



P U T U S A N

Nomor 78/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

F A H M I., beralamat di Jl. Siaga Raya, Komplek LAN No. B4 RT 008/RW 05 Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Mohamad Assegaf, SH., Dendy K. Amudi, SH.MH., Amir Hamzah, SH., Irwan Hilaluddin, SH., Para Advokat dan Penasihat Hukum pada kantor Mohamad Assegaf Law Firm, beralamat di Jalan H. Samali No. 29 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 November 2015, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT II** ;-----

M E L A W A N

AHMAD TAUFIQ., bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jl. Siaga I No. 25 RT 004/RW 05, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **PENGGUGAT** ;-----

D A N

1. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk Cq KEPALA CABANG JAKARTA KUNINGAN.**, beralamat di Gedung Wisma Budi Lt. 1 – 2 Jl. H.R. Rasuna Said Kav. C 6, Jakarta 12940, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Ari Kurniaman, SH., dan kawan-kawan, Para Pegawai yang bertugas di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, beralamat di Menara Bank BTN Lt.14, Jl. Gajah Mada No. 1, Jakarta Pusat 10130, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 7/KUASA/LGD/2015, tanggal 22 Januari 2015, Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;-----

hal 1 dari 16 hal put. No. 78/PDT/2016/PT.DKI



2. **NAFILA ASSEGAF.**, beralamat di Kalibata Utara II No. 36,
RT 012 RW 02, Kelurahan kalibata, Kecamatan Pancoran,
Jakarta Selatan, Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II**
semula **TERGUGAT III** ;-----
3. **MUSTOFA NAJIB.**, beralamat di Kalibata Utara II No. 36
RT 012 RW 02, Kelurahan Kalibata, KecamatanPancoran,
nJakarta Selatan, Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING**
III semula **TERGUGAT IV** ;-----

Pengadilan Tinggi tersebut ;-----

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

TENTANG DUDUK PERKARA :

Membaca surat gugatan Terbanding semula Penggugat tertanggal 13
Januari 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
dibawah register nomor : 24/Pdt.G/2015/PN.Jkt. Sel, sebagai berikut ;-----

1. Bahwa PENGGUGAT telah mengadakan Perjanjian Kredit dengan
TERGUGAT I, yaitu pada tanggal 17 Juni 2009 No.
00001-01-05-000557-1 untuk pembelian 1 (satu) unit rumah di Nuansa
Kebagusan, Pasar Minggu Jakarta Selatan dengan developer/
pengembang adalah TERGUGAT
II ;-----
2. Bahwa ketentuan pokok perjanjian kredit pada Pasal 1 tersebut meliputi :
 - a. Jumlah Pokok Kredit : Rp. 800,000,000,-
(DELAPAN RATUS JUTA RUPIAH) ;
 - b. Jenis Kredit : KPR ;-----
 - c. Penggunaan Kredit : **PEMBELIAN RUMAH** ;-----
 - d. Jangka Waktu Kredit : 120 BULAN ;-----
 - e. Jatuh Tempo Kredit : 17 JUNI 2009 ;-----
 - f. Provisi : 1.00 % eenmalig dari jumlah kredit ;
 - g. Suku Bunga : 14% per tahun ;-----
 - h. Sistem Perhitungan Bunga : Anuitas ;-----
 - i. Angsuran per bulan : Rp. 12,781,000,- (DUA BELAS JUTA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TUJUH RATUS DELAPAN PULUH
SATU RIBU RUPIAH) ;-----

