



PUTUSAN

Nomor 497/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

M. RIDWAN RIYADI, wiraswasta, beralamat di Jalan H. Awaludin II RT. 001 / RW.017, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, sekarang beralamat di Apartemen Kalibata City Tower Gaharu Lantai 20 CH, Jalan Kalibata Raya No. 1, Kelurahan Rajawali, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, dalam hal ini telah memberikan kuasanya kepada AKHMAD FAISAL, SH.MH., Advokat, berkantor di Kantor Hukum A & B Associates di Jln. Kamarudin Timur Gg Bakti RT 01/05 No. 196 Pulo Gebang Jakarta Timur selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT KONPENSI / PENGUGAT REKONPENSI** ;

M E L A W A N

ANITA GULTOM, wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Wisata Cibubur Cluster Amerika A. 14 No. 7, RT.04 / RW.01, Kelurahan Nangrah, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, dalam hal ini telah memberikan kuasanya kepada **REVI LARACAKA, S.H.**, dan **GALATIA MANAHAN M.H. SIAHAAN, S.H.**, Para Pengacara/Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Pengacara dan Konsultan Hukum **Revi Larাকা & Partners ("RLP")**, beralamat di Jalan Benda I No. 18, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Januari 2017 selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

hal 1 Put Nomor 497/PDT/2018/PT.DKI



1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 4 September 2018 Nomor 497/PEN/PDT/2018/PT.DKI Jakarta, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;-----
2. Berkas perkara tanggal 24 Agustus 2017 Nomor 87/PDT.G/2017/PN.JKT.SEL., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;-----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 23 Januari 2017 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah register Nomor. 87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., telah mengemukakan sebagai berikut :

DALAM PERKARA

1. Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara Gugatan aquo, bahwa Gugatan aquo diajukan didasarkan pada segenap fakta yang tak terbantahkan mengenai perbuatan melawan hukum TERGUGAT yang menimbulkan kerugian pada pihak PENGGUGAT;
2. Bahwa pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum yng diikuti dengan tuntutan ganti kerugian diakomodir oleh ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") yang menyatakan sebagai berikut:
"Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."
3. Bahwa sebagaimana dikemukakan oleh Rosa Agustina dalam bukunya yang berjudul *"Perbuatan Melawan Hukum"*, Penerbit Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Cetakan Kedua tahun 2004, Halaman 36, maka pengertian perbuatan melawan hukum di Indonesia adalah sebagai berikut:
"Pengertian Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia diterjemahkan dari istilah Belanda yaitu "Onrechmatige daad". Menurut M.A. Moegni Djodirjo, dalam istilah "melawan" melekat sikap aktif dan pasif, sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan sehingga nampak dengan jelas sifat aktifnya dari istilah



“melawan” tersebut. Sebaliknya apabila ia dengan sengaja diam saja atau dengan lain perkataan apabila ia dengan sikap pasif saja sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia telah “melawan” tanpa harus menggerakkan badannya.”

4. Bahwa selanjutnya Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya yang berjudul *“KUH Perdata - Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan”*, Dicetak di Bandung, Alumni, tahun 1983, pada halaman 146-147, yang dikutip sebagai berikut :

“Syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- 1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;*
- 2. Perbuatan itu harus melawan hukum;*
- 3. Ada kerugian;*
- 4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;*
- 5. Ada kesalahan (schuld).”*

