



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

NOMOR 203/Pdt/2024/PT DKI

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**PT. KENCANA GRAHA OPTIMA**, diwakili oleh **Tn. HARRY GUNAWAN HO** selaku Direktur Utama, berkedudukan di The City Tower Building 30<sup>th</sup> Floor, JL. MH Thamrin No. 81, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Denny Kailimang, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada kantor Hukum "KAILIMANG & PONTO", beralamat di Menara Kuningan, Lt. 14/A, Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5, Jakarta 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.010/KGO-KP/PN/POA/III/23 tanggal 27 Maret 2023 jo. Surat Kuasa Khusus No. 012/KGO-MLC/POA/IV/2023 tanggal 12 April 2023, sebagai Pemanding semula Tergugat;

l a w a n

**PT. PRABU BUDI MULIA** beralamat di Jalan Jendral Gatot Subroto, Kav. 2 - 3 Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh **Fadly Rifai Kasim** selaku Direktur Utama, berdasarkan Akta Perubahan PT. Prabu Budi Mulia Nomor 14 oleh Notaris Nasril, S.H. tertanggal 15 November 2023 dengan keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.09.0186163 tertanggal 17 November 2023. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Widjajanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada kantor hukum "AGUS WIDJAJANTO AND PARTNERS", beralamat di Central Cikini Gedung Arva Lt. 2, Jl. Cikini Raya, No. 60, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2024, sebagai Terbanding semula Penggugat;

Halaman 1 dari 9 hal Putusan Nomor 203/Pdt/2024/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 203/PDT/2024/PT DKI tanggal 20 Februari 2024 Tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 203/PDT/2024/PT DKI tanggal 21 Februari 2024, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 20 Desember 2023, yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI:

### Tentang Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

### Tentang Pokok Perkara;

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Hak Penggugat atas bagian luasan Apartemen yang belum diserahkan Tergugat kepada Penggugat seluas 7.055,83 M2 (tujuh ribu lima puluh lima koma delapan puluh tiga meter persegi);

### ATAU

Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian dalam bentuk uang berdasarkan luasan yang belum diserahkan seluas 7.055,83 M2 (tujuh ribu lima puluh lima koma delapan puluh tiga meter persegi) X NJOP (berdasarkan SPPT PBB tahun 2022) sebesar Rp105.810.000,- (seratus lima juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah) menjadi sebesar

Halaman 2 dari 9 hal Putusan Nomor 203/Pdt/2024/PT DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp746.577.372.300,- (tujuh ratus empat puluh enam milyar lima ratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu tiga ratus rupiah);

4. Menghukum Tergugat untuk membayar keuntungan yang harusnya didapat oleh Penggugat apabila luasan seluas 7.055,83 M2 (tujuh ribu lima puluh lima koma delapan puluh tiga meter persegi) telah diserahkan kepada Penggugat, yakni Rp. 746.577.372.300,- (tujuh ratus empat puluh enam milyar lima ratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu tiga ratus rupiah) X 6% (enam persen)/tahun X 1 (satu) tahun menjadi Rp 44.794.642.338,- (Empat puluh empat milyar tujuh ratus sembilan puluh empat juta enam ratus empat puluh dua ribu tiga ratus tiga puluh delapan rupiah)
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp742.000,- (tujuh ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut diucapkan pada tanggal 20 Desember 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum secara e court, kemudian Pembanding semula Tergugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Elektronik Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 29 Desember 2023 yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 5 Januari 2024;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang diterima dikepaniteraan perdata Jakarta Selatan pada tanggal 19 Januari 2024 dan telah diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 1 Februari 2024;

Halaman 3 dari 9 hal Putusan Nomor 203/Pdt/2024/PT DKI



Menimbang, bahwa para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa adapun memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat tertanggal 5 Januari 2024 pada pokoknya mengemukakan hal hal sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Factie* Tingkat Pertama telah keliru dan salah dalam memberikan pertimbangan hukum terkait perubahan/perbaikan gugatan yang dilakukan oleh Terbanding. Karena itu, patut dan beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Banding dapat membatalkan Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama;
- Bahwa, *Judex Factie* mendasarkan putusannya pada perjanjian yang sudah tidak berlaku. Sama sekali tidak berdasar hukum pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa pembagian komposisi luasan untuk Proyek Pembangunan Apartemen adalah 1/3 (satu pertiga) untuk Terbanding dan 2/3 (dua pertiga) untuk Pembanding;
- Mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan dengan mengadili sendiri sebagai berikut:
  - Menyatakan menerima seluruh permohonan banding dari Pembanding;
  - Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel., tanggal 20 Desember 2023 dan mengadili sendiri dengan amar sebagai berikut:

