Profile tertanggal 10 April 2015; (copy dari copy)
72. P-71 Surat No. 09/GZT/PCP/04/2015 tentang Permohonan Company Profile tertanggal 10 April 2015; (copy dari copy)
73. P-72 Surat No. 10/GZT/PCP/04/2015 tentang Permohonan Company Profile tertanggal 10 April 2015; (copy dari copy)
74. P-73 Surat No. 11/GZT/PCP/04/2015 tentang Permohonan Company Profile tertanggal 10 April 2015; (copy dari copy)

Halaman 39 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

75. P-74 Surat No. 12/GZT/PCP/04/2015 tentang Permohonan Company Profile tertanggal 10 April 2015; (copy dari copy)
76. P-75 Surat No. 13/GZT/PCP/04/2015 tentang Permohonan Company Profile tertanggal 13 April 2015; (copy dari copy)
77. P-76 Surat No. 14/GZT/UND/04/2015 tentang Undangan tertanggal 14 April 2015; (copy dari copy)
78. P-77 Surat No. 15/GZT/UND/04/2015 tentang Undangan tertanggal 16 April 2015; (copy dari copy)
79. P-78 Surat No. 100/SKE/Div-Reg2/IV/2015 tentang Permohonan Minat tertanggal 16 April 2015; (copy dari copy)
80. P-79 Perincian Pengajuan Kebutuhan Biaya Cetak & Jilid untuk Dokumen Tender Proyek Grand Zamzam Towers – Depok tertanggal 17 April 2015; (copy dari copy)
81. P-80 Surat No. 16/GZT/04/2015 tentang Permohonan Pek. Urugan & Normalisasi Parit tertanggal 20 April 2015 beserta Lampirannya; (copy dari copy)
82. P-81 Surat No. 17/GZT/04/2015 tentang Permohonan Pembuatan SK Kepanitiaan Tender tertanggal 22 April 2015 beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya, tanda tangan scan)
83. P-82 Surat No. 18/GZT/04/2015 tentang Revisi dan Informasi Perkiraan RAB tertanggal 29 April 2015 beserta Lampirannya; (copy dari copy)
84. P-83 Surat No. 19/GZT/04/2015 tentang Permohonan Pembuatan SK Kepanitiaan Tender tertanggal 29 April 2015 beserta Lampirannya; (copy dari copy)
85. P-84 Surat No. 20/GZT/05/2015 tentang Pembuatan Gambar Pra Rencana Tower A,B,C,D,E & G tertanggal 8 Mei 2015; (copy dari copy)
86. P-85 Surat No. 21/GZT/05/2015 tentang Konfirmasi Pelaksanaan Tender tertanggal 13 Mei 2015; (sesuai dengan aslinya, tanda tangan scan)
87. P-86 Korespondensi email dengan subyek Bls: Surat Konfirmasi Kelanjutan Proses Tender, <https://us-mg4.mail.yahoo.com/neo/b/message?sMid=55&fid=Grand%2520ZamZam%2520Towers&sort=date&order=down&startMid=50&filterBy=&.rand=3843...> diunduh pada tanggal 1 Maret 2016 pukul 22.19 WIB; (sesuai dengan aslinya)
88. P-87 Surat No. 22/GZT/05/2015 tentang Laporan Kegiatan Proyek GZT. tertanggal 22 Mei 2015 beserta Lampirannya; (copy dari copy)
89. P-88 KSO Griya Sarana Jaya Property Sales Report – Periode: 01-02-2010 To 09-02-2016; (sesuai dengan aslinya)
90. P-89 Surat Pesanan Unit CDB.4.01.02 (“Unit Apartemen”) No.: 2/SP/F4-CDB/03/2015 beserta Lampirannya; (sesuai dengan aslinya)

Halaman 40 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk

#### 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

91. P-90 Daftar Nama-Nama Perusahaan Jasa Pembangunan Proyek Gedung; (copy dari scan)
92. P-91 Video Grand Zamzam Towers Depok.mp4, <https://www.youtube.com/watch?v=lkdTsfY9xK0>, diunduh 3 Maret 2016 pukul 04.10 WIB; (Compac Disc terlampir dalam berkas perkara)
93. P-92 Video Grand Zamzam Towers Icon Baru Kota Depok.mp4, [https://www.youtube.com/watch?v=XBXcz9\\_70E](https://www.youtube.com/watch?v=XBXcz9_70E), diunduh 3 Maret 2016 pukul 04.10 WIB; (Compac Disc terlampir dalam berkas perkara)
94. P-93 Video Ground Breaking dan Apresiasi Customer Grand Zamzam Towers Depok.mp4, <https://www.youtube.com/watch?v=K46cenbf71k>, diunduh 3 Maret 2016 pukul 04.10 WIB; (Compac Disc terlampir dalam berkas perkara)

Bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat seperti tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi, sebagai berikut :

1. Saksi **CHUDRIAN ASRI**, telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa, dalam Proyek pembangunan Apartemen di Jalan Margonda Raya, Kota Depok, Saksi sebagai Personal Asisten yang mengkoordinasi perkembangan dan mengikuti rapat pada setiap hari Selasa;
  - Bahwa, Saksi membenarkan pernah hadir dan mengikuti rapat seperti yang tercantum dalam Bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu : Bukti P-15, P-16, P-18, P-19, P-21, P-23, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, P-34, P-35, P-37, P-38, P-41, P-43, P-45, P-48, P-49, P-52, P-54 berupa Risalah Rapat berikut daftar hadirnya;
  - Bahwa, posisi Saksi dalam rapat-rapat antara Penggugat [PT.Utama Rizki Perkasa (URP)] dengan Tergugat I [PT.Griya Sarana Akbar (GSA)] tersebut sebagai Personal Asisten Direktur Utama yang bertugas menghadiri jadwal rapat selama Proyek berlangsung hanya sampai tanggal 18 Juni 2015 dimana ada Surat Pemutusan, sehingga Saksi sudah tidak bergabung lagi diproyek namun masih bekerja di PT.Utama Rizki Perkasa (URP) (diperlihatkan kepada Saksi Surat Pemutusan Kerja yaitu Bukti P-7 dan P-7A dan dibenarkan oleh Saksi);
  - Bahwa, setahu Saksi alasan dikeluarkannya Surat Pemutusan Kerja (Bukti P-7 dan P-7A) tersebut untuk tidak membayar gaji 21 (dua puluh satu) karyawan yang bekerja di proyek sesuai dengan kesepakatan, karena sedang menunggu keluarnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sehingga Proyek belum ada pembangunan;
  - Bahwa, karena belum adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) target penjualan tidak pernah disepakati sekalipun itu bukan menjadi tugas Saksi (tugas Marketing), akan tetapi PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang menentukan lokasi proyek dan hanya menyediakan tempat, meja, namun tidak dilengkapi dengan saranan pendukung IT;

Halaman 41 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sebagai personal asisten Saksi mengetahui invoice-invoice pembayaran yang dilakukan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang selalu lambat membayar, invoice terakhir yang tidak dibayarkan tertanggal 21 Mei 2015 namun besarnya sekitar Rp.305.000.000,- (Bukti P-5 diperlihatkan kepada Saksi dan dibenarkan) walaupun telah dikirimkan akan tetapi Saksi tidak tahu apa alasannya tidak dibayar;
- Bahwa, dalam bukti P-48 tentang rapat Pemaparan Marketing Strategy Plan Bonus Dana Pensiun yang diajukan oleh Penggugat seseorang yang bernama Bambang PKS dalam Marketing Plan adalah Marketing dari PT.Adi Prima yang tidak ada hubungan kontrak apapun;
- Bahwa, Bambang PKS pada saat rapat Pemaparan Marketing Strategy Plan Bonus Dana Pensiun pada Bukti P-48 yang diajukan Penggugat belum dikontrak PT.Griya Sarana Akbar (GSA) hanya mempresentasikan seperti yang tertera dalam bukti P-48 dan PT.Utama Rizki Perkasa saat itu diundang untuk menyaksikan;
- Bahwa, yang berwenang memutuskan apakah isi rapat yang dituangkan pada bukti P-48 tersebut dapat dilaksanakan adalah Tergugat II (Komarudin) Direktur Utama PT.Griya Sarana Akbar (GSA);
- Bahwa, hubungan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dalam kerjasama Penyediaan Jasa Project Management, Evaluasi dan Pengawasan Implementasi Konstruksi dan Penjualan untuk Pembangunan Apartemen beserta fasilitasnya dimana (Bukti P-1);
- Bahwa, pada Bukti P-1 pasal 1 huruf L tentang Definisi dikatakan akan dibangun sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tower kemudian diadakan rapat pertama tentang Koordinasi Teknis Rutin Mingguan tanggal 28 April 2015 (Bukti P-2) antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) telah tercapai kesepakatan perencanaan pembangunan 10 (sepuluh) tower tersebut akan tetapi tidak dapat dilaksanakan karena Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) belum didapat;
- Bahwa, untuk pasal 3 dan 4 dalam perjanjian kerjasama antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) (P-1) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) (T-1.4) pada tahap D halaman 4 Saksi menganggap telah terlaksana akan tetapi pada butir 10 PT.Utama Rizki Perkasa (URP) belum melaksanakan Marketing pada tahapan apapun;
- Bahwa, sambil menunggu keluarnya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) diadakan tes market dengan melakukan pameran, jika ada pembeli yang tertarik memesan dengan menyerahkan booking fee, dan rencananya setelah ada Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) baru diadakan penjualan hal ini dikatakan oleh Komarudin (Tergugat II) dan dikemukakan dalam rapat;
- Bahwa, dasar kerjasama antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dalam bentuk Perjanjian tanggal 27 Oktober 2014 (Bukti P-1 dan Bukti T-1.4);
- Bahwa, yang dimaksud dalam bukti T-1.4 pasal 4 ayat 1.C.4 adalah komitmen PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) ada persentase komisi jika ada penjualan dimana PT.Utama Rizki Perkasa (URP) ada tim pemasaran inhouse sendiri;

Halaman 42 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi mengetahui kewajiban yang harus dipenuhi oleh Saksi dalam Perjanjian Kerjasama antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) tersebut yaitu dalam pasal 5 ayat 2 huruf C dan F yang sudah Saksi laksanakan;
- Bahwa, Pihak Kedua (Riko) selalu hadir pada rapat-rapat koordinasi bidang semua hadir baik PT.Utama Rizki Perkasa (URP) maupun PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dan lainnya setiap hari Selasa, sedangkan Saksi selain rapat-rapat dihari Selasa tersebut secara insidental ada hadir pada rapat diluar hari Selasa tersebut contohnya bukti T-1.6 tentang risalah rapat yang dilaksanakan pada tanggal 1 April 2015;
- Bahwa, PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak termasuk yang bertanggung jawab terhadap penjualan dan dalam rapat tidak ada sanggahan-sanggahan karena masih ada yang ditunggu (IMB) dan rapat pada tanggal 1 April 2015 termasuk rapat insidental yang pernah Saksi hadir;
- Bahwa, terakhir Saksi datang ke lapangan sekitar bulan Juni 2015 dan saat itu dilapangan tidak ada computer dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) akan tetapi PT.Utama Rizki Perkasa (URP) menyediakan computer sedangkan printer masih dalam pengajuan, dan produk kongkret terakhir PT.Utama Rizki Perkasa (URP) adalah Rangka Acuan Kerja Pembangunan;
- Bahwa, Tim Marketing Agent Inhouse PT.Utama Rizki Perkasa (URP) telah berhasil memasarkan 32 (tiga puluh dua) unit apartemen dengan membikin booking fee diantaranya yang Saksi ingat Nur dan Hasan;
- Bahwa, pekerja PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yang ditempatkan di lapangan ada sekitar 20 (dua puluh) orang untuk pembangunan 1 (satu) tower dan akan disepakati kemudian untuk pembangunan tower berikutnya (Perjanjian Kerjasama Pasal 2 ayat 1 huruf a dan b) sambil menunggu terbitnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Bahwa, laporan kongrit hasil rapat-rapat berbentuk gambar, progress report dan disampaikan dalam bentuk meenut of meeting kepada PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang lain Saksi tidak mengetahuinya karena ini adalah tugas PT.Utama Rizki Perkasa (URP) {Nurman} bukan tugas Saksi;
- Bahwa, PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) memperkenalkan apartemen yang akan dibangun dengan cara mengadakan softlouching saat itu Saksi mendampingi Bapak Riko Perlambang yang hadir untuk memperkenalkan Zamzam Tower dan saat itu ada tenaga pemasaran namun Saksi lupa apakah ada unit yang terjual;
- Bahwa, softlouching seingat Saksi diadakan 1 (satu) kali sekitar tanggal 21 sampai dengan 26 Maret 2015 dengan penjualan begitu-begitu saja dan dilaporkan secara berkala melalui minutes of meeting;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui apakah dari 32 (tiga puluh dua) unit dengan booking fee tersebut ada yang berkelanjutan dengan pembayaran karena laporannya langsung ke PT.Griya Sarana Akbar (GSA) baru dilakukan softlouching sehingga Saksi tidak mengetahui apakah ada perkembangan sampai ke proses pembayaran;

Halaman 43 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, PT.Griya Sarana Akbar (GSA) akan tetapi PT.Utama Rizki Perkasa (URP) ada Perjanjian Kerjasama pembangunan Apartemen secara tertulis (Bukti P-1 atau Bukti T-1.4) dan tidak ada perjanjian lain, PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang mempunyai Proyek Konsorsium sedangkan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) mereview siapa yang menjadi Proyek Pembangunannya;
- Bahwa, PT.Griya Sarana Akbar (GSA) bergerak dibidang property sedangkan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sebagai Management Proyek dan dalam hal ini Saksi bergabung untuk pembangunan Zamzam Tower;
- Bahwa, dalam Proyek Pembangunan Zamzam Tower PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dibawah PT.Griya Sarana Akbar (GSA) untuk membantu pembangunan Zamzam Tower dan ada kontrak kerjanya dalam bentuk Perjanjian Kerjasama namun Saksi lupa dalam pasal berapa, namun belum semua terlaksana sudah berhenti;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui mengapa dan apa penyebab Proyek Pembangunan Zamzam Tower dihentikan (diperlihatkan kepada Saksi Bukti P-7 dan P-7A dan dibenarkan oleh Saksi), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menjadi tugas PT.Griya Sarana Akbar (GSA) belum selesai (Perjanjian Kerjasama Pasal 5 (1) huruf b) sudah harus jualan;
- Bahwa, target penjualan tidak pernah ditetapkan oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) kepada PT.Griya Sarana Akbar (GSA) karena bukan urusan PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
- Bahwa, Inhouse Marketing PT.Utama Rizki Perkasa (URP) hanya untuk membantu pengenalan produk sebagai Konsultan berkewajiban hanya dibidang Project Management sedangkan konsorsium dan maketing adalah tugas PT.Griya Sarana Akbar (GSA);
- Bahwa, softlounching tidak termasuk dalam salah satu pasal Perjanjian Kerjasama namun dengan adanya softlounching diharapkan Izin Mendirikan Bangunan akan selesai;
- Bahwa, awalnya softlounching adalah usulan dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) akan tetapi ditolak namun akhirnya PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang mengadakannya, dan rencananya jika Izin Mendirikan Bangunan (IMB) selesai PT.Utama Rizki Perkasa (URP) akan melakukan penjualan dengan dibantu oleh Inhouse Marketing PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sesuai dengan target penjualan;
- Bahwa, penjualan bukan menjadi tugas PT.Utama Rizki Perkasa (URP), hanya saja ketika dilakukan tesmarketing sebelum Izin Mendirikan Bangunan (IMB) jadi Inhouse Marketing PT.Utama Rizki Perkasa (URP) membantu mempromosikan produk;
- Bahwa, softlounching diadakan bulan Maret 2015 sedangkan pemberhentian hubungan kerjasama pada sekitar bulan Mei 2015 sudah ada pembelian unit yang dilakukan oleh Inhouse Marketing PT.Utama Rizki Perkasa (URP) atas permintaan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan dijanjikan bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) akan keluar tetapi kenyataannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum keluar;
- Bahwa, setelah diadakannya softlounching penjualan tidak mengalami peningkatan, dan yang memperkenalkan seseorang yang bernama Bambang PKS adalah PT.Griya

Halaman 44 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) apakah akan dipakai dalam proyek pembangunan Zamzam Tower atau tidak akan tetapi PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang akhirnya menolak namun penolakannya karena apa Saksi tidak tahu;

- Bahwa, softlunching diadakan oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) akan tetapi tenaga pemasaran ada dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) ada yang dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP), namun setelah softlunching ada pembelian 32 (tiga puluh dua) unit dengan booking fee sedangkan sebelum softlunching apakah ada pembelian Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa, setelah terjadi pemutusan hubungan Perjanjian Kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak ada usaha untuk meneruskan kerjasama kembali;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **YUDHI FITRIA HASAN**, telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sebagai Marketing dibawah PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang bertugas mengadakan tes pasar/test maket untuk mengetahui berapa besar peminat apartemen di Kota Depok;
- Bahwa, hanya dilakukan tes market saja bukan langsung melakukan penjualan, karena setahu Saksi fakta dilapangan masih ada syarat yang belum dapat dipenuhi untuk menjual produk yaitu belum selesainya Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Bahwa, sejak sekitar tahun 2010/2011 Saksi bekerja dalam bidang property baik gedung bertingkat maupun rumah, dan ketika Saksi bekerjasama dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) sekitar bulan Desember 2014 sampai dengan bulan Juni 2015 dilapangan proyek masih kosong;
- Bahwa, dilapangan tidak ada penjualan karena Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum ada, akan tetapi dilakukan tes pasar untuk mengetahui seberapa besar kemampuan daya beli masyarakat Kota Depok, dan saat itu ada yang memesan dan telah menyerahkan booking fee jika pembeli tertarik dan hal ini disampaikan dalam rapat tentang tingkat penjualan;
- Bahwa, pada proyek pembangunan Zamzam Tower menurut Saksi tidak ada factor yang menentukan penjualan, tidak ada apa-apanya karena hanya sampai pada sekedar tes pasar, terlebih lagi di marketing tidak ada support sama sekali seperti balon udara yang ada tidak didisplay sampai kempes, tidak ada pameran, melakukan fotocopy dan fax harus keluar, akan tetapi setelah Saksi sudah tidak bekerja lagi terjadi perkembangan luar biasa orang yang dilapangan sampai difasilitasi mobil;
- Bahwa, setahu Saksi yang harus mengadakan fasilitas pendukung dalam pemasaran produk adalah pemilik perusahaan dan mitra kerjanya;
- Bahwa, Saksi kurang mengetahui sampai dimana perkembangan pembeli yang telah menyerahkan booking fee, ada klien Saksi yang menanyakan bahwa tiang pancang