- j. Jatuh Tempo Pembayaran : Tanggal 7 setiap bulan ;
- k. Tenggang Waktu : s/d akhir bulan yang bersangkutan ;
Pembayaran
- l. Denda Tunggal : 1.50 % per bulan ;-----
- m. Peneliti Pelunasan : 1.00 % dari sisa pokok kredit ;-----
Dipercepat
- n. Jenis Agunan Kredit : TANAH DAN BANGUNAN ;-----
- o. Letak Agunan : NUANSA KEBAGUSAN
BLOK B No. 12 A PASAR MINGGU
KEBAGUSAN – JAKARTA SELATAN
- p. Bukti Kepemilikan Agunan : SHGB NO. 8136 ;-----
- q. Luas Bangunan / Tanah : 203/216.00 M2 ;-----
- r. Nama Penjual / : NDEV.GRYA UTAMA-00001 ;-----
Pengembang
3. Bahwa kredit perumahan Bank Tabungan Negara/KPR BTN adalah kredit yang diberikan oleh PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/bangunan berikut tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri, membangun rumah / bangunan diatas tanah sendiri, memperbaiki/ meningkatkan nilai tambah rumah sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon ;-----
4. Bahwa atas adanya perjanjian kredit tersebut, TERGUGAT I telah melakukan pendebitan dari rekening milik PENGUGAT setiap bulannya, yaitu sebesar Rp. 12,781,000,- (DUA BELAS JUTA TUJUH RATUS DELAPAN PULUH SATU RIBU RUPIAH) terhitung sejak bulan Juni 2009, yang sampai dengan Nopember 2013 dan sudah berjalan 52 (LIMA PULUH DUA) bulan, sehingga total uang milik PENGUGAT yang telah didebet oleh TERGUGAT I sebesar Rp. 664,612,000,- (ENAM RATUS ENAM PULUH EMPAT JUTA ENAM RATUS DUA BELAS RIBU RUPIAH) ;-----

hal 3 dari 16 hal put. No. 78/PDT/2016/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

5. Bahwa dalam Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud pada Pasal 1, agunannya adalah tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan NUANSA KEBAGUSAN BLOK B No. 12 A PASAR MINGGU, KEBAGUSAN – JAKARTA SELATAN yang berdiri diatas tanah SHGB NO. 8136, yang pada saat ditandatangani perjanjian tersebut dari pihak TERGUGAT II (pengembang Griya Utama) baru menerbitkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan Kavling B – 12 A Perumahan NUANSA KEBAGUSAN BLOK B No. 12 A PASAR MINGGU, KEBAGUSAN, JAKARTA SELATAN (*dapat juga disebut sebagai Obyek Sengketa*) ;-----
6. Bahwa PENGGUGAT telah berulang kali meminta kepada TERGUGAT I agar mendesak pihak pengembang/TERGUGAT II untuk segera menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) kepada PENGGUGAT, namun sampai dengan Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Akta Jual Beli belum terlaksana dan sehubungan belum terlaksananya Akta Jual Beli antara PENGGUGAT dengan Pengembang/TERGUGAT II, mengakibatkan pembelian rumah tidak terjadi, disini lain TERGUGAT I tetap mendeбет uang dari rekening milik PENGUGAT ;-----
7. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, adalah sebagai berikut :-----
 - A. Bahwa pada Pasal 4 ayat 2 dalam perjanjian kredit telah menegaskan “dengan realisasi kredit DEBITUR mengaku telah menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembiayaan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 huruf c (*Pembelian rumah*) dengan demikian sejak realisasi kredit DEBITUR wajib untuk memenuhi kewajiban-kewajiban atas kreditnya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah ditandatangani”. Akan tetapi pihak TERGUGAT I telah menarik uang DEBITUR atas realisasi kredit tersebut sebesar Rp 800.000.000,- (*DELAPAN RATUS JUTA RUPIAH*) tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari PENGGUGAT yang menurut pengakuannya uang tersebut telah diserahkan kepada TERGUGAT II sebelum adanya Akta Jual Beli (*AJB*) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II sebagaimana yang

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

dipersyaratkan dalam perjanjian kredit juncto Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ;-----

B. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan pendebitan uang milik PENGUGAT dari rekening PENGUGAT Nomor : 00001-01-05-000557-1 sejak tanggal 17 Juni 2009 sampai tanggal 7 Nopember 2013, sehingga total pendebitan sejumlah Rp. 664,612,000,- (*ENAM RATUS ENAM PULUH EMPAT JUTA ENAM RATUS DUA BELAS RIBU RUPIAH*) sedangkan Akta Jual Beli (*AJB*) antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II sampai dengan gugatan ini didaftarkan tidak ada ;-----

C. Bahwa PENGUGAT telah memberikan somasi tentang Perbuatan Melawan Hukum kepada TERGUGAT I pada tanggal 12 Nopember 2013 dan atas somasi tersebut TERGUGAT I telah menjawab dengan surat Nomor : 6022/S/LADSU/JKK.UT/XI/2013 tanggal 25 Nopember 2013 yang pada pokoknya TERGUGAT I tidak mau mengembalikan uang dan juga tidak mau membantu proses pelaksanaan *AJB* antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II ;-----

D. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan bujuk rayu kepada PENGUGAT perihal konfirmasi penandatanganan *AJB* sesuai Surat Nomor 6135/JKK.UT/LADSU/XI/ 2013 tanggal 28 Nopember 2013 dan PENGUGAT telah mengirimkan surat jawaban kepada TERGUGAT I pada tanggal 12 Desember 2013 perihal konfirmasi penandatanganan *AJB* pada hari senin tanggal 16 Desember 2013 Pukul 14 s/d selesai, namun ternyata TERGUGAT I telah membohongi PENGUGAT perihal pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli (*AJB*) tersebut diatas. Dan ternyata masih banyak lagi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT sesuai bukti-bukti yang akan PENGUGAT sampaikan dalam persidangan ;-----

8. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II, adalah sebagai berikut :-----

A. Bahwa TERGUGAT II telah menerima pembayaran uang muka dari PENGUGAT sebesar Rp. 550.000.000,- (*LIMA RATUS LIMA*

hal 5 dari 16 hal put. No. 78/PDT/2016/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

PULUH JUTA RUPIAH) yang telah dibayarkan pada waktu penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan cara pembayaran tunai pada tanggal 15 Juni 2009 dan telah menerima pembayaran dari TERGUGAT I melalui KPR Bank Tabungan Negara sebesar Rp 800.000.000,- (DELAPAN RATUS JUTA RUPIAH) sesuai realisasi kredit PENGGUGAT pada tanggal 17 Juni 2009, akan tetapi TERGUGAT II tidak mau melaksanakan Akta Jual Beli (AJB) kepada PENGGUGAT ;-----

B. Bahwa TERGUGAT II dalam melakukan perbuatan melawan hukum ini didasari dengan adanya surat kuasa yang diberikan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sebagaimana diterangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 13 April 2010 ;-----

9. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, adalah sebagai berikut :-----

A. Bahwa sekalipun secara individual Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT II terjadi karena **Mens Rea** dari TERGUGAT II, namun karena perbuatan tersebut semata-mata untuk kepentingan dari TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sesuai surat kuasa yang diberikan kepada TERGUGAT II maka apa yang dilakukan oleh TERGUGAT II adalah dikehendaki/Mens Rea dari TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sehingga dengan demikian pembebanan tanggung jawab perbuatan melawan hukum TERGUGAT II dengan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV harus diterapkan secara simultan sebagai cermin dari doktrin **Respondent Superior** atau doktrin **Vicarious Liability** ;-----

B. Bahwa diterapkannya pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum sebagai Personafikasi dari TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yang diwakili TERGUGAT II menjadi tugas dan tanggung jawabnya, maka TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dapat ditetapkan sebagai pihak yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum agar tanggungjawab Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT II dengan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dapat diterapkan secara simultan ;-----

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)



10. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam **Pasal 1365 KUH PERDATA** yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut ***“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”***;-----
11. Bahwa mengacu kepada ketentuan Pasal 1365 KUH PERDATA tersebut maka untuk dapat dikatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut : (a). **Adanya Perbuatan**, (b). **Perbuatan tersebut Melawan Hukum**, (c). **Adanya kesalahan**, (d). **Adanya kerugian**, (e). **Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian** ;-----
12. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT akan buktikan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT karena dari perbuatan PARA TERGUGAT tersebut ternyata telah terpenuhi keseluruhan unsur dari Pasal 1365 KUH PERDATA sebagaimana diuraikan dibawah ini :-----
- Ad. Unsur Adanya Perbuatan**-----
13. Bahwa telah diuraikan sebelumnya sebagaimana pada Posita 1 sampai dengan Posita 9 tersebut diatas dalam Gugatan ini telah menunjukkan adanya Perbuatan dari PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT. hal mana menunjukkan unsur adanya perbuatan ;-----
- Ad. Unsur Perbuatan tersebut Melawan Hukum**-----
14. Bahwa unsur perbuatan melawan hukum meliputi hal-hal sebagai berikut : (a). **Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku**, (b). **Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum**, (c). **Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku**, (d). **Perbuatan tersebut bertentangan dengan kesusilaan**, (e). **Perbuatan tersebut bertentangan dengan kepatutan** ;-----
15. Bahwa kelima unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas merupakan unsur alternative atau pilihan sehingga bilamana perbuatan yang didalilkan tersebut diatas telah terpenuhi salah satunya maka terhadap unsur lainnya tersebut tidak perlu dibuktikan lebih lanjut ;-----