Halaman 4 dari 9 hal Putusan Nomor 203/Pdt/2024/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi Pembanding/Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh gugatan Terbanding/Penggugat;
2. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa adapun kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat tertanggal 19 Januari 2024 pada intinya mengemukakan hal hal sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya dan menyatakan setuju dan sependapat dengan pertimbangan hukum Judec Factie dalam Putusannya;
- Mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Pembanding dahulu Tergugat atau setidak - tidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

Menolak Permohonan Banding dari Pembading dahulu Tergugat untuk seluruhnya

## MENGADILI SENDIRI

1. Menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN.JKT.SEL tanggal 20 Desember 2023;
2. Menghukum Pembanding dahulu Tergugat untuk membayar biaya perkara;

## ATAU

Halaman 5 dari 9 hal Putusan Nomor 203/Pdt/2024/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya  
"EX AEQUO ET BONO";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 20 Desember 2023 mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap perkara *a quo* oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dipertimbangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa, sehubungan dengan perjanjian Akta Perjanjian Pembangunan Proyek Apartemen No. 42 tanggal 19 Desember 2011, dan juga Akta Perubahan Perjanjian Pembangunan Proyek Apartemen No. 27 tanggal 23 Juli 2014, sebagaimana dipertimbangkan dari surat bukti P-12 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen No. 0001/KGO-MLC/TWRB-L6A1 tanggal 12 Desember 2014 dan surat bukti P-13 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen No. 0002/KGO-MLC/TWR-B-L6A2 tanggal 12 Desember 2014, diperoleh fakta bahwa PPJB yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat yaitu sebanyak 214 PPJB yang jika ditotal luasan yang diterima oleh Penggugat seluas 18.578.10 M2 sedang disisi lain berdasarkan surat bukti P-10 berupa Tabel denah lantai Proyek Apartemen berikut Denah fisik bangunan yang dibuat oleh Konsultan Perencanaan DP Architects PTE LTD dan PTI Architects diperoleh fakta yang menunjukkan Apartemen A seluas kurang lebih 37.284,89 M2, untuk Apartemen B yaitu seluas kurang lebih 19.041,93 M2, untuk Podium seluas kurang lebih 3.979,11 M2 dan Hotel Regent seluas kurang lebih 16.595,58 M2 sehingga total luas keseluruhan seluas kurang lebih 76.901,51 M2 dan hal ini juga tidak dibantah oleh Tergugat, maka Penggugat masih mempunyai hak yang belum diserahkan oleh Penggugat seluas 7.055.83 M3 dengan perhitungan :  $\frac{1}{3}$  Hak Penggugat dari Luas bangunan seluas 76.901,51 M2 = seluas 25.633.84 M2 sedang yang baru diterima oleh Penggugat

Halaman 6 dari 9 hal Putusan Nomor 203/Pdt/2024/PT DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 18.578.10 M2, maka  $25.633.84 \text{ M2} - 18.578.10 \text{ M2} = 7.055.83 \text{ M3}$  dengan demikian keadaan ini menunjukkan Tergugat telah wanprestasi kepada Penggugat karena Tergugat tidak memenuhi prestasinya dengan baik;

- Bahwa, berdasarkan uraian pertimbangan dan dari alat alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana dipertimbangkan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang terurai dalam Memori Banding dan Kontra Memori Banding dianggap telah terurai dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dimana putusannya yang "Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian"; sudah tepat dan benar karena itu akan diambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara a quo pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena memori banding dan kontra memori banding tidak ada hal-hal baru yang dapat merubah putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 20 Desember 2023 harus dipertahankan dan layak untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 20 Desember 2023 harus dikuatkan, maka pihak Pembanding semula Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986

*Halaman 7 dari 9 hal Putusan Nomor 203/Pdt/2024/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 20 Desember 2023, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Selasa, Tanggal 5 Maret 2024** yang terdiri dari **Budi Hapsari,S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Tjokorda Rai Suamba,S.H.,M.H.** dan **Sutarto,S.H.,M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Israel Situmeang,S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari itu juga;

**Hakim-hakim Anggota:**

**Hakim Ketua,**

**Tjokorda Rai Suamba,S.H.,M.H.**

**Budi Hapsari,S.H.,M.H.**

**Sutarto,S.H.,M.Hum.**

*Halaman 8 dari 9 hal Putusan Nomor 203/Pdt/2024/PT DKI*





**PANITERA PENGGANTI,**

**Israel Situmeang, S.H., M.H.**

Perincian biaya banding :

1. Meterai .....: Rp. 10.000,-
2. Redaksi .....: Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses .....: Rp130.000,-
- Jumlah .....: Rp150.000,-

*Halaman 9 dari 9 hal Putusan Nomor 203/Pdt/2024/PT DKI*