Halaman 45 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kapan terlaksana untuk dipasang karena sampai saat ini belum terlaksana hanya alat-alat berat yang dipajang dan terlihat dari depan;

- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan seseorang yang bernama Bambang PKS, karena ketika Saksi dan rekan-rekan yang lain akan keluar Bambang PKS baru masuk, dan tidak masuk dalam tim namun ketika penentuan target Bambang PKS menjelaskan skema mereka dan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang menentukan apakah akan memakainya atau tidak;
- Bahwa, Bambang PKS ditunjuk oleh Komarudin namun bukan menjadi tim diluar PT.Utama Rizki Perkasa (URP), sedangkan Saksi adalah Inhouse Marketing dibawah PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
- Bahwa, menurut Saksi untuk sebuah tim marketing pemilik perusahaan harus menyediakan alat-alat pendukung penjualan agar meningkat seperti harus menyediakan iklan (Billboard, Balon Udara), Wifi, kedaraan, akan tetapi dalam proyek ini tidak disediakan dan Saksi tidak tahu apa sebabnya;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi dalam proyek pembangunan Zamzam Tower tersebut tidak ada Perjanjian Jual Beli apalagi Akta Jual Beli, karena tidak ada Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Bahwa, pemutusan Kontrak Kerja yang dilakukan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) pada Proyek Pembangunan Zamzam Tower karena PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak memenuhi target penjualan/dibawah target, namun menurut Saksi tidak dibawah target karena booking fee untuk 32 (tiga puluh dua) unit dengan tidak adanya support material penjualan sudah termasuk lumayan peminatnya, dan saat itu Saksi mencari tahu dan akhirnya mengetahui siapa pemilik PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yaitu Bapak Riko Perlambang;
- Bahwa, Bapak Komarudin pernah marah kepada Saksi dan kawan-kawan karena tidak berhasil mencapai target penjualan, lalu Saksi sampaikan dalam pertemuan bahwa penyebab target penjualan tidak tercapai karena tidak dipenuhinya sarana untuk penjualan;
- Bahwa, jika sebuah Proyek pembangunan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan fasilitas untuk penjualan tidak dipenuhi walaupun dipaksa menjual Saksi tidak bisa melakukan penjualan;
- Bahwa, Saksi dan 10 (sepuluh) orang lainnya adalah inhouse marketing dibawah PT.Utama Rizki Perkasa (URP), dan menurut Saksi Marketing dan Sales adalah sama dan harus ada instruksi;
- Bahwa, dalam Tes Pasar Saksi tidak pernah melakukan penjualan unit (dalam persidangan Kuasa Hukum Tergugat memperlihatkan bukti T-24 E dan F ada nama Hasan dan dibenarkan oleh Saksi) dan Saksi dikontrak oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) pada bulan Desember 2014 setelah Perjanjian Kerjasama dibuat pada tanggal 27 Oktober 2014;
- Bahwa, pada Kantor di lapangan yang tertera dalam pasal 4 ayat (1) C Perjanjian Kerjasama Grand Zamzam Tower tidak terpenuhi karena sebelum tanggal 18 Mei 2015 dimana Perjanjian Kerjasama berakhir listrik sudah diputus, air tidak ada, walaupun

Halaman 46 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk

#### 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

- saat softlunching masih ada listrik akan tetapi terakhir Saksi masih ada di lapangan namun listrik sudah tidak ada;
- Bahwa, masalah urusan pembayaran-pembayaran yang harus dilakukan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) Saksi tidak mengetahuinya, akan tetapi sepengetahuan Saksi masalah pembayaran adalah urusan pemilik perusahaan dalam hal ini Bapak Komar;
  - Bahwa, sebagai tes market booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan penyetorannya ada ke Saksi dan ada yang langsung disetorkan;
  - Bahwa, dengan terhentinya Pembangunan Proyek Grand Zamzam Tower tersebut klien Saksi yang bernama Endang Rahayu dan Nur Endah tidak meminta kembali uang booking fee yang telah dibayarkan akan tetapi menanyakan mengapa tiang pancang yang dijanjikan akan dipasang belum dipasang dan karena klien tahunya tiang pancang akan dipasang sehingga meyakinkan bahwa proyek akan lanjut maka belum ada pembicaraan masalah penarikan uang booking fee;
  - Bahwa, yang mendanai terlaksananya softlunching atau open house Grand Zamzam Tower tersebut adalah PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dalam hal ini adalah Bapak Komarudin;
  - Bahwa, Saksi setiap hari datang ke Site Office dan ada berapa orang karyawan lain yang Saksi kenal yang di pekerjakan oleh Bapak Riko akan tetapi tidak sampai dengan 40 orang karena belum ada apa-apa serta Saksi kadang-kadang mengikut rapat-rapat harian dan mingguan sehubungan dengan Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower, tapi kapan saja waktunya Saksi lupa karena Saksi tidak mendapatkan tembusan hasil rapat tersebut;
  - Bahwa, jika seseorang pembeli yang telah menyerahkan booking fee kemudian berminat untuk melanjutkan pembelian maka booking fee tersebut akan dipotong dari harga jual apartemen yang akan diperhitungkan kemudian;
  - Bahwa, ketika dilakukan Open House/Marketing Galeri Saksii masih bekerja pada proyek pembangunan Grand Zamzam Tower akan tetapi Saksi tidak mengetahui siapa yang membiayai Open House tersebut, namun ketika Site Office lengkap sarana dan prasarannya Saksi keluar;
  - Bahwa, gambar-gambar pada Bukti T-1.27 yang diperlihatkan oleh Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II pada persidangan adalah fasilitas yang disediakan dan ada di Site Office sebagai sarana marketing akan tetapi Saksi tidak tahu begitu juga seseorang yang ada diantara gambar-gambar tersebut yang Saksi tahu adalah Bapak Komar, namun selama ini Saksi menggunakan Laptop milik Saksi sendiri, sedangkan benner dan meja Saksi tidak tahu siapa yang mengadakan begitu juga show unit;
  - Bahwa, Saksi dikontrak oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dan digaji oleh pemilik perusahaan, menurut Saksi tes pasar dengan adanya penerimaan booking fee harus dibahas dalam rapat-rapat (meeting) untuk menunjukkan keberhasilan tes pasar tersebut sehingga pemilik perusahaan mengetahui berapa besar peminat;

Halaman 47 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, jika proyek gagal atau customer tidak jadi membeli maka booking fee ada yang dikembalikan berapa besarnya tergantung kebijakan Developer ada juga yang hangus;
- Bahwa, PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sebagai pengontrol sedangkan target penjualan ditentukan oleh pemilik perusahaan, jika target penjualan tidak tercapai harus complain ke rekanan kerja, namun dalam hal ini Bapak Riko tidak pernah complain karena mengerti dan tahu maketingnya tidak dipersenjatai dengan fasilitas yang memadai sebagai marketing dan Izin Mendirikan Bangunan belum ada sehingga tidak ada target, walaupun kenyataannya sudah tercapai peminat dengan penyerahan booking fee sebanyak 32 (tiga puluh dua) unit;
- Bahwa, ketika dilakukan open house hanya dilakukan kegiatan tes pasar, misalkan costumer Saksi yang bernama Endang Rahayu sudah ada pembayaran saat ini setelah Saksi keluar bukan ke Saksi lagi;
- Bahwa, softlunching sudah lama ada dan ada pembayaran booking fee sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) saat itu fisik uang ada dan dibayarkan kepada Saksi oleh klien Saksi yang bernama Endang Rahayu lalu Saksi serahkan ke Angga atau Yuli pegawai PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
- Bahwa, booking fee bukan merupakan penjualan karena besar kemungkinan akan gagal, sehingga belum terhitung penjualan, guna diadakannya booking fee tersebut agar unit yang telah diminati oleh klien dapat ditahan agar tidak dipilih oleh pembeli lain dengan unit yang sama, baru dapat dikatakan terjual jika dilakukan pembayaran downpayment/uang muka;
- Bahwa, dalam proyek pembangunan Grand Zamzam Tower sebagai pemilik perusahaan adalah Bapak Komarudin sedangkan Saksi dikontrak oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sebagai mitra Proyek Manager;
- Bahwa, setahu Saksi sebuah Apartemen hanya menaungi konsep sistem, arah dan support konstruksi bangunan sedangkan untuk lain-lainnya harus Proyek Manager;
- Bahwa, Saksi tidak paham syarat-syarat timbal balik antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP), dengan jobdeskripsion Saksi melakukan tes pasar yang dikehendaki oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yang dipimpin oleh Bapak Riko dan tidak boleh melakukan penjualan karena belum ada Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Bahwa, tes pasar tidak sama dengan marketing karena dalam tes pasar tidak ada proses penjualan sedangkan marketing harus dilakukan penjualan walaupun saat Saksi dikontrak ditugaskan untuk menjual produk akan tetapi saat dilakukan tes pasar tidak diperbolehkan menjual produk;
- Bahwa, selain Saksi dan teman-teman sebagai inhouse marketing dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) ada Agent Marketing lain yang ditunjuk oleh pemilik Perusahaan (Bapak Komarudin), dan sepengetahuan Saksi agent tidak terikat dan bukan menjadi tanggung jawab Proyek Manager karena ditunjuk oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA);
- Bahwa, seorang marketing dari agent tidak dapat digabungkan dengan inhouse marketing dan sepengetahuan Saksi agent marketing keluar masuk termasuk Bambang PKS baru bergabung seminggu sudah keluar;

Halaman 48 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak paham apa kegiatan dari agent marketing tersebut dan pada site office tidak sampai 40 (empat puluh) orang karyawan yang dipekerjakan karena memang tidak ada yang dikerjakan bahkan saranapun tidak dipenuhi sehingga dari semua divisi hanya ada 20 (dua puluh) orang lebih yang bekerja di site office;
- Bahwa, dalam site office proyek pembangunan Grand Zamzam Tower Saksi tidak mengetahui apakah ada Proyek Manager dan CEO akan tetapi ada 10 (sepuluh) orang sales yang disebut sales eksekutif inhouse;
- Bahwa, yang menentukan target penjualan adalah PT.Griya Sarana Akbar (GSA) akan tetapi Saksi dikontrak oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP), oleh karena Izin Mendirikan Bangunan belum ada sehingga belum bisa melakukan penjualan;
- Bahwa, Saksi direkrut oleh Proyek Manager Pembangunan Grand Zamzam Tower yaitu PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sebagai marketing namun oleh karena Izin Mendirikan Bangunan belum ada maka Saksi hanya ditugaskan untuk mengadakan Tes Pasar dan dilarang untuk menerima downpayment (uang muka) karena tidak boleh melakukan penjualan;
- Bahwa, tindak lanjut dilakukannya tes pasar adalah ke penjualan produk walaupun nantinya belum tentu Saksi yang akan menjualnya;
- Bahwa, booking fee bisa dihitung sebagai sebuah target penjualan walaupun saat tes pasar yang direkrut oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) Saksi belum diperbolehkan melakukan penjualan, karena adanya booking fee pada saat softlunching/open house yang dapat terlihat adanya niat pembeli untuk membeli produk;
- Bahwa, walaupun sebuah proyek pembangunan jika proyeknya belum ada pembangunannya sudah boleh menjalankan tes pasar untuk melihat seberapa besar daya minat pembeli;
- Bahwa, Saksi ada menghadiri rapat-rapat rutin yang diadakan oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) juga saat seseorang yang bernama Bambang PKS hadir ;
- Bahwa, yang diinginkan Pemilik Perusahaan (Bapak Komarudin) tidak jelas sehingga Saksi tidak mengetahui harus bagaimana, Saksi sebenarnya menginginkan target penjualan yang tinggi akan tetapi jika fasilitas tidak terpenuhi bagaimana bisa menjual, sedangkan pemilik perusahaan menginginkan target penjualan yang tinggi sebanyak 1000 unit, ditambah lagi belum adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB);

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **NURMAN FIRMAN**, telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa, tanggung jawab Saksi dalam Proyek pembangunan Grand Zamzam Tower untuk bidang konstruksi mulai dari perencanaan, pembangunan dan pengawasan seperti pemberesan harga standard apartemen diatas Rp.6.000.000,- (enam juta)/M2 di Jabodetabek dan membuat menu of meeting bukan sebagai sales akan tetap saat

Halaman 49 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ini Saksi sudah bekerja sebagai Konsultan Pekerjaan Umum di Tanjung Uban Kepulauan Batam;
- Bahwa, rencananya Proyek Zamzam akan membangun 10 (sepuluh) tower yang masing-masingnya terdiri dari 30 (tiga puluh) lantai, dan sehubungan dengan proyek ini sering diadakan rapat-rapat mingguan pada setiap hari Selasa dan Saksi sebagai notulen rapat ada 26 rincian risalah rapat mulai bulan Desember 2014 sampai dengan tanggal 19 Mei 2015;
  - Bahwa, Bukti P-2 merupakan Risalah Rapat yang pernah Saksi buat karena rapat harus dicatat dan diaplikasikan dengan tanda tangan asli, dan saat itu hadir [PT.Utama Rizki Perkasa (URP)], PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dan CCM;
  - Bahwa, Saksi membenarkan pernah hadir dan mengikuti rapat serta membuat Risalah Rapat seperti yang tercantum dalam Bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu : Bukti P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39, P-40, P-41, P-42, P-43, P-44, P-45, P-46, P-47, P-49, P-50, P-51 dan P-52 berupa Risalah Rapat berikut daftar hadirnya;
  - Bahwa, perjanjian kerjasama antara Penggugat [PT.Utama Rizki Perkasa (URP)] dengan Tergugat I [PT.Griya Sarana Akbar (GSA)] dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama secara tertulis (Bukti P-1) dan Saksi pernah membacanya;
  - Bahwa, setahu Saksi Jasa Projek Manager mengurus semua management proyek, mulai dari ijin-ijin, perencanaan, pelaksanaannya, pembangunan dari awal hingga selesai akan tetapi tidak sampai marketing, Proyek Manager diawasi oleh Kontraktor khusus CCM (PT.Cirijasa Citra Mandiri) yang harus diawasi Saksi;
  - Bahwa, yang menunjuk Projek Manager adalah investor dengan tanggung jawab mengatur pembangunan, pelaksana dengan meminta ijin kepada Owner untuk memilih dan mengawasi siapa yang berkualitas, oleh karenanya Projek Manager dituntut profesional, tepat waktu, tepat mutu dan tepat anggaran;
  - Bahwa, dalam perjanjian kerjasama antara Penggugat [PT.Utama Rizki Perkasa (URP)] dengan Tergugat I [PT.Griya Sarana Akbar (GSA)] pasal 3 ayat 2 belum semuanya terlaksana karena sampai dengan terjadi perselisihan paham antara Penggugat [PT.Utama Rizki Perkasa (URP)] dengan Tergugat I [PT.Griya Sarana Akbar (GSA)] proyek sudah sampai tahap perancangan akan tetapi penyedia rancang bangun belum semua terpenuhi hanya sebagian, pelelangan sudah ada list kontraktor yang mumpuni dan telah dikembalikan kepada Owner untuk menentukan akan tetapi belum terlaksana;
  - Bahwa, belum terlaksananya semua yang tertera dalam pasal 3 ayat 2 perjanjian kerjasama antara Penggugat [PT.Utama Rizki Perkasa (URP)] dengan Tergugat I [PT.Griya Sarana Akbar (GSA)] Saksi tidak begitu paham mengapa terhenti sekitar tanggal 19 Mei 2015 karena dalam rapat sepertinya PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dapat mengerjakan kesemuanya sendiri;
  - Bahwa, dalam perjanjian kerjasama antara Penggugat [PT.Utama Rizki Perkasa (URP)] dengan Tergugat I [PT.Griya Sarana Akbar (GSA)] dalam Pasal 5 ayat 2

Halaman 50 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang kewajiban Pihak Kedua dari huruf a sampai e hampir terlaksana, dimana kewajiban pihak kedua sudah menunjuk kontraktor manager yaitu CCM (PT.Cirijasa Citra Mandiri), merekrut tenaga kerja sudah terlaksana awalnya hanya ada 20 (dua puluh) orang karena sudah efektif, untuk pembuatan master plan project Saksi hanya sebatas rencana pembangunan sedangkan pengawasan belum terlaksana, sedangkan hasil dan keputusan dalam rapat sesuai dengan bidang Saksi telah dilaksanakan seperti pada rapat bulan Pebruari 2015 ada ruangan yang terambil dan pembeli complain sehingga dibikin balkon keluar;

- Bahwa, kewajiban Pihak Pertama dalam perjanjian kerjasama antara Penggugat [PT.Utama Rizki Perkasa (URP)] dengan Tergugat I [PT.Griya Sarana Akbar (GSA)] pasal 5 ayat 1 a tentang kepemilikan tanah secara fisik mata sudah milik pembeli, namun perlu dipertanyakan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional mengenai luas tanahnya pakah 28000 M2 atau 30000 M2, dimana Sertifikat tanah awal atas nama H.Abdul Malik dan saat ini milik [PT.Griya Sarana Akbar (GSA)], akan tetapi untuk ljin Mendirikan Bangunan yang menjadi kewajiban pihak pertama belum tercapai;
- Bahwa, seingat Saksi Pasal 4 ayat 1 huruf C.6 dan 8 Perjanjian Kerjasama antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) untuk Telephone, Listrik, Fire Extinguizer, printer laser jet black cukup terjamin namun Saksi tidak tahu siapa yang menyediakan, akan tetapi untuk Wifi dan Wiring Data menggunakan modem pribadi karena tidak ada sambungan internet, raise floor tidak ada, UPS Saksi tidak perhatikan, Blade Sarver Saksi tidak paham, Backup System belum ada, untuk labtop Saksi dan karyawan yang lain membawa sendiri, mesin fotocopy dan kertas serta Printer Dot Matrik belakangan sebelum Saksi keluar ada dan Saksi juga tidak mengetahui dari mana;
- Bahwa, dalam Perjanjian Kerjasama antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang mengatur tentang pengakhiran perjanjian terdapat dalam pasal 11 tentang Pengakhiran Perjanjian dan terlaksana dalam surat dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) (diperlihatkan Bukti P-7 dan benarkan oleh Saksi);
- Bahwa, terhadap realisasi data-data penjualan unit apartement pernah sekali dilakukan audit oleh auditor yang ditunjuk oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dimana hasilnya tertuang pada Surat yang ditujukan oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) (Bukti P-7) ada hasil rapatnya lalu ada peninjauan Amdal;
- Bahwa, Saksi mengetahui jika suatu Proyek Pembangunan jika tidak ada ljin Mendirikan Bangunan (IMB) diperbolehkan melakukan penjualan sehingga dipercepat rapat dan dalam rapat Saksi menyampaikan agar diadakan softlounching, akan tetapi sampai hari terakhir Saksi bekerja tidak pernah ada teguran dari H.Komarudin;
- Bahwa, Saksi tidak terlalu konsentrasi dengan kegiatan bagian pemasaran sehingga Saksi tidak tahu apa-apa kegiatan pada bagian pemasaran, akan tetapi Saksi mengetahui dengan adanya booking fee namun tidak tahu berapa besar jumlahnya dan berapa unit yang telah dilakukan booking fee;