5. Bahwa perbuatan melawan hukum berupa Tindak Pidana Penggelapan dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGUGAT bermula pada tanggal 18 Juli 2013, saat itu PENGUGAT melaksanakan pertemuan dengan TERGUGAT yang mengaku sebagai seorang agen/perantara atas penjualan 1 (satu) unit Rumah Susun Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 02 Blok J Nomor CL, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang masih tercatat atas nama Rini Dwi Dharmawati (selanjutnya disebut sebagai “Unit Sengketa aquo”);
6. Bahwa dalam pertemuan kemudian disepakati bahwa harga jual dari Unit Sengketa aquo adalah senilai Rp 400.000.00,00 (empat ratus juta rupiah) (selanjutnya disebut sebagai “Uang Pelunasan aquo”) dan mengingat Unit Sengketa aquo merupakan milik dari Rini Dwi Dharmawati, maka hal tersebut berkonsekuensi logis bahwa penyerahan atas unit tersebut baru dapat dilaksanakan oleh Tergugat kepada PENGUGAT segera setelah Uang Pelunasan aquo diserahkan TERGUGAT kepada Rini Dwi Dharmawati. Adapun sebagai bentuk itikad baik, PENGUGAT telah menyerahkan uang sebesar Rp 19.500.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah) sebagai uang tanda jadi pemesanan/down payment terhadap Unit Sengketa aquo;

7. Bahwa selanjutnya sebagai bentuk itikad baik dan komitmen PENGUGAT terhadap pembelian Unit Sengketa aquo, pada tanggal 25 Juli 2013, PENGUGAT telah melakukan pengiriman dana sebesar Rp.380.500.000,- (tiga ratus delapan puluh juta lima ratus ribu Rupiah) ke rekening TERGUGAT di Bank BII sebagai bentuk pelunasan terhadap Unit Sengketa aquo dan pada hari yang sama TERGUGAT pula telah menandatangani 1 (satu) lembar kwitansi atas uang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) sebagai bentuk pengetahuan serta persetujuan TERGUGAT terhadap pelunasan yang dilakukan oleh PENGUGAT tersebut;
8. Bahwa PENGUGAT telah terbukti secara sah menurut hukum telah memenuhi seluruh kewajibannya dengan TERGUGAT, namun TERGUGAT ingkar janji tidak menyerahkan Unit Sengketa aquo tersebut dengan berbagai dalih dan selalu mengulur-ulur waktu;
9. Bahwa kurang lebih selama 12 (dua belas) bulan menunggu janji TERGUGAT yang tidak menyerahkan Unit Sengketa aquo kepada PENGUGAT, maka pada tanggal 16 Juni 2014, PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat untuk membuat dan menandatangani Surat Pernyataan Bersama yang telah dilegalisasi oleh Notaris Hesti Sulistiati Bimasto, S.H., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Surat Pernyataan Bersama aquo"), adapun pada pokoknya Surat Pernyataan Bersama tersebut menyatakan bahwa:
 - i. PENGUGAT telah menyerahkan seluruh pembayaran atas Unit Sengketa aquo kepada TERGUGAT sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
 - ii. Bahwa untuk menjamin dan memastikan kewajiban dan ketepatan pemenuhan kewajiban/pembayaran dari TERGUGAT kepada PENGUGAT, maka TERGUGAT telah setuju untuk menjaminkan 1 (satu) unit Apartemen / Rumah Susun Green Palace Blok Sakura Unit S/19/BE, luas $\pm 42,97 \text{ m}^2$ kepada PENGUGAT;
 - iii TERGUGAT wajib memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan seluruh pembayaran atas UNIT SENGKETA kepada PENGUGAT dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak Surat Pernyataan Bersama ini ditandatangani PENGUGAT dan TERGUGAT yaitu

hal 4 Put Nomor 497/PDT/2018/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

sebesar Rp.400.000.000, - (empat ratus juta Rupiah) ditambah dengan uang kompensasi sebesar Rp.25.000.000, - (dua puluh lima juta Rupiah) sehingga jumlah keseluruhan kewajiban TERGUGAT sebesar Rp.425.000.000, - (empat ratus dua puluh lima juta Rupiah).