Halaman 51 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, untuk rapat-rapat yang diadakan oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) biasanya Saksi hanya menghadiri yang berhubungan dengan masalah teknis saja bukan rapat tentang masalah marketing;
- Bahwa, Bukti T-1.9 berupa e-mail yang diperlihatkan kepada Saksi oleh Kuasa Hukum Tergugat I dan II, Saksi mengetahuinya tentang Risalah Rapat Koordinasi Mingguan Rutin Perencanaan;
- Bahwa, karyawan yang ditempatkan di Site Office yang berkantor hanya di Jalan Margonda tidak ada didaerah Sentul berjumlah 20 (dua puluh) orang dan setahu Saksi digaji oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
- Bahwa, ketika dilakukan softlunching Saksi hadir dan saat itu ada kegiatan pemasaran, akan tetapi Saksi tidak mengetahui persis apakah ada pembeli atau orang luar sebagai konsumen yang jelas suasana saat itu ramai;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui siapa yang mendanai softlunching tersebut dan Notulen Rapat yang Saksi buat dan Progress Report tertulis Saksi lupa apakah Saksi kirim ke PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang Saksi ingat hanya laporan-laporan pendahuluan yang Saksi kirim kemana-mana, akan tetapi Saksi pernah membuat Surat Tender membikin Panitia ke PT.Griya Sarana Akbar (GSA) tapi tidak dibalas;
- Bahwa, Saksi dipekerjakan oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) bukan sebagai pegawai tetap yang dikontrak selama 1 (satu) tahun akan tetapi baru berjalan 6 (enam) bulan yaitu bulan Mei 2015 tidak dilanjutkan;
- Bahwa, sebagai Project Manager Saksi bekerja sesuai dengan Jobdeskription yang diatur dalam perjanjian kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dalam pasal 2 (dua) (Bukti P-1) akan tetapi belum terlaksana karena kontrak terhenti;
- Bahwa, kewajiban Pihak Kedua yang tercantum dalam Pasal 5 ayat 2 perjanjian kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) bukan jobdeskription Saksi akan tetapi Saksi dapat memberi komentar tentang hal tersebut;
- Bahwa, Saksi berkewajiban membuat progress report akan tetapi tidak Saksi laksanakan karena belum waktunya walaupun progress report adalah jobdeskription Saksi;
- Bahwa, dalam perjanjian kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) pasal 5 ayat 2 huruf c marketing dan sales planning bukan termasuk jobdeskription Saksi;
- Bahwa, PT.Utama Rizki Perkasa (URP) mempunyai tim marketing yang seruangan dengan Saksi yang disewa seperti Saksi akan tetapi Saksi tidak tahu persis tentang jobdeskriptionnya;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui apakah tim marketing mempunyai target penjualan, Saksi hanya bertugas membangun apartemen masalah jualan bukan urusan Saksi;
- Bahwa, pada Site Office ada sekitar 20 (dua puluh) orang karyawan, menurut fisi Saksi untuk permulaan pekerja sebanyak itu sudah cukup akan tetapi jika pembangunan sudah terlaksana pasti minta penambahan karyawan sekitar 60 (enam puluh) orang

Halaman 52 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menjadi kewajiban PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sesuai dengan pembangunan tower;

- Bahwa, Saksi tidak mengerti mengapa terjadi pemberhentian kontrak perjanjian kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dan yang menyuruh berhenti secara pribadi oleh Pimpinan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) karena tidak ada kesinambungan sehingga diperintahkan untuk sampai disini saja;
- Bahwa, ketika Saksi masuk bekerja sebagai karyawan yang di pekerjakan oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sudah ada perjanjian kerjasama antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) akan tetapi tidak semua kewajiban PT.Utama Rizki Perkasa (URP) menjadi tanggung jawab Saksi;
- Bahwa, penjualan adalah tanggung jawab PT.Utama Rizki Perkasa (URP) akan tetapi bukan termasuk tanggung jawab Saksi memang pernah Saksi menghadiri rapat yang berhubungan dengan marketing akan tetapi hasil rapat tersebut berhubungan dengan proyek pembangunan apartemen dan marketing;
- Bahwa, menurut Saksi sekalipun sebuah proyek pembangunan belum berjalan akan tetapi Tim Marketing sudah ada dan dapat bekerja;
- Bahwa, selain Saksi sebagai notulen rapat-rapat ada lagi orang PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yang menjadi notulen rapat juga bernama Saraswati, dan Saksi mengetahui seseorang yang bernama Bambang PKS adalah seorang Marketing Plan akan tetapi Saksi tidak kenal;
- Bahwa, yang menunjuk Tim Marketing adalah PT.Utama Rizki Perkasa (URP) bukan Saksi sedangkan kewajiban Saksi yang ada dalam Perjanjian Kerjasama belum sampai Saksi laksanakan karena sudah terjadi pemutusan hubungan kerja;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi fungsi diadakan softlunching untuk menarik calon pembeli, akan tetap Saksi kurang paham tentang booking fee karena bukan bidang Saksi;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui Bapak H.Komar marah dalam rapat, akan tetapi Saksi mempunyai firasat terjadinya pemutusan hubungan kerja karena ada permasalahan yang tidak enak antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA);

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

4. Saksi **ANGGA ARIYANTO**, telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa, Saksi pernah melihat dan membaca perjanjian kerjasama antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) tanggal 27 Oktober 2015;
  - Bahwa, Saksi bekerja pada bagian keuangan sebagai penerima booking fee dibawah PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yang bekerja pada Proyek pembangunan Grand Zamzam Tower yang berkantor di Jalan Margonda Raya, Kota Depok bukan yang Kebayoran;

Halaman 53 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, rapat-rapat yang diadakan oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) seperti yang diperlihatkan dalam Bukti P-32, P-34 dan P-39 Saksi menghadirinya;
- Bahwa, tugas Saksi dalam perjanjian kerjasama tercantum dalam pelaksanaan proyek karena masih tes market maka hanya baru dapat dengan menerima booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), kemudian Saksi memberikan kwitansi dan dibuatkan surat pesanan yang nantinya bisa diteruskan bisa juga batal, dan uang yang masuk ke Saksi dimasukkan ke Rekening Properti KSO kemudian melapor ke PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yaitu kepada Bapak Arus Rusdiyana bagian keuangan PT.Griya Sarana Akbar (GSA);
- Bahwa, Saksi hanya sebagai supporting marketing, karena Saksi ikut rapat-rapat tentang desing dan luas apartemen sehingga Saksi akan melaporkan hasil rapat-rapat yang pernah Saksi hadir tersebut kepada Marketing;
- Bahwa, ketika dilakukan tes market tidak terjadi transaksi penjualan unit apartemen, karena sejak Saksi masuk pada tanggal 1 Desember 2014 proyek pembangunan Grand Zamzam Tower baru memiliki ijin lokasi dan prinsip belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sedangkan penjualan baru bisa dilaksanakan jika sudah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan harus ada progress dari konstruksi, saat itu proyek masih dalam tahap perencanaan;
- Bahwa, yang menjadi tanda jika penjualan sudah dapat dimulai jika ada Developer dan konsumen yang sudah menyerahkan uang muka, akan tetapi saat tes market hanya penyerahan booking fee sebagai pengikat pembeli bisa melanjutkan bisa juga gagal uang hangus, walaupun saat itu sudah ada penjelasan bahwa setelah 2 (dua) minggu dari booking fee tersebut sudah bisa dilakukan penjualan akan tetapi proyek tidak berjalan sehingga tidak dapat dilakukan penarikan uang muka sebagai tanda jadi dan ini kesalahan dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA);
- Bahwa, sepengetahuan Saksi Marketing hanya sebatas melakukan strategi penjualan seperti mengadakan promosi salah satunya dengan menggunakan spanduk sedangkan Sales adalah yang melakukan transaksi penjualan;
- Bahwa, awal Saksi masuk bekerja tidak mengetahui jumlah pembayaran jasa dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) namun setelah 3 (tiga) bulan Saksi bekerja baru mengetahui bahwa ada kewajiban pembayaran PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sejumlah sekitar Rp.305.000.000,- (tiga ratus lima juta rupiah);
- Bahwa, sejak putusnya kontrak kerja antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yang mulai efektif seperti dalam Surat tertanggal 18 Juni 2015 (Bukti P-7), untuk pembayaran bulan Mei dan Juni tahun 2015 tidak ada pembayaran (Bukti P-5), ada dari pihak PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang bernama Bapak H.Rusdiana;
- Bahwa, pada awal Saksi masuk tanggal 1 Desember 2014 kondisi Site Office hanya ada meja dan kursi, sedangkan Laptop, printer, hardisk punya sendiri dan disediakan oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP), sedangkan saat akhir kontrak sekitar bulan Mei

Halaman 54 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 baru ada Server dan printer dot matic sedangkan Data Center belum ada, untuk 3 (tiga) unit computer dan wi-fi beli sendiri, sebenarnya jika sarana tersebut tidak ada tidak bisa berjalan, akan tetapi karena PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) adalah partner kerja maka PT.Utama Rizki Perkasa (URP) memberikan terlebih dahulu dengan harapan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) akan menyediakan;

- Bahwa, dalam bidang keuangan sebagai staff Saksi mempertanggung jawabkan tugas yang Saksi kerjaka kepada General Manager dan tanggung jawab PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dalam perjanjian kerjasama mengawasi dan mengevaluasi pada Management bukan untuk penjualan (dibacakan dalam persidangan tentang tanah dan penjualan dalam perjanjian kerja sama dan Saksi menyatakan tidak mengerti) ;
- Bahwa, dalam Bukti T-I.4 pada halaman 1 point 2 perjanjian kerjasama ada kata-kata penjualan sepengetahuan Saksi maksud penjualan didalamnya untuk mengevaluasi dan mengawasi penjualan (dalam hal ini Saksi bukan seorang ahli bahasa);
- Bahwa, sejak Saksi bekerja pada Site Office proyek pembangunan Grand Zamzam Tower di Jalan Margonda Raya, Kota Depok ada 10 (sepuluh) orang staff marketing termasuk Manager, sedangkan jumlah keseluruhan karyawan sekitar 21 (dua puluh satu) orang walaupun dalam lampiran perjanjian kerjasama ada 40 (empat puluh) orang, karena menurut PT.Utama Rizki Perkasa (URP) saat itu proyek baru memasuki tahap ke-1 maka belum perlu karyawan sebanyak 40 (empat puluh) orang;
- Bahwa, Saksi menerima 32 (tiga puluh dua) booking fee unit apartemen dari Inhouse Marketing PT.Utama Rizki Perkasa (URP) akan tetapi jika digabungkan dengan Freelance Maketing dan Agent ada sekitar 70-an (tujuh puluhan) unit apartemen, dan dari 32 (tiga puluh dua) unit yang booking fee ada 1 (satu) orang yang melanjutkan pembayaran sampai ke uang muka dan dapat dilihat dari price list dengan pembayaran menggunakan cek yang kemudian Saksi serahkan kepada H.Rusdiana selaku Direktur Keuangan PT.Griya Sarana Akbar (GSA);
- Bahwa, Saksi tidak pernah menyarankan pembeli untuk membayarkan sampai ke Uang Muka akan tetapi ketika Saksi konfirmasi dengan Yonkun (General Manager) dan Bapak Rahadian Shah diperbolehkan karena pembayaran hanya berupa cek yang dituliskan saat itu juga;
- Bahwa, ketika konsumen yang melanjutkan pembayaran dengan cek datang ke site office bertemu dengan marketing yang kemudian memanggil Saksi selaku bagian keuangan lalu Saksi konsultasi kepada Bapak Yonkun selaku General Manager dan Bapak Rahadian Shah;
- Bahwa, Saksi sudah menyarankan kepada konsumen yang meneruskan pembayaran dengan cek tersebut oleh karena diperbolehkan pihak PT.Griya Sarana Akbar (GSA) sehingga cek untuk pelunasan pembayaranpun diterima oleh Inhouse Marketing PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yang bernama Molly;
- Bahwa, Saksi mengetahui dan mengenal Bukti T-I.25 A sampai dengan Z (diperlihatkan kepada Saksi dalam persidangan) yaitu berupa kwitansi-kwitansi yang dicetak manual oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA);

Halaman 55 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, booking fee sebagai tes market PT.Utama Rizki Perkasa (URP) untuk mengetahui minat pasar, akan tetapi Saksi tidak hafal diatur dalam pasal berapa dalam perjanjian kerjasama tentang tes market tersebut, setahu Saksi dalam Pasal 5 ayat 2 huruf c tentang perjanjian pihak pertama dan kedua yang intinya tidak disebutkan kata-kata tes market akan tetap merupakan bagian dari marketing dan sales planning (bagian dari perencanaan);
- Bahwa, jika seseorang telah melakukan pembayaran booking fee dan akan melanjutkan akan dipotong dalam harga jual (diperlihatkan kepada Saksi Bukti T-1.24.c) form dikeluarkan oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) sehingga booking fee termasuk harga jual dan mengurangi harga jual (mematahkan jawaban Saksi awalnya menyatakan jika seseorang telah membayar booking fee dan akan melanjutkan pembayarannya tidak dipotong dari harga jual, karena booking fee hanya sebagai tanda jadi dan ada dalam price list);
- Bahwa, status Saksi bekerja di PT.Utama Rizki Perkasa (URP) bukan sebagai karyawan tetap yang saat ini Saksi bekerja pada perusahaan lain;
- Bahwa, sejak tanggal 1 Desember 2014 Saksi bekerja sebagai staff di PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan ditawarkan pekerjaan karena ada proyek pembangunan Grand Zamzam Tower;
- Bahwa, Saksi dikontrak kerja 1 (satu) tahun oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yaitu sejak tanggal 1 Desember 2014 sampai dengan 1 Desember 2015, akan tetapi tidak selesai karena terhentinya kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sejak tanggal 18 Juni 2015 yang sudah terlihat dalam rapat-rapat juga dalam sebuah Surat dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tentang pemutusan hubungan kerja yang intinya PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sudah tidak menjadi bagian dari proyek pembangunan Grand Zamzam Tower lagi (Bukti P-7);
- Bahwa, penyebab terjadinya pemutusan hubungan kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) karena menurut surat dari penyebab terjadinya pemutusan hubungan kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tertanggal 18 Juni 2015 yang intinya ada masalah dengan target penjualan (Bukti P-7);
- Bahwa, bagian finance tempat Saksi bekerja hanya mencakup penerimaan keuangan khusus Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower, sedangkan finance perusahaan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) ada lagi yang pegang yaitu General Manager (GM), dan saat itu oleh General Manager (GM) PT.Utama Rizki Perkasa (URP) Saksi diminta merangkap Sales Administration untuk membantu Marketing;
- Bahwa, sales administration dalam artian menjual walaupun saat itu belum ada penjualan karena PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak untuk melakukan penjualan, dan sebagai Sales Administration Saksi bekerja untuk memenuhi kebutuhan administrasi marketing dan Saksi ada di backoffice tidak melakukan penjualan hanya membuat kwitansi dan surat pemesanan;

Halaman 56 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, booking fee Saksi terima pada saat softlunching dan saat itu proyek sudah memiliki ijin prinsip, baik pembayaran tunai maupun transfer masuk ke KSO [perusahaan yang bekerjasama dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA)], akan tetapi kerjasama dibidang apa Saksi tidak mengetahuinya karena bukan urusan PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
- Bahwa, dengan adanya delegasi dari Yonkung [(General Manager PT.Utama Rizki Perkasa (URP))] dan Bapak Bapak Rahadian Shah walaupun tidak secara langsung ada Job Deskripsi Saksi diperbolehkan menerima booking fee dan disebut dalam rapat-rapat serta disamping itu karena Saksi merasa ada dibagian keuangan saja;
- Bahwa, booking fee sekalipun sebagai sebagai tanda jadi untuk sebuah unit tidak diperhitungkan saat pembayaran harga jual (disangkal Saksi pada keterangan terakhir pertanyaan Hakim Ketua Sidang), dan itu diserahkan kepada Saksi baik inhouse marketing sebanyak 32 unit maupun dari agent sebanyak sekitar 70-an unit agar satu pintu;
- Bahwa, dalam rapat-rapat yang pernah Saksi hadir tidak ada pembahasan tentang target penjualan kecuali ketika Bapak Bambang (dari agent) menghadiri rapat dan menyanggupi target penjualan yang ditetapkan oleh Bapak Komarudin dan hanya diperbolehkan menerima pembayaran booking fee saja dan belum boleh menjual;
- Bahwa, booking fee hanya sebagai tes market saja bukan termasuk dihitung sebagai target penjualan karena bisa batal akan tetapi bisa juga diteruskan, jika batal uang hangus karena ada dalam price list, dan perkembangan terakhir yang Saksi tahu tidak ada yang hangus;
- Bahwa, Inhouse Marketing yang tetap berada pada Site Office dipekerjakan oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dan melaksanakan instruksi dari Bapak Riko untuk hanya menawarkan produk ke konsumen;
- Bahwa, dalam PT.Utama Rizki Perkasa (URP) ada juga diadakan rapat intern yang membahas tentang proyek biasanya membahas Progress dari Proyek dan Saksi pernah mengikutinya sekali saat itu ada Bapak Nurman Firman, membahas dibidang Design sudah sampai tahap apa, pembahasan Marketing tentang perencanaan apa yang akan dilakukan untuk penjualan seperti mengadakan pameran yang akan diajukan ke PT.Griya Sarana Akbar (GSA) walaupun hanya sekali diadakan di Margo City dan itupun saat kontrak dihentikan, sedangkan masalah pemasaran tidak dibicarakan dalam rapat intern karena target penjualan bukan bidang tugas dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dan belum saatnya melakukan penjualan;
- Bahwa, yang memegang pembayaran atas nama Nurendah (Bukti T-I.24.d) adalah Saksi yang softwrenya dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) karena PT.Griya Sarana Akbar (GSA) tidak menyediakan dan ditanda tangani oleh Marketing dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) bernama Yuni dan baru jelas Saksi lihat dalam bukti tersebut bahwa pembayaran booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) perhitungannya by sistem dan masuk harga penjualan, sehingga Saksi membenarkan keterangan Saksi yang terakhir ini;

Halaman 57 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi selalu memberi penjelasan kepada konsumen untuk tidak membayar uang muka terlebih dahulu karena persentase pembangunan sampai 20 % saja sementara belum terlaksana, sedangkan booking fee saat tes market diperbolehkan oleh Bapak Riko yang mengatakannya sendiri;
- Bahwa, jika Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower yang menjadi tugas PT.Griya Sarana Akbar (GSA) telah ada pasti akan diinformasikan kepada Saksi, karena sebelumnya saat Izin Prinsip dan Izin Lokasi sudah ada diinformasikan kepada Saksi;
- Bahwa, antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) ada permasalahan apa sehingga perjanjian kerjasama berhenti serta terjadi pemberhentian Proyek dan kontrak padahal tinggal menunggu keluarnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), setahu Saksi karena tidak tercapainya target penjualan;
- Bahwa, meskipun kerjasama dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) putus proyek tetap berjalan oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dan uang-uang pembayaran booking fee masuk ke rekening KSO (rekanan kerja PT.Griya Sarana Akbar (GSA));
- Bahwa, jika konsumen yang telah membayarkan booking fee belum dapat dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sebagai tanda bukti konsumen sudah membayar booking fee hanya memakai kwitansi tanpa meterai itupun tidak ada konsumen yang keberatan, jika ada pembayaran uang muka baru dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
- Bahwa, pada tanggal 18 Juni 2015 ada surat (Bukti P-7) pemutusan kontrak antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang disampaikan oleh Bapak Riko sebagai Direktur PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dan tidak berhak lagi menerima booking fee, akan tetapi sebulan sebelumnya Saksi sudah tidak aktif lagi bekerja dan dirumahkan sehingga Saksi bekerja pada perusahaan lain;
- Bahwa, oleh karena Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum selesai sehinggabelum saatnya menerima uang muka bagian pemasaran hanya bisa menerima booking fee hanya sebagai tanda jadi dan tidak bisa diperhitungkan saat pembayaran uang muka jika konsumen jadi membeli unit harus membayar uang muka sebesar 30% dari harga jual, dan Saksi mengetahui dari price list (belakangan Saksi menerangkan bahwa booking fee dapat diperhitungkan secara sistem dari harga jual);
- Bahwa, sepengetahuan Saksi Sales bertugas menjual sedangkan Marketing sebagai pengatur strategi penjualan seperti mengadakan pameran, dan jika ada konsumen yang membayar booking fee langsung bertemu dengan Sales bukan Marketing, karena konsumen selalu bertemunya dengan Sales sedangkan Marketing bertemu ketika ada pameran-pameran saja;
- Bahwa, pembayaran booking fee hanya untuk mengetahui dalam sebulan ada berapa orang yang berminat kepada unit apartemen tidak bisa sebagai target penjualan, baru dapat dikatakan target penjualan oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) setelah 2 (dua) minggu sejak pembayaran booking fee tersebut akan dimulai pembangunan barulah dapat dilakukan pembayaran uang muka hal ini yang membuat konsumen yakin untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar booking fee, dengan asumsi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) akan keluar akan tetapi setelah 2 (dua) minggu berjalan pembangunan belum juga terlaksana;

- Bahwa, yang memerintahkan kepada Marketing Inhouse PT.Utama Rizki Perkasa (URP) untuk menerima booking fee adalah Bapak Komarudin sebagai Direktur Utama PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada Bapak Riko sebagai Direktur PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dulu baru diungkapkan dalam rapat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya/jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat, berupa :

- Bukti T-I.1. : Akta No. 08 tanggal 3 Juni 2008 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT GRIYA SARANA AKBAR dibuat dihadapan DETTY TRIESNAWATY, S.H. yang berkedudukan di Bandung. (sesuai dengan aslinya)
- Bukti T-I.2. : Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-59944.AH.01.01.Tahun 2008 tentang Mengesahkan Badan Hukum PT. Griya Sarana Akbar Tanggal 8 September 2008. (copy dari copy)
- Bukti T-I.3. : Akta No. 003 tanggal 4 Mei 2015 dibuat di hadapan Notaris IRMAYANTI, S.H., tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar biasa PT Griya Sarana Akbar. (sesuai dengan aslinya)
- Bukti T-I.4. : Perjanjian Kerjasama antara PT. Griya Sarana Akbar dengan PT. Utama Rizki Perkasa tanggal 27 Oktober 2014 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. (sesuai dengan aslinya)
- Bukti T-I.5. : Kwitansi Pembelian Furniture Kantor dari Toko Meubel MER "KARYA AGUNG" sebesar Rp 66.360.000,- (enam puluh enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 09 Desember 2014 beserta faktur pembeliannya untuk keperluan PENGGUGAT sesuai pasal 5 angka (1) huruf c Perjanjian Kerjasama. (copy tidak dapat diperlihatkan aslinya)
- Bukti T-I.6. : Print Out Asli dari akun email [pusbindo517@yahoo.co.id](mailto:pusbindo517@yahoo.co.id) yang dikirimkan oleh Pihak PENGGUGAT melalui akun email [yonk.only@gmail.com](mailto:yonk.only@gmail.com) kepada Pihak TERGUGAT dengan lampiran Risalah Rapat tanggal 1 April 2015 mengenai Kordinasi Bidang Usaha Pihak Dengan Pihak TERGUGAT, dikirim pada tanggal 1 April 2015. (Risalah Rapat terlampir). (sesuai dengan aslinya copy print out asli)
- Bukti T-I.7. : Print Out Asli dari akun email [pusbindo517@yahoo.co.id](mailto:pusbindo517@yahoo.co.id) yang dikirimkan oleh Pihak PENGGUGAT melalui akun email [yonk.only@gmail.com](mailto:yonk.only@gmail.com) kepada Pihak TERGUGAT dengan lampiran Risalah rapat tanggal 24 Februari 2015 mengenai kordinasi bidang usaha dengan Dengan Pihak TERGUGAT,

Halaman 59 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikirim pada tanggal 24 Februari 2015. (Risalah Rapat terlampir) (sesuai dengan aslinya copy print out asli)

- Bukti T-I.8. : Print Out Asli dari akun email [pusbindo517@yahoo.co.id](mailto:pusbindo517@yahoo.co.id) yang dikirimkan oleh Pihak PENGGUGAT melalui akun email [yonk.only@gmail.com](mailto:yonk.only@gmail.com) kepada Pihak TERGUGAT dengan lampiran Risalah Rapat tanggal 17 Februari 2015 mengenai kordinasi bidang usaha dengan Dengan Pihak TERGUGAT, dikirim pada tanggal 17 Februari 2015. (Risalah Rapat terlampir). (sesuai dengan aslinya print out asli)
- Bukti T-I.9. : Print Out Asli dari akun email [pusbindo517@yahoo.co.id](mailto:pusbindo517@yahoo.co.id) yang dikirimkan oleh Pihak PENGGUGAT melalui akun email [mamantaum@yahoo.co.id](mailto:mamantaum@yahoo.co.id) kepada Pihak TERGUGAT dengan lampiran Risalah rapat tanggal 28 Januari 2015 mengenai Koordinasi Mingguan Rutin Perencanaan Proyek Grand Zamzam Towers – Depok, dikirim pada tanggal 28 Januari 2015. (Risalah Rapat terlampir). (sesuai dengan aslinya print out asli)
- Bukti T-I.10. : Print Out Asli dari akun email [pusbindo517@yahoo.co.id](mailto:pusbindo517@yahoo.co.id) yang dikirimkan oleh Pihak PENGGUGAT melalui akun email [chudrianasri@ymail.com](mailto:chudrianasri@ymail.com) kepada Pihak TERGUGAT dengan lampiran Minute of meeting (Risalah Rapat terlampir) tanggal 17 Januari 2015 mengenai Koordinasi Tim Marketing Agen Grand Zamzam Towers. dikirim pada tanggal 17 Januari 2015. (Risalah Rapat terlampir). (sesuai dengan aslinya print out)
- Bukti T-I.11. : Print Out Asli dari akun email [pusbindo517@yahoo.co.id](mailto:pusbindo517@yahoo.co.id) yang dikirimkan oleh Pihak PENGGUGAT melalui akun email [chudrianasri@ymail.com](mailto:chudrianasri@ymail.com) kepada Pihak TERGUGAT dengan lampiran Risalah rapat tanggal 13 Januari 2015 mengenai Kordinasi Bidang Usaha Pihak Dengan Pihak TERGUGAT, dikirim pada tanggal 13 Januari 2015. (Risalah Rapat terlampir). (sesuai dengan aslinya print out)
- Bukti T-I.12. : Print Out Asli dari akun email [pusbindo517@yahoo.co.id](mailto:pusbindo517@yahoo.co.id) yang dikirimkan oleh Pihak PENGGUGAT melalui akun email [chudrianasri@ymail.com](mailto:chudrianasri@ymail.com) kepada Pihak TERGUGAT dengan lampiran Minutes of meeting (Risalah Rapat) tanggal 16 Desember 2014 mengenai persiapan bahan untuk pemaparan untuk Walikota Depok, dikirim pada tanggal 16 Desember 2014. (Risalah Rapat terlampir). (sesuai dengan aslinya print out)
- Bukti T-I.13. : Notulen Rapat Koordinasi Proyek “Zam Zam Towers” Margonda, Depok tanggal 11 November 2014. (sesuai dengan aslinya)
- Bukti T-I.14. : Notulen rapat Koordinasi Proyek Zam Zam Towers Margonda, Depok tanggal 4 November 2015. (sesuai dengan aslinya)
- Bukti T-I.15. : Tabel Rincian Pembayaran PT Griya Sarana Akbar kepada PT Utama Rizki Perkasa sesuai Perjanjian Kerjasama mulai dari bulan Oktober 2014 sampai dengan Mei 2015 sebesar Rp. 1.832.777.775,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah). (sesuai dengan aslinya)

Halaman 60 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T-I.16. : Kwitansi Pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari PT Griya Sarana Akbar (Tergugat I) kepada PT Utama Rizki Perkasa (Penggugat) sebagai pelaksanaan Pasal 4 angka (2) huruf A, Perjanjian Kerjasama (Vide Bukti T-1.4). (sesuai dengan aslinya)
- Bukti T-I.17. : Pembayaran Pendapatan Jasa kepada PT Utama Rizki Perkasa (Penggugat) sesuai Perjanjian Kerjasama untuk bulan Nopember 2014 sebesar Rp. 186.000.000,- :
- A. Invoice Penggugat No. 001-URP/INV/GSA/11/2014 tanggal 19 November 2014 Mengenai sisa pembayaran ke 1 (satu) jasa project management, evaluasi dan pengawasan beserta implementasinya sesuai Perjanjian Kerjasama sebesar Rp. 186.000.000,- (seratus delapan puluh enam juta rupiah) ; (sesuai dengan aslinya)
  - B. Bukti Pengeluaran Uang dari kas PT Griya Sarana Akbar (Tergugat I) sesuai Invoice No. No. 001-URP/INV/GSA/11/2014 tanggal 19 November 2014 sebesar Rp. 186.000.000,- (seratus delapan puluh enam juta rupiah), yang diterima oleh Yon Kun (PT Utama Rizki Perkasa / Penggugat) pada tanggal 28 Nopember 2014. (sesuai dengan aslinya)
- Bukti T-I.18. : Pembayaran Pendapatan Jasa kepada PT Utama Rizki Perkasa (Penggugat) untuk bulan Desember 2014 sebesar Rp. 305.555.555,- :
- A. Invoice Penggugat No. 002-URP/INV/GSA/12/2014 tanggal 18 Desember 2014 kepada PT. Griya Sarana Akbar mengenai tagihan ke 2 (dua) atas jasa project management, evaluasi dan pengawasan beserta implementasinya sesuai Perjanjian Kerjasama sebesar Rp. 305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) ; (sesuai dengan aslinya)
  - B. Kwitansi Penerimaan Uang sesuai invoice No. 002-URP/INV/GSA/12/2014 sebesar Rp. 224.555.555,- (dua ratus dua puluh empat juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) yang di tandatangani Yon Kun (PT Utama Rizki Perkasa / Penggugat) tanggal 29 Desember 2014 ; (sesuai dengan aslinya)
- Bukti T-I.19. : Pembayaran Pendapatan Jasa kepada PT Utama Rizki Perkasa (Penggugat) untuk bulan Januari 2015 sebesar Rp. 305.555.555,- :
- A. Invoice Penggugat No. 001-URP/INV/GSA/01/2015 tanggal 12 Januari 2015 kepada PT. Griya Sarana Akbar mengenai tagihan ke 3 (tiga) atas jasa project management, evaluasi dan pengawasan beserta implementasinya sesuai Perjanjian Kerjasama sebesar Rp. 305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) ; (sesuai dengan aslinya)
  - B. Bukti Pengeluaran Uang dari kas PT Griya Sarana Akbar (Tergugat I) sesuai Invoice No. No. 001-URP/INV/GSA/01/2015 tanggal 12 Januari 2015 sebesar Rp. 305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah), yang diterima oleh

Halaman 61 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yon Kun (PT Utama Rizki Perkasa / Penggugat) pada tanggal 29 Januari 2015. (sesuai dengan aslinya)

Bukti T-I.20. : Pembayaran Pendapatan Jasa kepada PT Utama Rizki Perkasa (Penggugat) untuk bulan Februari 2015 sebesar Rp. 305.555.555,- :

A. Invoice Penggugat No. 002-URP/INV/GSA/02/2015 tanggal 12 Februari 2015 kepada PT. Griya Sarana Akbar (Tergugat I) mengenai tagihan ke 4 (empat) atas jasa project management, evaluasi dan pengawasan beserta implementasinya sesuai Perjanjian Kerjasama sebesar Rp. 305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) ; (sesuai dengan aslinya)

B. Kwitansi Penerimaan Uang sesuai Invoice No. 002-URP/INV/GSA/02/2015 sebesar Rp. 305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) yang di tandatangani Yon Kun (PT Utama Rizki Perkasa / Penggugat) tanggal 26 Februari 2015; (sesuai dengan aslinya)

Bukti T-I.21. : Pembayaran Pendapatan Jasa kepada PT Utama Rizki Perkasa (Penggugat) untuk bulan Maret 2015 sebesar Rp. 305.555.555,- :

A. Invoice Penggugat No. 003-URP/INV/GSA/03/2015 tanggal 17 Maret 2015 kepada PT. GSA mengenai tagihan ke 5 (lima) atas jasa project management, evaluasi dan pengawasan beserta implementasinya sesuai Perjanjian Kerjasama sebesar Rp. 305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah); (halaman 1 scan, halaman 2 sesuai dengan aslinya)

B. Kwitansi Penerimaan Uang sesuai Invoice No. 003-URP/INV/GSA/03/2015 sebesar Rp. 305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) yang di tandatangani Agung P (PT Utama Rizki Perkasa / Penggugat) tanggal 31 Maret 2015; (sesuai dengan aslinya)

Bukti T-I.22. : Pembayaran Pendapatan Jasa kepada PT Utama Rizki Perkasa (Penggugat) untuk bulan April 2015 sebesar Rp. 305.555.555,- :

A. Invoice Penggugat No. 004-URP/INV/GSA/04/2015 tanggal 12 April 2015 kepada PT. GSA mengenai tagihan ke 6 (enam) atas jasa project management, evaluasi dan pengawasan beserta implementasinya sesuai Perjanjian Kerjasama sebesar Rp. 305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah); (sesuai dengan aslinya)

B. Kwitansi Penerimaan Uang sesuai Invoice No. 004-URP/INV/GSA/04/2015 sebesar Rp. 305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) yang di tandatangani Agung P (PT Utama Rizki Perkasa / Penggugat) tanggal 04 Mei 2015; (sesuai dengan aslinya)

Halaman 62 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk

#### 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

Bukti T-I.23. : Data Pemasaran In House Konsumen PT. UTAMA RIZKI PERKASA (URP).  
(copy tidak dapat diperlihatkan aslinya)

Bukti T-I.24. : Surat Pesanan Unit Apartemen Grand Zam Zam Towers yang dapat dijual oleh PT Utama Rizki Perkasa (Penggugat) dari Target 1940 Unit, sebagai berikut :