10. Bahwa dikarenakan tidak ada itikad baik (*good faith*) TERGUGAT untuk menyerahkan UNIT SENGKETA yang dijanjikan kepada PENGGUGAT atau TERGUGAT menyerahkan kembali pelunasan Pembayaran UNIT SENGKETA dari PENGGUGAT, berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor: 2191/K/XII/2014/RES JAKSEL tertanggal 17 Desember 2014, PENGGUGAT melaporkan TERGUGAT kepada Kepolisian Daerah Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Metropolitan Jakarta Selatan sehingga berujung pada proses hukum yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) secara pidana yang mana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 245/Pid.B/2016/PN.JKT.SEL tertanggal 26 Mei 2016 yang dikuatkan kembali Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, telah menjatuhkan pidana berupa pidana penjara selama 2 (dua) tahun 4 (empat) bulan kepada TERGUGAT karena terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum melakukan tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ("KUHP") dan/atau Pasal 378 KUHP (selanjutnya disebut sebagai "Putusan Pidana aquo").
11. Bahwa berdasarkan segenap keterangan persidangan sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pidana aquo, diketahui bahwa perbuatan melawan hukum berupa penggelapan dilakukan oleh Terdakwa terbukti dengan cara sebagai berikut:
 - 11.1 Bahwa TERGUGAT tidak mengirimkan Uang Pelunasan aquo sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang telah dikirimkan oleh PENGGUGAT kepada Rini Dwi Dharmawati selaku pemilik Unit Sengketa aquo, bahkan dalam persidangan pidana tersebut telah terbukti bahwa Tergugat hanya mentransferkan uang Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) kepada Rini Dwi Dharmawati;
 - 11.2 Bahwa dikarenakan TERGUGAT tidak kunjung melakukan mengirimkan sisa pelunasan terhadap Unit Sengketa aquo

hal 5 Put Nomor 497/PDT/2018/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

kepada Rini Dwi Dharmawati, maka Rini Dwi Dharmawati membatalkan penjualan terhadap Unit Sengketa aquo dan mengembalikan uang pembayaran yang dikirimkan oleh TERGUGAT sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

11.3 Bahwa meskipun penjualan terhadap Unit Sengketa aquo telah dibatalkan oleh Rini Dwi Dharmawati selaku pemilik Unit dan Uang Pelunasan aquo telah dikembalikan kepada TERGUGAT, namun TERGUGAT sama sekali tidak menunjukkan itikad baik untuk mengembalikan uang tersebut kepada PENGGUGAT, bahkan berdasarkan keterangan TERGUGAT sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pidana aquo diketahui bahwa uang tersebut dipergunakan oleh TERGUGAT untuk kepentingan pribadi.

12. Bahwa sampai tanggal Gugatan ini dibuat dan didaftarkan PENGGUGAT ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, TERGUGAT sama sekali tidak pernah menerima sepeser pun uang pembayaran atas Unit Sengketa aquo yang seharusnya wajib dikembalikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT.

13. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana telah diuraikan di atas, maka pihak PENGGUGAT telah menderita kerugian sebagai berikut:

Kerugian Materiil

Kerugian Materiil adalah kerugian yang diderita PENGGUGAT sebagai akibat hilangnya Uang Pelunasan aquo yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan biaya kompensasi sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana termktub dalam Surat Pernyataan Bersama aquo.

Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil adalah kerugian akibat tindakan yang dilakukan TERGUGAT hingga sangat mengganggu kehidupan PENGGUGAT, nama baik dan harkat derajat PENGGUGAT dikalangan penghuni Kalibata Regency dan kolega dikarenakan telah menjadi korban penipuan dan/atau penggelapan oleh TERGUGAT, maka oleh karena itu sangatlah wajar dan beralasan apabila PENGGUGAT menuntut ganti rugi immateriil kepada TERGUGAT untuk membayar uang sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), selambat-lambatnya 14

hal 6 Put Nomor 497/PDT/2018/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)



(empat belas) hari sejak putusan perkara Gugatan aquo mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