Bukti T-1.24 A :	Stefanus Mufrisno	CDB.5.05.19;
Bukti T-1.24 B :	R. Wedie Adriyanto SE, Msi	CDB.5.01.11;
Bukti T-1.24 C :	Meilani Susanti	CDB.4.17.08;
Bukti T-1.24 D :	Nur Endah Dwi Haryati	CDB.5.04.19;
Bukti T-1.24 E :	Endang Rahayu	CDB.4.18.01;
Bukti T-1.24 F :	Nur Endah Dwi Haryanti	CDB.5.04.17;
Bukti T-1.24 G :	Marini	CDB.5.12.19;
Bukti T-1.24 H :	Tias Purwanto	CDB.4.07.08;
Bukti T-1.24 I :	Betty Sauma Siltonga	CDB.5.17.19;
Bukti T-1.24 J :	Kartika Dewi Palupi	CDB.5.07.19;
Bukti T-1.24 K :	Euis Aisyahwati	CDB.4.17.02;
Bukti T-1.24 L :	Rusdamayanti	CDB.5.07.19;
Bukti T-1.24 M :	Ana Satiana	CDB.5.18.18;
Bukti T-1.24 N :	Untung Setiawan	CDB.4.07.02;
Bukti T-1.24 O :	Peter A. Martahan	CDB.4.01.02;
Bukti T-1.24 P :	Peter A. Martahan	CDB.4.01.04;
Bukti T-1.24 Q :	Anwar/Dewi Wulansari	CDB.5.06.19;
Bukti T-1.24 R :	Euis Aisyahwati	CDB.4.17.04;
Bukti T-1.24 S :	Junita Aslianty	CDB.5.18.17;
Bukti T-1.24 T :	Junita Aslianty	CDB.5.18.19;
Bukti T-1.24 U :	Soetarwo/Sutaryo	CDB.5.19.19;

(Bukti T-1.24 A sampai dengan bukti T-1.24 U sesuai dengan aslinya)

Bukti T-I.25. : Kwitansi Tanda Terima Pembayaran Booking Fee dari KSO Griya Sarana Jaya Property kepada Pemesan Unit Apartemen Grand Zam Zam Towers yang dapat dijual oleh PT Utama Rizki Perkasa (Penggugat) dari Target 1940 Unit, sebagai berikut :

Bukti T-I.25 A :	Ay Prihanungki, Drg	CDB.4.08.08	5.000.000;
Bukti T-I.25 B :	Stefanus Mufrisno	CDB.5.05.19	5.000.000;
Bukti T-I.25 C :	Iphigenia Margaretha	CDB.5.11.19	5.000.000;
Bukti T-I.25 D :	R. Wedie Adriyanto SE, Msi	CDB.5.01.11	5.000.000;
Bukti T-I.25 E :	Meilani Susanti	CDB.4.17.08	5.000.000;
Bukti T-I.25 F :	Nur Endah Dwi Haryati	CDB.5.04.19	5.000.000;
Bukti T-I.25 G :	Endang Rahayu	CDB.4.18.01	5.000.000;
Bukti T-I.25 H :	Fardi Taqian	CDB.5.08.08	5.000.000;
Bukti T-I.25 I :	Nur Endah Dwi Haryanti	CDB.5.04.17	5.000.000;
Bukti T-I.25 J :	Suhartini	CDB.5.09.08	5.000.000;
Bukti T-I.25 K :	Marini	CDB.5.12.19	5.000.000;

Halaman 63 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T-I.25 L	: Tias Purwanto	CDB.4.07.08	5.000.000;
Bukti T-I.25 M	: Rine Rusliany	CDB.4.08.02	5.000.000;
Bukti T-I.25 N	: Edo Permana	CDB.5.07.08	5.000.000;
Bukti T-I.25 O	: Betty Sauma Siltonga	CDB.5.17.19	5.000.000;
Bukti T-I.25 P	: Kartika Dewi Palupi	CDB.5.07.19	5.000.000;
Bukti T-I.25 Q	: Euis Aisyahwati	CDB.4.17.02	5.000.000;
Bukti T-I.25 R	: Rusdamayanti	CDB.5.07.19	5.000.000;
Bukti T-I.25 S	: Zainudin Agoes	CDB.4.17.19	5.000.000;
Bukti T-I.25 T	: Ana Satiana	CDB.5.18.18	5.000.000;
Bukti T-I.25 U	: Untung Setiawan	CDB.4.07.02	5.000.000;
Bukti T-I.25 V	: Peter A. Martahan	CDB.4.01.02	5.000.000;
Bukti T-I.25 W	: Peter A. Martahan	CDB.4.01.04	5.000.000;
Bukti T-I.25 X	: Anwar/Dewi Wulansari	CDB.5.06.19	5.000.000;
Bukti T-I.25 Y	: Euis Aisyahwati	CDB.4.17.04	5.000.000;
Bukti T-I.25 Z	: Junita Aslianty	CDB.5.18.17	5.000.000;
Bukti T-I.25 AA	: Junita Aslianty	CDB.5.18.19	5.000.000;
Bukti T-I.25 AB	: Wiwin Nursanti	CDB.5.21.21	5.000.000;

(Bukti T-1.25 A sampai dengan bukti T-1.25 AB sesuai dengan aslinya)

Bukti T-I.26. : Surat PT Utama Rizki Perkasa kepada PT Griya Sarana Akbar No. 008/DIR/URP/V2015 tanggal 21 Mei 2015 perihal Tanggapan Surat No. 19/Dir-GSAV-15 tanggal 19 Mei 2015. (sesuai dengan aslinya)

Bukti T-I.27. : Foto-foto / dokumentasi pada saat kegiatan Soft Launching Apartemen Grand Zam Zam Towers Margonda - Depok. (print out asli)

Bukti T-I.28. : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No. B/1230/III/2016/Dit Reskrim tanggal 8 Maret 2016, dari Polda Metro Jaya atas laporan dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Riko Perlambang (Direktur PT Utama Rizki Perkasa / Penggugat). (sesuai dengan aslinya)

Bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya/jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat, berupa :

Bukti T-II.1. : Akta No. 08 tanggal 3 Juni 2008 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT GRIYA SARANA AKBAR dibuat dihadapan DETTY TRIESNAWATY, S.H. yang berkedudukan di Bandung. (sesuai dengan aslinya)

Bukti T-II.2. : Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-59944.AH.01.01.Tahun 2008 tentang Mengesahkan Badan Hukum PT.Griya Sarana Akbar Tanggal 8 September 2008. (copy dari copy)

Bukti T-II.3. : Akta No. 003 tanggal 4 Mei 2015 dibuat di hadapan Notaris IRMAYANTI, S.H., tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar biasa PT Griya Sarana Akbar. (sesuai dengan aslinya)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T-II.4. : Perjanjian Kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar dengan PT.Utama Rizki Perkasa tanggal 27 Oktober 2014 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. (sesuai dengan aslinya)

Bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat seperti tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, sebagai berikut:

1. Saksi **SANTOSA BUDHI**, telah berjanji sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa, Saksi kerja pada PT.Griya Sarana Akbar (GSA) sebagai General Manger dalam Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower juga sebagai General Manager untuk mewakili CEO PT.Griya Sarana Akbar (GSA) untuk operasional proyek yang menangani segala sesuatu hal yang bersifat umum untuk kebutuhan operasional proyek seperti peralatan kantor dan yang berhubungan dengan kegiatan operasional proyek;
  - Bahwa, tentang perjanjian kerjasama antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) Saksi mengetahui dan pernah membaca yang pada pokoknya meliputi Managemen Pengelolaan dan Pelaksanaan Proyek;
  - Bahwa, secara Umum Saksi hanya mengetahui bahwa Pelaksanaan Proyek dalam perjanjian kerjasama tersebut termasuk penjualan prodak yang dihasilkan dalam hal ini menyangkut prodak dari Grand Zamzam Tower, hasil penjualan dan pengelolaan administrasi;
  - Bahwa, dalam perjanjian kerjasama antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) tersebut ada beberapa pasal yang menyebutkan adanya rapat-rapat koordinasi yang selalu dihadiri oleh Saksi yang mewakili PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) diwakili oleh Bapak Riko Perlambang yang biasanya PT.Griya Sarana Akbar (GSA) membahas Managemen Proyek tentang pemasaran dan Sumber Daya Manusia;
  - Bahwa, PT.Griya Sarana Akbar (GSA) tidak pernah ada menyatakan keberatan tentang pemasaran dan Sumber Daya Manusia, hanya saja PT.Utama Rizki Perkasa (URP) pernah memberikan laporan rapat tentang Unit Apartemen yang berhasil dijual oleh Marketing PT.Utama Rizki Perkasa (URP) selama 6 (enam) bulan terjual 32 (tiga puluh dua) unit;
  - Bahwa, Bapak Komarudin Direktur Utama dari pernah PT.Griya Sarana Akbar (GSA) pernah hadir dalam rapat-rapat koordinasi dan pernah membicarakan masalah target penjualan berdasarkan kesepakatan bersama dan tidak ada sanggahan dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) atas kesepakatan target penjualan tersebut dan dalam rapat juga dibahas tentang pemasaran serta dimasukkan dalam laporan mingguan;

Halaman 65 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, tentang telah terjualnya 32 (tiga puluh dua) unit apartemen oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) ada tanggapan dari Bapak Komarudin dan Bapak Riko akan mencoba memperbaiki marketingnya karena karena permasalahan bukan pada bidang penjualannya, dan didalam progress report tidak ada pembicaraan perkembangan dan akan dilanjutkan bagaimana;
- Bahwa, jumlah karyawan yang dipekerjakan Bapak Riko [PT.Utama Rizki Perkasa (URP)] tidak lebih dari 20 (dua puluh) orang tidak sesuai dengan yang ada dalam perjanjian kerjasama yang rencananya akan mempekerjakan 40 (empat puluh) orang akan tetapi realisasinya tidak lebih dari 20 (dua puluh) orang;
- Bahwa, selaku Gegeral Manager Saksi selalu memonitor dari 32 (tiga puluh dua) unit apartemen yang berhasil terjual sampai sekarang ada yang berlanjut sejumlah 8 (delapan) orang konsumen sisanya macam-macam ada yang batal dan lain-lain;
- Bahwa, jika konsumen membatalkan pembelian terhadap uang booking fee PT.Utama Rizki Perkasa (URP) akan memberi surat peringatan kepada konsumen sebanyak 3 (tiga) kali jika tidak ada tanggapan maka uang booking fee tersebut hangus, jika konsumen bisa dihubungi uang dikembalikan dengan perhitungan;
- Bahwa, ketika PT.Utama Rizki Perkasa (URP) mengadakan soft launching atas biaya dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) Saksi hadir;
- Bahwa, proyek pembangunan Grand Zamzam Tower tidak ada permasalahan tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sebagai General Manager di Site Office Kantor Saksi sama satu gedung dengan Kantor Managemen PT.Utama Rizki Perkasa (URP) di bangunan lama akan tetapi Saksi di lantai bawah lantai I dan II sedangkan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dilantai III yang difasilitasi oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) sesuai dengan permintaan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) seperti meja, promosi, brosur, alat tulis kantor dan lain-lain termasuk biaya untuk promosi diluar, sementara bagian pemasaran berkantor di Marketing Galeri;
- Bahwa, pada bulan Pebruari 2015 Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower sudah memiliki Izin Prinsip dan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sudah melakukan penjualan, akan tetapi dalam rapat Bapak Riko dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak pernah ada omongan bahwa belum boleh menjual;
- Bahwa, Saksi mengenal seseorang yang bernama Yonkun, Agung dan Angga adalah staf bagian keuangan dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yang pernah dijanjikan akan diberikan komisi yang akhirnya telah dibayarkan oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) atas permintaan dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
- Bahwa, sepengetahuan Saksi dalam Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang mempekerjakan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) untuk Proyek milik PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dalam hali ini Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower tersebut dan hal ini juga dibicarakan dalam rapat-rapat;
- Bahwa, perjanjian kerjasama antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) garis besarnya mengenai Managemen Proyek terutama tentang Pemasaran dalam hal ini Apartemen Grand Zamzam Tower dan untuk PT.Griya

Halaman 66 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sarana Akbar (GSA) ditandatangani oleh Rahadiansyah sedangkan untuk PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yang menandatangani adalah Riko Perlambang;
- Bahwa, manajemen Proyek secara mempunyai tugas dan tanggung jawab secara keseluruhan terhadap Proyek sampai dengan mencari Kontraktor dan Konsultan Teknik dan sebagainya termasuk perencanaan bangunan dan pemasaran khusus pada Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower menjadi tugas dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
  - Bahwa, yang bertanggung jawab untuk melakukan penjualan adalah PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dan sudah dilakukan mulai bulan Nopember 2014 sudah ada izin lokasi dan izin prinsip akan tetapi belum ada pembangunan fisik apartemennya;
  - Bahwa, sejak bulan Mei 2016 PT.Griya Sarana Akbar (GSA) telah memiliki tanah tersebut dengan Sertifikat Hak Milik atas nama PT.Griya Sarana Akbar (GSA), Saksi pernah melihat Sertifikat tersebut akan tetapi Saksi lupa apakah Sertifikat Hak Milik atau Sertifikat Hak Guna Bangunan datanya ada di Kantor;
  - Bahwa, Saksi lupa apakah sebuah Perseroan Terbatas memiliki tanah dengan Sertifikat Hak Milik, karena saat itu Izin Mendirikan Bangunan (IMB) masih dalam proses akan tetapi sudah boleh melakukan penjualan karena sudah ada Izin Prinsip;
  - Bahwa, permasalahan Target Penjualan pada setiap rapat selalu ada revisi sampai ditemukan kesepakatan bersama tentang target penjualan tersebut yang dituangkan dalam rapat dan dalam berita cara rapat akan tetapi Saksi lupa pada rapat tanggal berapa;
  - Bahwa, Saksi ingat dengan seseorang yang bernama Bambang yang pada suatu rapat menjelaskan target penjualan dan mempresentasikan perusahaannya yang akan ikut memasarkan apartemen Grand Zamzam Tower, akan tetapi Saksi lupa nama Perusahaan tersebut, bukan dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dan PT.Utama Rizki Perkasa (URP), namun oleh karena ada tingkah laku yang kurang berkenan akhirnya jasa Bapak Bambang tidak ditunjuk atau diterima;
  - Bahwa, alat pendukung promosi penjualan yang disediakan oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) untuk PT.Utama Rizki Perkasa (URP) seingat Saksi ada brosur, monitor untuk promosi proyek pembangunan Grand Zamzam Tower, perlengkapan untuk pameran, printer, telephone, dan internet, diluar furniture kesemuanya atas permintaan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) lalu dipenuhi atau dibayar oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA);
  - Bahwa, masalah pembayaran yang dilakukan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) Saksi tidak mengetahui apakah sudah lunas atau belum karena bukan menjadi bagian Saksi;
  - Bahwa, notulen rapat yang membahas kesepakatan target penjualan dalam bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah bukti P-21 yaitu pada rapat tanggal 28 Januari 2015;
  - Bahwa, Saksi lupa dalam notulen rapat pada tanggal berapa dalam bukti yang diajukan oleh Penggugat dibahas tentang peringatan/teguran kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tentang tidak tercapainya target proyek sejak bulan Desember 2014 sampai dengan bulan Mei 2015;

Halaman 67 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yang setiap kali membuat notulen rapat dan ditembuskan kepada PT.Griya Sarana Akbar (GSA);
- Bahwa, dalam bukti yang diajukan Penggugat yang mengatakan bahwa Ijin Prinsip Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower telah ada terdapat dalam Bukti P-4, dengan adanya Ijin Prinsip tanggal 26 Pebruari 2015 maka bisa dilakukan softlounching dan penjualan, pada intinya PT.Griya Sarana Akbar (GSA) meminta ada penjualan sejak bulan Desember 2014;
- Bahwa, selain PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak ada lagi Marketing lain yang melakukan penjualan hanya saja dibantu dengan oleh Laguna hanya sampai pemesanan unit dengan booking fee (diperlihatkan Bukti P-58) dan setelah Marketing galeri selesai akhirn Januari 2015 lalu pakai Kantor Pemasaran disebelahnya;
- Bahwa, yang melakukan penandatanganan dalam bukti pembayaran booking fee terutama untuk ke 32 (tiga puluh dua) unit Apartemen tersebut adalah Sales dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dan Saksi sendiri juga ikut menandatangani sebagai General Manager dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) untuk mewakili Perseroan dan sepanjang ada pemesanan unit Apartemen;
- Bahwa, PT.Griya Sarana Akbar (GSA) mensaranai PT.Utama Rizki Perkasa (URP) hanya printer karena bagian keuangan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) hanya butuh printer sehingga PT.Griya Sarana Akbar (GSA) belum menyediakan laptop;
- Bahwa, jobdeskription dari bagian keuangan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) ada kaitannya dengan Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower tersebut dan diisi oleh orang-orang dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
- Bahwa, Saksi berja pada PT.Griya Sarana Akbar (GSA) sejak bulan September 2014 sebagai Pegawai tetap dengan jabatan General Manager dan saat ini ditempatkan pada Proyek Grand Zamzam Tower dengan jabatan yang sama dan saat ini masih berjalan;
- Bahwa, hubungan antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) ada kerjasama dalam Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower yang tertera dalam perjanjian Kerjasama yang pernah Saksi lihat dan baca dimana PT.Utama Rizki Perkasa (URP) ditandatangani oleh Riko Perlambang sebagai Pihak Kedua sedangkan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) ditandatangani oleh Rahadiansyah;
- Bahwa, maksud dan inti dari Perjanjian Kerjasama tersebut dalam Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower PT.Griya Sarana Akbar (GSA) meminta PT.Utama Rizki Perkasa (URP) untuk membantu pelaksanaan Proyek dan Penjualannya dengan Memenage dari mulai Persiapan Pembangunan sampai Pemasarannya (menjual Unit) dan hal tersebut Saksi pernah membacanya dalam Perjanjian Kerjasama;
- Bahwa, dalam Perjanjian Kerjasama (Bukti T-I.4) Pasal 5 ke-2.c kewajiban Pihak Kedua dalam hal ini Bapak Riko Perlambang yang mewakili PT.Utama Rizki Perkasa (URP) membuat Master Plan Project, Business Planning serta Marketing & Sales Planning (dalam hal ini menjual unit);

Halaman 68 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Perjanjian Kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sampai saat ini sejak bulan Mei 2015 sudah berhenti;
- Bahwa, penyebab berhentinya Perjanjian Kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) setahu Saksi menyangkut penjualan Unit Apartemen yang dalam waktu 6 (enam) bulan hanya terjual 32 (tiga puluh dua) unit apartemen dan hal tersebut merupakan sesuatu yang kurang diharapkan;
- Bahwa, setahu Saksi dalam rapat mingguan masalah target penjualan ditetapkan atas kesepakatan bersama untuk penjualan unit apartemen ditargetkan dalam 1 (satu) bulan terjual 150 (seratus lima puluh) unit apartemen akan tetapi kenyataannya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan hanya terjual 32 (tiga puluh dua) unit apartemen, sehingga ada target tapi tidak terpenuhi;
- Bahwa, Saksi lupa pada notulen rapat mingguan tanggal berapa kesepakatan bersama tentang target penjualan yang menyatakan dalam 1 (satu) bulan harus terjual 150 (seratus lima puluh) unit apartemen;
- Bahwa, kesepakatan bersama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dan setelah terjadi negosiasi akhirnya tercapai kesepakatan dalam 1 (satu) bulan harus terjual 150 (seratus lima puluh) unit apartemen, masalah tidak tercapainya target penjualan diingatkan pada rapat mingguan;
- Bahwa, jobdeskripsi Saksi bersifat umum yang menyangkut operasional proyek, seperti Alat Tulis Kantor (ATK), biaya operasional proyek termasuk cetak brosur, akan tetapi Saksi tidak mengetahui berapa besar nilai Proyek Perjanjian Kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) karena itu kewenangan atasan (Direksi);
- Bahwa, Saksi tahu seseorang yang bernama Bapak Chudrian karena bekerja di PT.Utama Rizki Perkasa (URP) akan tetapi Saksi tidak mengetahui berkedudukan sebagai apa karena Saksi sering bersama-sama mengikuti rapat mingguan, sedangkan dengan Bapak Nurman berkedudukan dengan hal-hal yang berkaitan dengan teknik yang dikerjakan oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sehingga Saksi tidak dapat masuk ke otoritas pekerjaan Bapak Nurman;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui ada masalah apa sehingga PT.Griya Sarana Akbar (GSA) mengajukan gugatan kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
- Bahwa, antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sudah tidak ada lagi kerjasama akan tetapi proyek tetap berjalan sendiri dan Saksi tetap menjadi Proyek Manager namun Saksi tidak mengetahui apa penyebab putusnya kerjasama tersebut karena itu urusan atasan;
- Bahwa, dasar Saksi tetap menjalankan tugas sebagai Proyek Manager dalam Pembangunan Grand Zamzam Tower tersebut dari instruksi Direksi Proyek PT.Griya Sarana Akbar (GSA) tanpa melibatkan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) lagi karena tidak dapat membuktikan kewajibannya dan setahu Saksi tidak ada perubahan perjanjian kerjasama dan lain-lain;

Halaman 69 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, setelah PT.Griya Sarana Akbar (GSA) tidak lagi menggunakan jasa PT.Utama Rizki Perkasa (URP), Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower terus berjalan dengan memakai jasa Perusahaan lain lagi;
- Bahwa, sebelum pemberhentian kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) apakah diadakan evaluasi-evaluasi kegiatan dengan hasil bahwa PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak mencapai target penjualan yang telah disepakati bersama baik itu tentang harus terjualnya 150 (seratus lima puluh unit setiap bulannya juga termasuk Sumber Daya Manusia (SDM) yang hanya 20 (dua puluh) orang;
- Bahwa, dengan adanya pemberhentian perjanjian kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) pihak yang paling dirugikan adalah PT.Griya Sarana Akbar (GSA) karena biaya operasional proyek tetap berjalan terus sedangkan proyek tidak jalan, akan tetapi untuk kerugian fisik Saksi tidak tahu;
- Bahwa, yang memutuskan hubungan kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) adalah PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan alasan target penjualan dan kebutuhan Sumber Daya Manusia (SDM) tidak terpenuhi;
- Bahwa, Saksi pernah mengetahui seseorang yang bernama Bapak Bambang saat rapat mingguan dan hanya mempresentasikan target penjualan dan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) menentukan untuk tidak memakai jasa Bapak Bambang tersebut;
- Bahwa, PT.Utama Rizki Perkasa (URP) mempunyai pemasarannya sendiri dibantu oleh Agen Pemasaran yang ditentukan oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) akan tetapi sampai saat ini belum merekrut tim pemasaran dari agen lain, sedangkan untuk target penjualan untuk Agen berbeda dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
- Bahwa, target pemasaran harus menjual 150 unit perbulan adalah target penjualan untuk bagian pemasaran dari tim PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
- Bahwa, sejak bulan Desember 2014 sampai dengan bulan Mei 2015 tim pemasaran PT.Utama Rizki Perkasa (URP) mulai melakukan penjualan dan berhasil memasarkan 32 unit, belum dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), hanya ada tanda pengesahan unit seperti booking fee, sedangkan Izin Mendirikan Bangunan sedang proses, akan tetapi karena Proyek sudah memiliki Izin Prinsip sehingga pembangunan boleh berjalan dan sudah boleh menjual;
- Bahwa, kekecewaan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) terhadap kerjasamanya dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dikarenakan dalam waktu 6 (enam) bulan dengan jumlah karyawan hanya 20 (dua) puluh orang hanya terjual 32 unit hal tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan bersama yang telah ditandatangani oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tentang target penjualan tidak tercapai;
- Bahwa, Saksi mengetahui pernah diadakan softlunching untuk memperkenalkan produk dari proyek Grand Zamzam Tower agar target penjualan naik dan diadakan sekitar bulan Maret 2015 akan tetapi saat softlunching diperoleh tambahan penjualan sebanyak 4 (empat) unit;

Halaman 70 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, peringatan selalu ada dalam rapat-rapat evaluasi mingguan untuk memberi kesempatan penambahan target penjualan sampai pertemuan terakhir pada bulan April 2015;
- Bahwa, dari segi teknik Saksi tidak mengetahui apakah PT.Griya Sarana Akbar (GSA) merasa kecewa juga, karena proyek belum ada pembangunan baru hanya perencanaan, akan tetapi Saksi lupa apakah dibahas dalam rapat-rapat mingguan karena bagian teknik ada rapat tersendiri;
- Bahwa, fasilitas yang belum terpenuhi oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) hanya computer karena yang lainnya seperti printer dan lain-lain sudah terpenuhi, karena pada saat itu harus melalui proses dan Saksi tidak mengetahui bagaimana prosesnya, dan mengapa saat itu PT.Griya Sarana Akbar (GSA) tidak menyediakan computer karena belum sempat dan Saksi mengetahui memang computer diperlukan untuk pemasaran dan sampai putus hubungan belum tersedia;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui apakah Sumber Daya Manusia (SDM) sebanyak 20 orang dikaitkan dengan yang lain setahu Saksi Sumber Daya Manusia (SDM) dipersiapkan sebanyak 40 orang akan tetapi mengapa hanya 10 orang;
- Bahwa, menurut Saksi yang lebih fokus pemasalahannya sehingga terjadi pemutusan hubungan kerjasama tersebut adalah tidak tercapainya target penjualan yang telah disepakati bersama;
- Bahwa, masalah pekerjaan atau kewajiban PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yang sudah dibayar oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) Saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **WIDODO RUSLAN WACHYUDI** telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, Saksi pernah mengetahui perjanjian kerjasama antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) tersebut yang garis besarnya tentang Managemen Proyek dan Penjualan;
- Bahwa, Saksi sering hadir pada rapat-rapat yang diadakan pada setiap hari Selasa dan ada membahas tentang target penjualan;
- Bahwa, yang menentukan target penjualan dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) adalah Bapak Komarudin dan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dalam hal ini Bapak Riko tidak merasa keberatan;
- Bahwa, awalnya Saksi mempunyai tugas dan tanggung jawab pada Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower untuk menyiapkan lahan tempat proyek akan berjalan mulai dari Kantor sampai persiapan proyek pembangunannya, dan dalam tahap proyek dari pihak PT.Utama Rizki Perkasa (URP) menyajikan dan mempresentasikan rancangan proyek;
- Bahwa, Saksi kenal dengan Bapak Nurman adalah tenaga Teknis dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP), dan sering bertemu dalam rapat-rapat pada hari Selasa yang pada

Halaman 71 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- akhir perjanjian kerjasama dalam rapat terakhir gambar yang ada masih sebatas untuk keperluan penjualan, akan tetapi saat ini proyek sudah ada fondasi;
- Bahwa, PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yang berkewajiban untuk menyiapkan bagian marketing untuk penjualan Apartemen Grand Zamzam Tower, akan tetapi target penjualan yang sudah disepakati tidak tercapai karena yang seharusnya dalam 1 (satu) bulan terjual 150 (seratus lima puluh) unit pada kenyataannya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan hanya berhasil terjual 32 (tiga puluh dua) unit;
  - Bahwa, dalam setiap rapat-rapat pada hari Selasa PT.Griya Sarana Akbar (GSA) selalu mengevaluasi target penjualan agar PT.Utama Rizki Perkasa (URP) meningkatkan target penjualan unit apartemen dengan mengevaluasi target penjualan berapa diperoleh berapa danditanggapi oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dalam hal ini Bapak Riko menanggapi akan meningkatkan target penjualannya dan hal tersebut oleh Bapak Riko dikatakan pada setiap rapat hari Selasa;
  - Bahwa, dalam rapat-rapat tidak Bapak Riko dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak pernah ada penolakan target penjualan yang telah disepakati dan dari hasil rapat untuk penjualan 32 (tiga puluh dua) unit belum mencapai target;
  - Bahwa, PT.Utama Rizki Perkasa (URP) mempekerjakan karyawannya pada proyek pembangunan Grand Zamzam Tower 20 (dua puluh) orang akan tetapi dalam perjanjian kerjasama karyawan yang harus disediakan sebanyak 40 (empat puluh) orang, faktanya hanya hanya 20 (dua puluh) orang;
  - Bahwa, saat ini antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sudah tidak ada lagi kerjasama dan saat ini proyek pembangunan Grand Zamzam Tower dijalani oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA);
  - Bahwa, Saksi mengikuti rapat-rapat proyek pembangunan Grand Zamzam Tower sebelum ada perjanjian, sambil menunggu surat-surat diadakan rapat penjualan dan targetnya saat itu PT.Utama Rizki Perkasa (URP) didalamnya sehingga ada perjanjian kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
  - Bahwa, perjanjian kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) berakhir sebelum ada surat pemutusan hubungan kerja dan dirapat terakhir ketika disampaikan berapa target penjualan yang diperoleh Bapak Riko mengatakan tidak bertanggung jawab tentang penjualan saat itu Bapak Komarudin tidak hadir padahal sebelumnya masalah kesepakatan target penjualan tidak ada bantahan dari Bapak Riko, setelah itu tidak ada rapat-rapat lagi;
  - Bahwa, setelah mendengar tanggapan Bapak Riko dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) menyatakan tidak bertanggung jawab tentang penjualan selanjutnya PT.Griya Sarana Akbar (GSA) menanggapi dengan mengirim surat kepada PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang isinya mengingatkan bunyi dari perjanjian kerjasama tertama tentang penjualan dan lain-lain;
  - Bahwa, dari 32 (tiga puluh dua) unit apartemen yang terjual apa konsumen sales dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) menyerahkan booking fee sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang nantinya dimasukkan dalam harga jual;

Halaman 72 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dari 20 (dua puluh) orang karyawan dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) 10 (sepuluh) orang sebagai Marketing akan tetapi Saksi tidak mengetahui berapa orang marketing yang meminta komisi karena bukan bagian Saksi;
- Bahwa, softlunching disadakah atas inisiatif dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dan saat itu Bapak Riko hadir, akan tetapi sebelum softlunching diadakan dalam rapat Bapak Riko pernah mengatakan dengan adanya softlunching berharap akan menaikkan target penjualan Saksi lupa saat itu siapa yang hadir yang pasti orang dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) hadir akan tetapi Bapak Komarudin tidak hadir;
- Bahwa, awal kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) pada bulan Nopember 2014 sampai dengan bulan Mei 2015 dan hanya pada saat itu saja Bapak Riko menyatakan keberatannya tentang penjualan;
- Bahwa, Saksi paham isi dari Perjanjian Kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tersebut dimana PT.Utama Rizki Perkasa (URP) menyediakan jasa Managemen Proyek mulai dari membantu pemilik Proyek menyiapkan dokumen-dokumen proyek, menjual, perijinan dan menyiapkan tenaga penjual;
- Bahwa, dalam perjanjian kerjasama tersebut PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak hanya membantu PT.Utama Rizki Perkasa (URP) akan tetapi terlibat aktif seperti yang tercantum dalam perjanjian kerjasama pada halaman 2 ;
- Bahwa, menurut sepengetahuan Saksi penjualan sudah terjadi transaksi antara konsumen dan penjual dalam hal ini baru berupa pemesanan unit dengan adanya proses booking fee, karena belum ada pembangunan;
- Bahwa, tanah Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower sudah memiliki Sertifikat atas nama Bapak Komarudin yang dalam proses baliknama ke PT.Griya Sarana Akbar (GSA) akan tetapi hingga bulan Mei 2015 belum menjadi atas nama PT.Griya Sarana Akbar (GSA), namun Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum dapat;
- Bahwa, Saksi paham dengan Undang-Undang Rumah Susun seperti ada larangan melakukan penjualan unit jika belum ada Izin Mendirikan Bangunan (IMB) akan tetapi tidak ada larangan untuk penjualan Unit;
- Bahwa, seingat Saksi target penjualan sebanyak 150 (seratus lima puluh) unit per bulannya ditetapkan bersama dan dihadiri oleh Bapak Riko pada rapat awal mulainya proyek, namun Saksi tidak ingat kapan rapat tersebut akan tetapi selalu dituangkan dan diulang-ulang dalam setiap rapat hari Selasa;
- Bahwa, untuk luasan bangunan tower F yang akan dibangun luas sekitar 40.000 M2 untuk luasan tapak 2000 M2 dengan tinggi 29 lantai dan ada basement, yang ditetapkan dari awal perencanaan dan mulai penjualan sekitar bulan Desember 2014 serta ada gambarnya;
- Bahwa, Saksi bekerja di Kantor Laguna Kebayoran Lama kemudian dengan adanya Proyek Pembangunan Zamzam Tower PT.Griya Sarana Akbar (GSA) mempekerjakan Saksi sampai saat ini Proyek masih berjalan;

Halaman 73 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi pernah melihat Perjanjian Kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tentang perjanjian Manajemen Proyek dan Penjualan, dalam dalam Perjanjian Kerjasama ini juga PT.Utama Rizki Perkasa (URP) menjual jasa kepada PT.Griya Sarana Akbar (GSA);
- Bahwa, masalah jumlah besar nilai pembayaran jasa PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) Saksi tidak mengetahuinya dan apakah ada yang sudah dibayar/ditransfer kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
- Bahwa, pada setiap rapat mingguan yang diadakan pada setiap hari Selasa selalu membahas tentang target penjualan pada rapat marketing bukan masalah Sales dan selalu diingatkan bahwa target penjualan tidak terpenuhi, akan tetapi pihak PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dalam hal ini Bapak Riko berjanji akan meningkatkan penjualan;
- Bahwa, Saksi selalu sebagai peserta ikut dalam rapat-rapat mingguan khusus marketing setiap hari Selasa akan tetapi Saksi tidak sebagai pengambil keputusan karena itu tugas Direksi, dan rapat tersebut selalu antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) sebagai pengambil keputusan adalah Bapak Komarudin sekajy Direktur Utama dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sebagai pengambil keputusan Bapak Riko Perambang selaku Kuasa Direktur;
- Bahwa, penyebab putusnya perjanjian antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) karena Bapak Riko mengatakan tidak bertanggung jawab dengan penjualan, lalu PT.Griya Sarana Akbar (GSA) mengevaluasi dan kemudian Bapak Komarudin membatalkan perjanjian dengan surat yang sebelumnya ada peringatan terlebih dahulu akan tetapi pada bulan Mei 2015 PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sudah melakukan penjualan;
- Bahwa, luasan Tower yang dibangun Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower untuk bangunan tower F yang akan dibangun sekitar 40.000 M2 untuk 1 tower luasan tapak 2000 M2;
- Bahwa, didalam brosur marketing jika seseorang telah menyerahkan booking fee bisa mendapatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ;
- Bahwa, Saksi tidak tahu kegiatan apa yang dilakukan oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sebagai usaha untuk menaikkan target penjualan;
- Bahwa, atas tidak tercapainya target penjualan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) mengalami kerugian yang seharusnya ada pemasukan keuangan jadi tidak ada sedangkan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) masih terus dibayarkan jasanya oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA);
- Bahwa, jasa yang harus dibayar PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) setiap bulannya Saksi tidak mengetahuinya akan tetapi tepatnya berapa jumlahnya ada pada surat terakhir dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
- Bahwa, PT.Utama Rizki Perkasa (URP) berhenti sejak rapat terakhir diakhir bulan April 2015, tidak ada instruksi dari siapa-siapa karena PT.Utama Rizki Perkasa (URP) langsung tidak ada dilokasi, dan Saksi tidak tahu atas perintah siapa PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak ada dilokasi dan Saksi tahu saat Saksi berada di lokasi, sehingga

Halaman 74 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak rapat terakhir PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak ada diproyek dan tidak ada rapat lagi karena PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sudah merasa tidak berkewajiban untuk menjual;

- Bahwa, setelah rapat terakhir ada Surat dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) untuk PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yang isinya mengenai tidak mengakuinya PT.Utama Rizki Perkasa (URP) untuk bertanggung jawab tentang penjualan selanjutnya PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak ada di Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower;
- Bahwa, saat ini Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower dijalankan oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) sendiri tidak lagi bekerjasama dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
- Bahwa, dalam Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower PT.Griya Sarana Akbar (GSA) hanya mengajak kerjasama PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak mengajak Perusahaan lain;
- Bahwa, PT.Utama Rizki Perkasa (URP) ada bagian penjualannya yang disebut marketing inhouse PT.Utama Rizki Perkasa (URP) selain itu ada agen lepas yang direkrut oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA);
- Bahwa, setahu Saksi target penjualan sebanyak 150 unit perbulannya ditujukan kepada Marketing PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sedangkan agen independen Saksi tidak mengetahui apakah dalam rapat ada ditentukan target agen tidak ada dalam rapat;
- Bahwa, sejak bulan Nopember 2014 sudah mulai ada omongan tentang target penjualan sedangkan perjanjian kerjasama berhenti bulan Mei 2015, setiap minggunya ada evaluasi target penjualan dalam rapat dan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) masih berjanji akan menjual 1 (satu) tower serta meningkatkan penjualan, akan tetapi akhirnya Bapak Riko dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) merasa tidak bertanggung jawab dengan target penjualan;
- Bahwa, penyebab PT.Griya Sarana Akbar (GSA) memutuskan hubungan kerjasama dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) karena awalnya Bapak Riko menyanggupi akan mencapai target penjualan yang telah disepakati bersama akan tetapi akhirnya Bapak Riko juga yang menyatakan tidak bertanggung jawab dengan target penjualan hal itu yang membuat PT.Griya Sarana Akbar (GSA) tidak suka, dengan kata lain pengingkaran Bapak Riko tentang tanggung jawab target penjualan tersebut yang membuat PT.Griya Sarana Akbar (GSA) memutuskan hubungan kerjasama dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP), dan sebelum terjadi pemutusan hubungan kerjasama tidak ada solusi tentang target penjualan tersebut;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui apakah ada tagihan yang belum dibayarkan oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yang belum dibayarkan dan menurut Saksi bukan hal ini yang menyebabkan putusnya hubungan kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP), permasalahannya terletak tidak ada penjualan yang menyebabkan tidak adanya pemasukan kepada PT.Griya Sarana Akbar (GSA);