14. Bahwa oleh karena timbul kekuatiran TERGUGAT tidak mematuhi isi putusan, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap 1 (satu) unit Apartemen / Rumah Susun Green Palace Blok Sakura Unit S/19/BE, luas $\pm 42,97 \text{ m}^2$ yang sebelumnya telah dijaminkan oleh TERGUGAT sebagai bentuk jaminan pembayaran Uang Pelunasan aquo kepada PENGGUGAT sebagaimana termaktub dalam Surat Pernyataan Bersama aquo;
15. Bahwa oleh karena timbul kekhawatiran TERGUGAT tidak mematuhi isi Putusan ini, meskipun Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), maka mohon Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa Gugatan aquo untuk menghukum TERGUGAT membayar uang paksaan (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat dapat melaksanakan isi putusan perkara ini hingga tuntas;
16. Bahwa gugatan TERGUGAT ini diajukan berdasarkan atas bukti-bukti otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 191 (1) Rbg, maka karenanya mohon agar putusan dalam perkara Gugatan aquo dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*) meskipun ada Bantahan/ Verzet, Banding maupun Kasasi serta Peninjauan Kembali baik yang diajukan oleh TERGUGAT atau oleh Pihak Lainnya;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memutus:

DALAM PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan gugatan pihak PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap PENGGUGAT;
3. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan pembayaran atas 1 (satu) unit Rumah Susun Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 02 Blok J Nomor CL, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prapatan, Jakarta Selatan, sebesar Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan kompensasi sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sebagai termaktub dalam Surat Pernyataan Bersama aquo serta ganti rugi imateriil sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai;

4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan atas 1 (satu) unit Rumah Susun / Apartemen Green Palace, Blok Sakura, Unit S/19/BE seluas $\pm 42,97 \text{ m}^2$ (empat puluh dua koma Sembilan tujuh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan Bersama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tertanggal 16 Juni 2014;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksaan (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per hari, apabila TERGUGAT tidak menjalankan isi Putusan perkara Gugatan aquo, sejak Putusan perkara Gugatan aquo telah berkekuatan hukum tetap sampai TERGUGAT dapat melaksanakan isi putusan perkara ini hingga tuntas;
7. Membebaskan biaya perkara ini kepada TERGUGAT;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun *verzet*.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasanya mengajukan Jawabannya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT tanggal 18 Mei 2017.

Adapun yang menjadi dasar dan alasannya Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Kompensi adalah sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSII.

A. Dalam Eksepsi.

1. Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonsensi Tidak Mempunyai Legal Standing.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 23 Januari 2017 mendalilkan gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPertd, namun sebagaimana proses dimaksud dibatalkan Penggugat sendiri, oleh karena itu transaksi jual beli batal demi hukum.
- 1.2. Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas sangat tidak mendasar, karena Penggugat yang diakuinya sendiri melaporkan Tergugat pada Kepolisian Resor Jakarta Selatan point 10 gugatan Penggugat sekaligus untuk membatalkan transaksi jual beli yang disebabkan oleh salah satu pihak yang dianggap melakukan tindakan/pengelapan atau perbuatan melawan hukum sebagaimana hal ini.
- 1.3. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas jelas bahwa Penggugat TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING dalam pokok perkara ini.
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis consortium).
 - 2.1. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 23 Januari 2017, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru.
 - 2.2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya juga mendalilkan bahwa Tergugat menjaminkan 1 (satu) unit Apartement milik Tergugat yang juga note bene milik Isteri Tergugat, namun tidak sepengetahuan isteri Tergugat sehingga gugatan ini kurang pihak (bukti T-1 Surat Pernyataan Bersama).
3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscur liber).
 - 3.1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum disatu pihak, namun sesungguhnya Tergugat melakukan wanprestasi, sehingga hal ini menimbulkan ketidak jelasan dalam perkara a quo;
 - 3.2. Bahwa sebelumnya Penggugat dalam gugatannya didefinisikan Tergugat melakukan perbuatan melawan Hukum, perkembangannya dilaporkan Penggelapan keuangan milik Penggugat, senyata-nyatanya Tergugat telah diakui Penggugat melakukan prestasi sebagai mediator/agen dalam gugatannya Penggugat point 5, sejumlah uang telah

hal 9 Put Nomor 497/PDT/2018/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)



disetorkan kepada pihak ketiga, walaupun dikembalikan kepada Tergugat dan dibuktikan Tergugat dalam perkara pidana laporan Tergugat (bukti T-2 Putusan Pidana aquo berkaitan perkara ini).