Halaman 75 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sebenarnya soal marketing Saksi tidak mengetahuinya, sepengetahuan Saksi walaupun sebuah proyek pembangunan belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sudah bisa melakukan penjualan akan tetapi belum dapat dikeluarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena karena belum ada pembayarn baru dilakukan booking fee namun bisa membayar angsuran setelah pembayaran uang muka lunas;
- Bahwa, ketika pemberhentian kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) belum ada Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang bertanggung jawab mengurusnya;
- Bahwa, menurut Saksi bukti P-21 adalah rapat tentang target penjualan, saat itu pembangunan sudah disepakati namun belum final sampai terakhir kerjasama;  
Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **H.ARUS RUSDIYANA** telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, Saksi pernah mengetahui perjanjian kerjasama antara PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dengan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) tersebut yang garis besarnya tentang masalah keuangan yang berhubungan dengan Saksi akan tetapi masalah Penjualan Saksi tidak paham;
- Bahwa, dalam perjanjian kerjasama tersebut keuangan yang berkaitan langsung dengan tugas Saksi yaitu mengeluarkan biaya yang diperintahkan oleh Pimpinan yang berkaitan dengan proyek;
- Bahwa, besaran nilai biaya-biaya Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower dalam perjanjian disebutkan dalam Pasal 4 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dikeluarkan pada saat tandatangan perjanjian kerjasama tersebut;
- Bahwa, antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) ada pengeluaran bulanan yang dalam perjanjian tertera Rp.305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) dan setiap bulannya sejak adanya perjanjian kerjasama terus dibayarkan karena PT.Utama Rizki Perkasa (URP) mengajukan kepada Saksi setiap bulannya, lalu Saksi sampaikan ke atasan dan dibayarkan sejak bulan Oktober 2014 sampai dengan bulan Maret 2015, seingat Saksi selama 5 (lima) bulan;
- Bahwa, selain pembayaran bulanan sejumlah Rp.305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) setiap bulannya masih ada pengeluaran lain-lain atas permintaan dari lapangan untuk kegiatan bagian pemasaran seperti softlounching untuk pengadaan reklame bilboard, computer dan sarana lain;
- Bahwa, yang membiayai Softlounching dan semua kebutuhan umum dan marketing PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dipenuhi oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) seperti printer dan fotocopy disediakan;
- Bahwa, Saksi mengetahui penjualan 32 (tiga puluh dua) unit apartemen dari marketing ada booking fee yang disetorkan ke PT.Griya Sarana Akbar (GSA), dan ada

Halaman 76 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permintaan dari Bapak Riko dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) untuk closing fee setiap unit yang terjual dan sudah dibayarkan oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) sebanyak 37 (tiga puluh tujuh) unit digabung dengan penjualan sales lain, sedangkan untuk sales PT.Utama Rizki Perkasa (URP) telah dibayarkan untuk 17 (tujuh belas) unit (untuk mendukung keterangan Saksi Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II dalam persidangan menyatakan akan mengajukan tambahan Bukti-Bukti Surat);

- Bahwa, Saksi memahami pembayara yang dilakukan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sampai bulan Mei 2015 untuk tagihan bulan April 2015, seharusnya ditagih tanggal 27 April baru ditagih pada bulan Mei 2015, akan tetapi sebelumnya sesuai tagihan diajukan setiap tanggal 27 setiap bulannya;
- Bahwa, oleh karena ada keterlambatan penagihan oleh PT. Utama Rizki Perkasa (URP) kepada PT.Griya Sarana Akbar (GSA) untuk bulan Mei 2015 saat diajukan ke Pimpinan Bapak Komarudin dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) menyatakan “jangan dulu dibayar karena ada masalah dilapangan yaitu adanya target penjualan yang belum dipenuhi dilapangan”;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui tentang target penjualan yang dipermasalahan tersebut akan tetapi saat pembelian tanah Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower Saksi ikut dan tanah tersebut akan dibalik nama atas nama PT.Griya Sarana Akbar (GSA) sedang diurus oleh Notaris, dan sampai bulan Mei 2015 Sertifikat atas nama Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower sudah atas nama PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dalam proses balik nama;
- Bahwa, sebagian dari luas tanah Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower memiliki Sertifikat namun berapa nomor Sertifikatnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa, Saksi pernah melihat Sertifikat tanah Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower di Kantor PT.Griya Sarana Akbar (GSA) di Bellanova Sentul, Bogor belum atas nama PT.Griya Sarana Akbar (GSA), Saksi melihat transaksi jual belinya dan belum atas nama PT.Griya Sarana Akbar (GSA);
- Bahwa, pembangunan Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower dimulai bulan Mei 2015 akan tetapi Saksi tidak mengikuti bagaimana perkembangan pembangunannya sampai saat ini karena Kantor tempat Saksi bekerja tidak di lokasi Proyek sehingga Saksi tidak pernah ke lapangan, dan pada bulan Mei 2015 Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Bahwa, biaya-biaya yang ditanggung oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT. Utama Rizki Perkasa (URP) dalam perjanjian kerjasama ada 8 (delapan) item akan tetapi Saksi tidak tahu apa-apa saja masalahnya (dibacakan Perjanjian Kerjasama Pasal 4 ayat 1 huruf c nomor 1 sampai dengan nomor 8 dan dibenarkan oleh Saksi);
- Bahwa, pembayaran yang harus dilakukan oleh PT.Griya Sarana Akbar (GSA) untuk pembelian furniture Kantor di lapangan terdapat pembayaran diluar furniture dan Printer Dot Matriks, sebenarnya masih banyak lagi yang disiapkan akan tetapi karena PT. Utama Rizki Perkasa (URP) tidak jalan belum dibelikan akan bertahap;
- Bahwa, Labtop untuk Kantor di lapangan disiapkan sebelum bulan Mei 2015 ada invoiceny dan atas permintaan Manager Proyek Bapak Santoso Budhi dan ada

Halaman 77 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pemenuhannya dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) (dalam persidangan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan keterangan Saksi belum didasari dengan bukti tertulis yang diajukan, karena Saksi Santoso Budhi bilang baru ada furniture dan printer);
- Bahwa, Saksi sebagai staf keuangan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) sedangkan untuk proyek ada keuangan yang terpisah, jika ada customer bayar booking fee masuk ke rekening Bank milik PT.Utama Rizki Perkasa (URP) terpisah dari keuangan PT.Griya Sarana Akbar (GSA);
  - Bahwa, dalam perjanjian dijelaskan bahwa yang menjual jasa adalah PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sedangkan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) sebagai pembeli jasa sejak bulan Oktober 2014 sampai dengan bulan Mei 2015 dengan sistem keuangan yang ada dalam perjanjian kerjasama dengan pembayaran setiap bulannya diperintahkan oleh Pimpinan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yaitu Bapak Komarudin untuk membayar uang sejumlah Rp.305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
  - Bahwa, dalam perjanjian kerjasama seharusnya pembayaran dilakukan lebih dari 7 (tujuh) bulan jika tidak ada masalah, dan Saksi ketahui ada masalah ketika Saksi mengajukan pembayaran untuk bulan Mei 2015 kepada atasan ditunda karena ada masalah namun Saksi tidak mengetahui persis apa masalah sebenarnya;
  - Bahwa, pengadaan softlunching pastinya membutuhkan biaya dan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang mengeluarkan biayanya, dalam hal ini Saksi tidak mengetahui langsung berapa besarnya Saksi hanya mengajukan dana;
  - Bahwa, Saksi selalu sebagai peserta ikut dalam rapat-rapat mingguan khusus marketing setiap hari Selasa akan tetapi Saksi tidak sebagai pengambil keputusan karena itu tugas Direksi, dan rapat tersebut selalu antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) sebagai pengambil keputusan adalah Bapak Komarudin sekajy Direktur Utama dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sebagai pengambil keputusan Bapak Riko Perambang selaku Kuasa Direktur;
  - Bahwa, selain uang sejumlah Rp.305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) yang dibayarkan kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) setiap bulannya masih ada lagi yang harus dibayarkan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) seperti pembangunan marketing galeri karena ada permintaan dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP);
  - Bahwa, semua transaksi di proyek oleh Bapak Santoso Budhi dari PT.Griya Sarana Akbar (GSA) yang diajukan kepada Pimpinan PT.Griya Sarana Akbar (GSA) barulah ke Saksi untuk mengeluarkan uangnya dan itupun atas perintah Pimpinan;
  - Bahwa, pembelian furniture proyek juga atas instruksi pimpinan (dalam persidangan diperlihatkan bukti T-1.5 dan dibenarkan oleh Saksi) pesanan dari lapangan karena PT.Utama Rizki Perkasa (URP) belum memiliki kursi dan dibeli untuk fasilitas PT.Utama Rizki Perkasa (URP) akan tetapi Saksi tidak tahu atas permintaan siapa;
  - Bahwa, ketika softlunching diadakan Saksi datang akan tetapi tidak mengikutiapakah ada yang booking fee, sepengetahuan Saksi uang booking fee tersebut masuk ke rekening bersama yaitu PD.Griya Sarana Jaya atas kesepakatan bersama antara

Halaman 78 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk

#### 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

- PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dan masuk dalam pekerjaan Saksi termasuk booking fee 32 (tiga puluh dua) unit apartemen;
- Bahwa, setiap kali melakukan pembayaran selalu menunggu ada tagihan dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) kepada PT.Griya Sarana Akbar (GSA) baru dibayarkan dan selalu ada invoice (Bukti T-1.16 s/d Bukti T-1.22) tidak pernah ada complain dari PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sekalipun pembayaran tidak sejumlah Rp.305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) akan tetapi dituliskan dalam invoice dengan jumlah tersebut karena ada hitungan-hitungan tersendiri dimana pernah ada pembayaran lebih pada invoice sebelumnya (dalam persidangan sudah dijelaskan oleh Saksi kepada Majelis Hakim dan Kuasa Hukum Penggugat serta menerima penjelasan Saksi tersebut);
  - Bahwa, untuk pembayaran uang sejumlah Rp.305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) Saksi punya datanya (dalam persidangan diperlihatkan oleh Saksi rincian tersebut) untuk biaya operasional PT.Utama Rizki Perkasa (URP) dan membayar gaji 40 (empat puluh) orang, pembayar tersebut tetap atas dasar perhitungan yang tertera dalam perjanjian (Bukti T-I.15);
  - Bahwa, pembayaran uang sejumlah Rp.305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) seharusnya dibayarkan selama 18 (delapan belas bulan) sejak bulan Oktober 2014 akan tetapi ada masalah yang Saksi tidak mengetahui ada masalah apa;
  - Bahwa, Saksi diminta untuk menghentikan pembayaran uang sejumlah Rp.305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) setiap bulannya kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) saat rapat dijelaskan diminta untuk menghentikan pembayaran uang sejumlah Rp.305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) setiap bulannya kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak dapat mencapai target penjualan yang sudah ditentukan;
  - Bahwa, setelah dihentikannya pembayaran uang sejumlah Rp.305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) setiap bulannya kepada PT.Utama Rizki Perkasa (URP) Saksi tidak ke proyek sehingga tidak tahu perkembangan di lapangan akibat pemberhentian pembayaran tersebut, akan tetapi PT.Griya Sarana Akbar (GSA) mengalami kerugian karena tidak ada penjualan dan pembayaran booking fee;
  - Bahwa, pembayaran rutin sejumlah Rp.305.555.555,- (tiga ratus lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah) tidak tergantung dari prestasi PT.Utama Rizki Perkasa (URP), karena setahu Saksi selama 5 (lima) bulan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) meminta pembayaran tidak dilampirkan prestasi penjualan;
  - Bahwa, pembayaran gaji karyawan Proyek Pembangunan Grand Zamzam Tower untuk 40 (empat puluh) orang sesuai dalam lampiran Perjanjian Kerjasama, dan yang memberhentikan Perjanjian Kerjasama tersebut adalah PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan alasan tidak mencapai target penjualan;

Halaman 79 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak mengetahui pastinya putusnya hubungan kerjasama tersebut setahu Saksi pada saat ada tagihan pembayaran pada bulan Mei 2015 diajukan bulan Juni 2015 masih ada hubungan kerjasama, namun pada bulan Maret 2015 dalam rapat dilihat oleh Pimpinan tentang pencapaian target saat itu Saksi, Bapak Komarudin dan Bapak Riko hadir dalam rapat saat itu sudah diberikan batas waktu dan peringatan serta dimuat dalam risalah rapat sehingga ada keterlambatan pembayaran dibulan Mei 2015;
- Bahwa, setelah putusnya perjanjian kerjasama tersebut masih ada rapat-rapat lagi akan tetapi Saksi tidak ikut dan saat tagihan untuk bulan Mei 2015 tersebut diajukan setahu Saksi sudah putus kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) yang akhirnya invoice untuk bulan Mei 2015 tidak dibayarkan dan pihak PT.Utama Rizki Perkasa (URP) tidak pernah datang kepada Saksi untuk minta dibayarkan;
- Bahwa, closing fee untuk penjualan 32 (tiga puluh dua) unit apartemen sudah dibayarkan kepada Marketing dan sudah tidak ada tagihan lagi;
- Bahwa, rekanan Bank kerjasama antara PT.Griya Sarana Akbar (GSA) dengan PT.Utama Rizki Perkasa (URP) adalah KSO Griya Sarana Jaya Properti, rencananya seharusnya pembukuan dipegang oleh PT.Utama Rizki Perkasa (URP) Saksi diajak untuk mengawasi, akan tetapi ditengah perjalanan Saksi yang memegang pembukuan bersamanya, sedangkan orang PT.Utama Rizki Perkasa (URP) ada namun tidak mengetahuinya;
- Bahwa, seharusnya pembukuan dipegang masing-masing baik di pihak PT.Griya Sarana Akbar (GSA) maupun pihak PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sebagai kontrol, sekalipun pembukuan adalah tanggung jawab pihak PT.Utama Rizki Perkasa (URP) sedangkan pihak PT.Griya Sarana Akbar (GSA) hanya sebagai pengawas;
- Bahwa, sampai saat ini tagihan bulan Mei 2015 belum terbayarkan karena ada masalah tentang target penjualan yang tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 4 Agustus 2016, dan pada akhirnya Penggugat dan Para Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini, selanjutnya mohon diberi putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara persidangan perkara ini, akan dianggap telah dicantumkan disini dan menjadi bahagian tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya Penggugat mendalihkan bahwa Penggugat memohon agar dijatuhkan Putusan yang pada intinya melarang Tergugat I dan Tergugat II

Halaman 80 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 (*in kracht van gewijsde*) dari perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan Dalil Provisi yang menyatakan bahwa Penggugat mohon kepada Majelis Hakim perkara a quo agar 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 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 No. 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 No. 15, Jakarta, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa terhadap dalil – dalil Provisi sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa secara formil tuntutan Provisi harus:

1. Memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Halaman 81 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain itu tuntutan Provisi diajukan karena adanya kekhawatiran jika apabila tidak diambil tindakan sementara maka akan menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi pihak yang mengajukan permohonan;

Menimbang, bahwa putusan provisi (*provisionele beschikking*) yang diatur dalam Pasal 322 Rv pada hakekatnya adalah suatu putusan yang bersifat sementara, yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, oleh karena itu, putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa tindakan pencegahan atau menghentikan suatu perbuatan agar para pihak tidak mengalami suatu kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa dalam berbagai ketentuan yang mengatur tuntutan dalam Provisi (Pasal 322 RV) antara lain diatur, bahwa putusan dalam Provisi harus didasarkan pada surat bukti yang diajukan sebagai bukti untuk membuktikan dalil gugatannya (yang disangkal oleh pihak lawan) adalah sebuah akta autentik;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama pokok permasalahan perkara ini dan memperhatikan ketentuan berbagai peraturan perundang – undangan yang mengatur tuntutan dalam provisi (Pasal 332 Rv), ternyata tuntutan dalam provisi Penggugat sebagaimana terurai di atas, selama Persidangan Perkara *in casu* Penggugat tidak mengajukan Akta Otentik yang membuktikan Dalil Gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan adanya kekhawatiran Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan melakukan Perjanjian Kerja Sama dengan Pihak Ketiga atau Pihak lainnya dan adanya kekhawatiran Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan/ memindah tangankan barang – barang miliknya. Selain itu pula dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 227 *Het Herzeine Indonesich Reglement/* HIR selama Persidangan Pemeriksaan Perkara ini, Penggugat tidak pernah mengajukan Permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri, perkara *in casu* Ketua Pengadilan Negeri Depok, maka terhadap Petitum Provisi Penggugat yang pada intinya sebagaimana terurai di atas, dengan demikian patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan Penggugat dalam tindakan pendahuluan atau provisi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan ataupun belum memenuhi segala persyaratan untuk dapat dikabulkannya suatu tuntutan dalam provisi, sehingga tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut patutlah untuk ditolak;

## **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Surat Jawabannya yang di dalamnya pada intinya mencantumkan bahwa Gugatan Penggugat Kabur atau *obscuur libel* karena Dalil – dalil Gugatan Penggugat telah menyimpang jauh dari Perjanjian yang Kerjasama tanggal 27 Oktober 2014 dan Tergugat I juga mendalilkan di dalam Surat Jawabannya bahwa Penggugat telah mencampuradukkan kedudukan Tergugat I yang berupa suatu Badan Hukum Mandiri dengan Tergugat II selaku Pemegang Saham;

Halaman 82 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Surat Jawabannya yang di dalamnya pada intinya mencantumkan bahwa Gugatan Penggugat Kabur atau *obscuur libel* karena Dalil – dalil Gugatan Penggugat telah menyimpang jauh dari Perjanjian yang Kerjasama tanggal 27 Oktober 2014 dan Tergugat I juga mendalilkan di dalam Surat Jawabannya bahwa Penggugat telah mencampuradukkan kedudukan Tergugat I yang berupa suatu Badan Hukum Mandiri dengan Tergugat II selaku Pemegang Saham;

Menimbang, bahwa terhadap Dalil – dalil Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Dalil – dalil tersebut masih perlu dibuktikan terlebih dahulu dan oleh karena masih perlu dibuktikan yang akan dilakukan di dalam Persidangan dengan Acara Pembuktian dengan segala Alat Bukti yang diajukan Para Pihak terhadap Pokok Permasalahan dari Gugatan dalam Perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan mengacu dan berpedoman terhadap Pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Dalil Eksepsi Tergugat I yang pada intinya menyatakan Gugatan Penggugat adalah kabur atau *Obscuur libel* adalah tidak tepat;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Surat Jawabannya yang di dalamnya pada intinya mencantumkan bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona* karena menarik Tergugat II sebagai Pihak di dalam Perkara a quo karena kedudukan Tergugat II di dalam PT. Griya Sarana Akbar adalah sebagai Pemegang Saham sehingga tidak dapat bertanggung jawab secara pribadi atas Perikatan yang dibuat oleh Perseroan dan tidak dapat bertanggung jawab atas kerugian Perseroan melebihi saham yang dimiliki;

Menimbang, bahwa terhadap Dalil Jawaban Tergugat II tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Hak dari Penggugat untuk menentukan siapa – siapa yang hendak digugatnya atau ditarik sebagai Pihak dari Gugatan yang diajukannya karena Pihak Penggugat dianggap sebagai Pihak yang paling mengetahui hubungan hukum yang terjadi di dalam Peristiwa Hukum yang disengketakan di dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan mengacu dan berpedoman terhadap Pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Dalil Eksepsi Tergugat II yang pada intinya menyatakan Gugatan Penggugat adalah kabur atau *Obscuur libel* karena mencampuradukkan kedudukan Tergugat II adalah tidak tepat;

Menimbang, bahwa dengan pemikiran dan pertimbangan tersebut di atas maka cukup memberikan keyakinan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menolak Petitum mengenai Eksepsi di dalam Jawaban Tergugat I dan Tergugat II;

## **DALAM POKOK PERKARA**

## **DALAM KOMPENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah menyangkal dan membantah Dalil – dalil Gugatan Penggugat maka berdasarkan Ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, sudah menjadi kewajiban hukum dari Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan Dalil – dalil Gugatannya berdasarkan Alat – alat Bukti yang sah menurut Pasal 1866 Kitab Undang – undang Hukum Perdata dan sebaliknya Tergugat berhak pula untuk mengajukan Bukti Lawan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan Dalil – dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan Alat – alat Bukti Tertulis dan Alat Bukti Saksi sebanyak 4 (empat) orang atas nama 1. CHUDRIAN ASRI, 2. YUDHI FITRIA HASAN, 3. NURMAN FIRMAN dan 4. ANGGA ARIYANTO sebagaimana tersebut di atas sedangkan Tergugat untuk meneguhkan dan menguatkan Dalil – dalil Sangkalannya juga telah mengajukan mengajukan Alat – alat Bukti Tertulis dan Alat Bukti Saksi sebanyak 4 (empat) orang atas nama 1. SANTOSA BUDHI, 2. WIDODO RUSLAN WACHYUDI, dan 4. H. ARUS RUSDIYANA sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab di dalam Persidangan di antara Para Pihak yang bersengketa, dikaitkan dengan Bukti – bukti yang diajukan baik Bukti Tertulis maupun Bukti Saksi – Saksi dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa maka Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terdapat Dalil Tetap yaitu Dalil yang tidak dibantah oleh Para Pihak yang bersengketa di dalam Perkara *a quo* yaitu:

- Adanya Perjanjian Kerja Sama 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;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab di dalam Persidangan di antara Para Pihak yang bersengketa, dikaitkan dengan Bukti – bukti yang diajukan baik Bukti Tertulis maupun Bukti Saksi – Saksi dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi Pokok Permasalahan yang disengketakan dari Para Pihak di dalam Perkara *a quo* adalah:

- Apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi/ ingkar janji dari Perjanjian Kerja Sama di antara Tergugat I dengan Penggugat sebagaimana yang dimaksud di atas?;
- Apakah benar perihal Pemasaran dan Penjualan Unit – unit Apartemen bukan menjadi tugas utama Penggugat?;

Menimbang, bahwa terhadap Pokok Permasalahan tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam menjatuhkan Putusan terhadap Perkara *a quo* Majelis Hakim mempertimbangkannya dari Bukti – bukti dari Para Pihak yang paling relevan dengan fakta – fakta yang terungkap di persidangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa secara Doktrin Hukum Perdata bahwa Wanprestasi memiliki bentuk – bentuk :

1. Sama sekali tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa di dalam Gugatannya, Penggugat mendalilkan yang pada intinya bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi/ ingkar janji dari Perjanjian Kerjasama di antara Tergugat I dengan Penggugat dengan cara tidak menyediakan sarana dan prasarana kerja bagi Penggugat serta Para Tergugat tidak melakukan Kewajibannya berdasarkan invoice dari Penggugat nomor 005-URP/INV/GSA/05/2015 tertanggal 21 Mei 2015 dan bahwa bukan tugas utama bagi Penggugat untuk melakukan pemasaran maupun penjualan unit – unit yang akan dibangun;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Para Tergugat (menunjuk pada bukti bertanda P – 1, T – I. 4 dan T – II. 4) khususnya pada Pasal 3 butir (1) yang berbunyi “Dalam pelaksanaan Jasa, PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menyiapkan sumber daya manusia sebagai pelaksana Jasa tersebut sekurang – kurangnya sebagaimana tertera dalam Lampiran I”. Pada Lampiran I sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 butir (1) pada intinya disebutkan bahwa total staff adalah 40 (empat puluh);

Menimbang, bahwa di dalam Persidangan, Tergugat I di dalam Surat Jawabannya diantaranya mendalilkan yang pada intinya menyatakan “... dimana TERGUGAT I telah melaksanakan kewajibannya membayar jasa kepada Penggugat yang meliputi biaya gaji sebanyak 40 (empat puluh) orang karyawan Penggugat sesuai ketentuan Pasal 4 Perjanjian Kerjasama, namun faktanya Penggugat hanya menyediakan dan membayar gaji untuk 20 (dua puluh) orang karyawan saja...”;

Menimbang, bahwa di dalam Persidangan, Saksi – saksi dari Pihak Penggugat dengan atas nama CHUDRIAN ASRI, YUDHI FITRIA HASAN dan ANGGA ARIYANTO memberikan Keterangan yang pada intinya menyatakan bahwa jumlah tenaga kerja karyawan atau sumber daya manusia yang dipekerjakan oleh Penggugat untuk proyek pembangunan apartemen adalah berjumlah 20 (dua puluh) orang atau setidaknya kurang dari jumlah 40 (empat puluh) orang;

Menimbang, bahwa dari Bukti Tertulis bertanda P – 1, T – I. 4 dan T – II. 4 berupa Perjanjian Kerjasama dan Keterangan Saksi – saksi atas nama CHUDRIAN ASRI, YUDHI FITRIA HASAN dan ANGGA ARIYANTO serta Dalil Jawaban Tergugat I sebagaimana tersebut di atas maka Majelis Hakim memperoleh Persangkaan bahwa jumlah tenaga kerja



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau sumber daya manusia untuk pembangunan apartemen yang disediakan oleh Penggugat adalah berjumlah 20 (dua puluh) orang atau setidaknya kurang dari 40 (empat puluh) orang sebagaimana yang telah disepakati di dalam Perjanjian Kerjasama;

Menimbang, bahwa dari Pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim memperoleh keyakinan bahwa justru Penggugatlah yang terlebih dahulu melakukan Wanprestasi yaitu melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan dengan cara hanya menyediakan tenaga kerja sejumlah 20 (dua puluh) orang dan hal tersebut kurang dari jumlah 40 (empat puluh) orang sebagaimana yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa dengan Pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang terlebih dahulu melakukan wanprestasi maka dengan demikian Dalil Gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat dengan demikian tidak terbukti;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi Pokok Permasalahan yang didalilkan oleh Penggugat di dalam Perkara ini adalah mengenai Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat telah tidak terbukti maka dengan demikian terhadap Dalil Petitem Gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama – sama telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestatie*) dengan demikian patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi Pokok Permasalahan yang dipersengketakan Penggugat di dalam Perkara ini yaitu perihal Wanprestasi oleh Para Tergugat dan terhadap Petitem Gugatan Penggugat mengenai Wanprestasi tersebut telah ditolak maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Petitem – petitem Gugatan lainnya dari Penggugat adalah bersifat *accessoir* (tambahan) atau dengan kata lain dikabulkan atau tidaknya Petitem yang bersifat *accessoir* tersebut mengikuti dikabulkan atau tidaknya Petitem yang menjadi Pokok Permasalahan di dalam Perkara *a quo*. Oleh karena Petitem lainnya dari Penggugat adalah Petitem yang bersifat *accessoir* dan Petitem yang menjadi Pokok Permasalahan telah dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Petitem – petitem Gugatan Penggugat selain dan selebihnya patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitem – petitem Gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak maka dengan demikian terhadap Gugatan Penggugat dengan demikian dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM REKONPENS**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa di dalam Gugatan Rekonpensinya, Penggugat I Rekonpensi dahulu Tergugat I Rekonpensi pada intinya mendalilkan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan Wanprestasi dengan cara Tergugat Rekonpensi tidak memenuhi target penjualan unit apartemen baik secara jumlah maupun waktu penjualan;

Halaman 86 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Dalil Gugatan Rekonpensi Penggugat I Rekonpensi dahulu Tergugat I Konpensi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam Pertimbangan Hukum mengenai Pokok Perkara telah dinyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Konpensi telah dinyatakan melakukan Wanprestasi terlebih dahulu sebagaimana tersebut di dalam Pertimbangan Hukum mengenai Konpensi pada Putusan ini maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Dalil Gugatan Rekonpensi Penggugat I Rekonpensi dahulu Tergugat I Konpensi dengan demikian tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut dan oleh karenanya terhadap Dalil Petitum Gugatan Rekonpensi Penggugat I Rekonpensi yang menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi dengan demikian patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa di dalam Gugatan Rekonpensinya, Penggugat II Rekonpensi pada intinya menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara Tergugat Rekonpensi telah mengajukan Gugatan terhadap Penggugat II Rekonpensi walaupun Tergugat Rekonpensi telah mengetahui bahwasanya Penggugat II Rekonpensi bukan sebagai pihak dalam Perjanjian Kerjasama;

Menimbang, bahwa terhadap Dalil Gugatan Rekonpensi Penggugat I Rekonpensi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa secara umum Gugatan yang diajukan oleh suatu Pihak Penggugat kepada suatu Pengadilan dapat dibagi menjadi 2(dua) perihal Gugatan yaitu Gugatan Perihal Wanprestasi dan Gugatan Perihal Perbuatan Melawan Hukum. Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum merupakan Akibat – akibat hukum yang saling berbeda yang juga didasarkan dari Peristiwa – peristiwa Hukum yang berbeda pula. Wanprestasi terjadi karena didasarkan adanya Perjanjian sebelumnya sedangkan bila Perbuatan Melawan Hukum didasarkan adanya sebab karena Perundang – undangan atau adanya sebab karena melulu perbuatan manusia;

Menimbang, bahwa Gugatan Konpensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Konpensi adalah Gugatan Perihal Wanprestasi atau ingkar janji. Dengan mendasarkan pada Pendapat tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya berpendapat bahwa di dalam satu Perkara Gugatan tidak dapat digabungkan dua perihal yang berbeda yaitu Perihal Wanprestasi dan Perihal Perbuatan Melawan Hukum digabungkan di dalam satu Perkara Gugatan. Oleh karena Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Konpensi adalah Pihak yang mengawali adanya Persengketaan di dalam Perkara *in casu* dan yang Perihal Gugatan diajukan oleh Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Konpensi adalah Perihal Wanprestasi maka Perihal Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat II Rekonpensi dahulu Tergugat II Konpensi dengan demikian tidaklah tepat;

Menimbang, bahwa dengan Pertimbangan tersebut maka terhadap Petitum Gugatan Penggugat II Rekonpensi dahulu Tergugat II Konpensi yang pada intinya menyatakan Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Konpensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan demikian patutlah untuk ditolak;

Halaman 87 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di dalam Gugatan Rekonpensinya Penggugat I Rekonpensi dahulu Tergugat I Kompensi telah mengajukan Petitum pada angka 5 (lima) yang pada intinya menyatakan Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat I Rekonpensi;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 5 (lima) Gugatan Rekonpensi Penggugat I Rekonpensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan membaca dan memperhatikan Bukti Tertulis bertanda P – 7 berupa Surat dengan nomor: 019/Dir-GSA/V-15 tertanggal 19 Mei 2015 yang tidak dibantah oleh Para Pihak baik dalam Gugatan Kompensi maupun Gugatan Rekonpensi yang pada intinya Surat yang menyatakan Pengakhiran Perjanjian Kerjasama sehingga oleh karenanya menjadi Dalil Tetap di dalam Perkara Gugatan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengakhiran Perjanjian Kerjasama secara sepihak yang dilakukan oleh Para Penggugat Rekonpensi dahulu Para Tergugat Kompensi dilakukan pada saat Perjanjian Kerjasama masih berjalan dan berlaku. Selain itu juga Pengakhiran Perjanjian Kerjasama secara sepihak tersebut dilakukan oleh Para Penggugat Rekonpensi dahulu Para Tergugat Kompensi tanpa didahului adanya atau melalui suatu upaya legal formal melalui suatu Gugatan Wanprestasi untuk menyatakan dan membuktikan bahwa Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Kompensi berada dalam keadaan Wanprestasi. Oleh karena belum dinyatakan dan dibuktikan secara yuridis formal mengenai keadaan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Kompensi namun Perjanjian Kerjasama tersebut diakhiri secara sepihak oleh Penggugat I Rekonpensi dahulu Tergugat I Kompensi maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat I Rekonpensi dahulu Tergugat I Kompensi tidak memiliki hak untuk menuntut ganti rugi akibat suatu Wanprestasi dimana Wanprestasinya pun belum berwujud dan terbukti secara legal formal;

Menimbang, bahwa dengan Pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat I Rekonpensi dahulu Tergugat I Kompensi yang pada intinya menghukum Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Kompensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I Rekonpensi dahulu Tergugat I Kompensi adalah tidak tepat dan oleh karenanya terhadap Petitum Gugatan Rekonpensi tersebut dengan demikian patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi Pokok Permasalahan yang dipersengketakan Para Penggugat Rekonpensi dahulu Para Tergugat Kompensi di dalam Gugatan Rekonpensi ini yaitu perihal Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Kompensi dan terhadap Petitum Gugatan Para Penggugat Rekonpensi dahulu Para Tergugat Kompensi mengenai Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum tersebut telah ditolak maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Petitum – petitum Gugatan lainnya dari Para Penggugat Rekonpensi dahulu Para Tergugat Kompensi adalah bersifat *accessoir* (tambahan) atau dengan kata lain dikabulkan atau tidaknya Petitum yang bersifat *accessoir* tersebut mengikuti dikabulkan atau tidaknya Petitum yang menjadi Pokok Permasalahan di dalam Perkara *a quo*. Oleh karena Petitum lainnya dari Para Penggugat Rekonpensi dahulu Para Tergugat Kompensi adalah Petitum

Halaman 88 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bersifat *accessoir* dan Petitum yang menjadi Pokok Permasalahan telah dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Petitum – petitum Gugatan Para Penggugat Rekonpensi dahulu Para Tergugat Kompensi selain dan selebihnya patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum – petitum Gugatan Para Penggugat Rekonpensi dahulu Para Tergugat Kompensi telah dinyatakan ditolak maka dengan demikian terhadap Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi dahulu Para Tergugat Kompensi dengan demikian dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Kompensi Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Kompensi telah dinyatakan ditolak secara keseluruhan maka dengan demikian Pihak Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Kompensi dinyatakan berada pada Pihak yang kalah dan oleh karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tercantum di dalam Amar Putusan di bawah ini;

Mengingat akan bunyi pasal – pasal di dalam HIR/ *HetHerzein Inlandsch Reglement* dan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## **M E N G A D I L I**

### **Dalam Provisi**

- Menolak Gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

### **Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

### **Dalam Pokok Perkara**

#### **Dalam Kompensi**

- Menolak Gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

#### **Dalam Rekonpensi**

- Menolak Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi dahulu Para Tergugat Kompensi untuk seluruhnya

#### **Dalam Kompensi dan Rekonpensi**

- Menghukum Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Kompensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 431.000,00 (empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Halaman 89 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari **Senin** tanggal **8 Agustus 2016**, oleh kami **HENDRA YURISTIAWAN, S.H., M.H.**, yang telah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Depok sebagai Hakim Ketua Majelis, **LISMAWATI, S.H., M.H.** dan **AHMAD ISMAIL, S.H., M.H.** masing – masing sebagai Hakim anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **18 Agustus 2016** oleh Hakim Ketua yang didampingi oleh Hakim – hakim anggota tersebut di atas, dengan dibantu oleh **R. BELINDA NURHAYATI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, dan dihadiri pula oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota I

Hakim Ketua,

**LISMAWATI, S.H., M.H.**

**HENDRA YURISTIAWAN, S.H., M.H.**

Hakim Anggota II

**AHMAD ISMAIL, S.H., M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

**R. BELINDA NURHAYATI, S.H.**

**Perincian Biaya :**

- Pendaftaran/PNBP	Rp. 30.000,00
- Porses Perkara	Rp. 75.000,00
- Panggilan	Rp. 300.000,00
- PNBP Biaya Panggilan	Rp. 15.000,00
- Materai	Rp. 6.000,00
- Redaksi	Rp. 5.000,00+
Jumlah	= Rp. 431.000,00

Terbilang (empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah)

Halaman 90 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2015/PN Dpk