- 3.3. Bahwa berdasarkan uraian diatas semakin tidak jelas sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan gugatan kabur (obscure liber).

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas, sudah sepatutnya Gugatan tersebut seharusnya ditolak atau harus dinyatakan tidak dapat diterima (nietontvankelijke verlaard.)

B. Dalam Pokok Perkara.

Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat menolak tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat..

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat keseluruhan dalam gugatannya.
2. Bahwa selain itu Tergugat merasa keberatan atas pengembalian sejumlah uang yang dituntut Penggugat yang diterima Tergugat, dimana Tergugat telah beritikad baik ingin mengembalikan uang milik Penggugat, namun dilaporkan melakukan perbuatan pidana, sehingga sedang menjalani hukuman yang nilai tak terhingga dari jumlah uang yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat yang nyata-nyata telah dilakukan itikad baik melakukan pernyataan bersama oleh Tergugat dengan Penggugat, tidak menyurutkan Penggugat melaporkan Tergugat.
3. Bahwa yang dialami Tergugat tidak sebanding dengan sejumlah uang yang diserahkan Penggugat, nama baik Tergugat dan kebebasan Tergugat sangatlah mahal, dan telah dinyatakan melakukan penggelapan dimaksud pasal 372 KUHP, sehingga tidak perlu lagi pengembalian uang Penggugat dan secara nyata perikatan tersebut batal demi hukum.

II. DALAM REKONPENSASI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi dan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Rekonvensi.

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo adalah terjadinya perikatan antara Penggugat dengan Tergugat namun Tergugat dilaporkan melakukan perbuatan pidana.
2. Bahwa asal mula Penggugat hendak membeli unit Apartement di Kalibata City, Tergugat sebagai mediator yang pernah melakukan transaksi dengan Tergugat diminta kembali mencarikan unit Apartement, yang semula berjalan lancar terjadi kendala, dalam pembelian unit objek sengketa, terjadi mis komunikasi, apapun itikat baik yang disodorkan Tergugat tidak dapat diterima Penggugat..
3. Bahwa berdasarkan Rekonvensi / Tergugat Konvensi dalam Konvensi sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat telah mengalami trauma fisik dan mental.
4. Bahwa Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi telah dipersalahkan melakukan perbuatan pidana yaitu melakukan penggelapan sebagaimana dimaksud pasal 372 KUHP, sehingga Tergugat/ Penggugat dalam Rekonvensi dengan mendalilkan bahwa perbuatan Penggugat dalam konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi tersebut sangatlah kejam dan sangat merugikan Tergugat karena itikad baik Tergugat tidak digubris Penggugat setelah melaporkan Tergugat melakukan perbuatan sebagaimana diatur pasal 372 KUHP, menggugat Tergugat uang yang didakwakan kepada Tergugat, yang jelas mencari keuntungan sepihak tidak memperhatikan azas keadilan.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas menandakan bahwa Penggugat / Tergugat dalam Konvensi mempunyai itikat buruk, hal ini diperkuat dengan gugatan yang diajukan kepada Penggugat / Tergugat dalam Rekonvensi pada Pengadilan.

hal 11 Put Nomor 497/PDT/2018/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)



6. Bahwa perbuatan Penggugat/Tergugat dalam Konvensi yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat secara materi yang dihukum 2 (dua) tahun 4 (empat) bulan, jika dihitung penghasilan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi perbulan Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dikalikan selama 2 (dua) tahun 4 (empat) bulan) atau 28 (dua puluh delapan) bulan = Rp. 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah) ditambah kerugian kebebasan dan nama baik = Rp. 1 (satu) milyar rupiah, total keseluruhan Rp. 1.560.000.000,- (satu milyar lima ratus enam puluh juta rupiah) yang harus dibayar Penggugat / Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi.
8. Bahwa untuk menjamin gugatan Rekonvensi tidak sia-sia, mohon Majelis Hakim Perkara yang menangani perkara ini, dapat mengabulkan permohonan sita jaminan harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, diajukan tersendiri Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi..

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi, mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I DALAM KONVENSI:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dalam Konvensi.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaar).
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

II. DALAM REKONVENSI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dalam Kompensi.
2. Menyatakan Penggugat dalam Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah sita jaminan yang dimohonkan Tergugat dalam Kompensi/ Penggugat dalam Rekonvensi;
4. Menyatakan jumlah uang dimohonkan Tergugat dalam Kompensi?penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp. 1.560.000.000,- (satu milyar lima ratus enam puluh juta rupiah) harus dibayar oleh Tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi.
5. Menghukum Penggugat dalam Kompensi untuk membayar seluruh biaya perkara.
6. Tergugat dlam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Kompensi mohon putusan yang seadil-adilnya (ex oequo et Bono) ;

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Agustus 2017 Nomor 87/Pdt.G/2017/PN.JKT.SEL., dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI.

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan pembayaran atas 1 (satu) unit Rumah Susun Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 02 Blok J Nomor CL, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, kepada Penggugat sebesar Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah).
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

hal 13 Put Nomor 497/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSI.

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI/ REKONPENSI.

- Menghukum Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.926.000,- (sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., 20 November 2017, yang dibuat oleh I GDE NGURAH ARYA WINAYA, SH., MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Agustus 2017 Nomor 87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 12 Januari 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi sampai berkas ini diperiksa dan diputus dalam tingkat banding tidak mengajukan Memori Banding ;

Membaca, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi pada tanggal 12 Januari 2018 dan kepada Terbanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi pada tanggal 7 Juni 2018, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari berkas perkara banding a quo yang

hal 14 Put Nomor 497/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdiri dari berita acara pemeriksaan persidangan, surat-surat dari kedua belah pihak yang berperkara, surat-surat lain serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Agustus 2017 Nomor 87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan dan dasar pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut adalah sudah tepat dan benar serta dapat disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat banding, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil sebagai alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Agustus 2017 Nomor 87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., yang dimohonkan banding tersebut beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepadanya harus dihukum membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan ; -

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, ketentuan-ketentuan HIR, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi tersebut ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Agustus 2017 Nomor 87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Selasa** tanggal **23 Oktober 2018** oleh Kami **JOHANES SUHADI, SH. MH.,** Hakim

hal 15 Put Nomor 497/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **DANIEL DALLE PAIRUNAN., SH. MH** dan **I NYOMAN ADI JULIASA., SH. MH.**, Hakim-Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. 497/Pen/PDT/2018/PT.DKI. tanggal 4 September 2018 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Kamis** tanggal **25 Oktober 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut serta **NOERHAYATI, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut yang ditunjuk berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 497/Pen/Pdt/2018/PT.DKI, tanggal 4 September 2018 tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ;-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

DANIEL DALLE PAIRUNAN., SH., MH

JOHANES SUHADI, SH., MH

I NYOMAN ADI JULIASA , SH.,MH.

PANITERA PENGGANTI

NOERHAYATI, SH

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp. 139.000.- +
- Jumlah-----Rp. 150.000,-

hal 16 Put Nomor 497/PDT/2018/PT.DKI



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

hal 17 Put Nomor 497/PDT/2018/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)

Halaman 17