hal 7 dari 16 hal put. No. 78/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT sebagaimana telah diuraikan dalam Posita Nomor 7, 8 dan 9 Gugatan ini selain melanggar undang-undang yang berlaku juga bertentangan dengan kewajiban hukum PARA TERGUGAT hal mana menunjukkan unsur adanya perbuatan tersebut Melawan Hukum ;-----

Ad. Unsur Adanya Kesalahan-----

17. Bahwa karena secara nyata tindakan PARA TERGUGAT tersebut bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kepatutan dan juga melanggar Hak PENGUGAT, maka dengan demikian PARA TERGUGAT terbukti melakukan kesalahan ;-----

Ad. Unsur Adanya Kerugian-----

18. Bahwa Perbuatan PARA TERGUGAT sebagaimana telah diuraikan pada Posita Nomor 7, 8 dan 9 dalam Gugatan ini mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil bagi pihak PENGUGAT, hal mana membuktikan unsur adanya kerugian ;-----

19. Bahwa dengan demikian PARA TERGUGAT berkewajiban membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil kepada PENGUGAT, sebagai berikut :-----

A. TERGUGAT I membayar kerugian materiil sebesar Rp. 664,612,000,- (ENAM RATUS ENAM PULUH EMPAT JUTA ENAM RATUS DUA BELAS RIBU RUPIAH) ditambah kompensasi sebesar 1% perbulan dari Rp. 664,612,000,- terhitung sejak bulan Juni 2009 sampai adanya Putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;-----

B. TERGUGAT II membayar kerugian materiil pengembalian pembayaran uang muka sebesar Rp. 550.000.000,- (LIMA RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH) ditambah kompensasi sebesar 1% perbulan dari Rp. 550.000.000,- terhitung sejak bulan Juni 2009 sampai adanya Putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;-----

C. PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar kerugian immateriil sebesar Rp.3.000.000.000,- (TIGA MILYAR RUPIAH)

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)



pada saat Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;-----

Ad. Unsur Hubungan Sebab Akibat Antara Kerugian Dengan Perbuatan Melawan Hukum-----

20. Bahwa telah diuraikan akibat Perbuatan PARA TERGUGAT sebagaimana diuraikan pada Posita Nomor 13, 16, 17 dengan 19 dalam Gugatan ini maka Unsur Hubungan Sebab Akibat antara Kerugian dengan Perbuatan Melawan Hukum telah terpenuhi ;-----

21. Bahwa berdasarkan pada uraian diatas maka jelas terlihat bahwa kerugian yang dialami oleh PENGUGAT diakibatkan oleh Perbuatan PARA TERGUGAT ;-----

22. Bahwa dengan telah terpenuhinya keseluruhan unsur dari Pasal 1365 KUH PERDATA maka beralasan menurut hukum PARA TERGUGAT dinyatakan telah melakukan "**PERBUATAN MELAWAN HUKUM**" ;-----

23. Bahwa karena PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka beralasan hukum pula bila PARA TERGUGAT diwajibkan untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada PENGUGAT sebagaimana telah diuraikan dalam Posita Nomor 19 Gugatan ini ;-----

24. Bahwa karena PARA TERGUGAT dinyatakan terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk membayar kerugian yang dialami oleh PENGUGAT, maka beralasan hukum bila biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada PARA TERGUGAT ;-----

-

25. Bahwa atas keadaan yang demikian agar tidak menimbulkan suatu keadaan hukum yang berubah-ubah dan untuk menjamin gugatan ini, maka perlu adanya Sita Jaminan terhadap Obyek Sengketa ;-----

26. Bahwa oleh karena gugatan PENGUGAT didukung dengan bukti autentik, sehingga memenuhi syarat untuk dijatuhkannya putusan serta merta, maka beralasan hukum bilamana terhadap putusan perkara ini

hal 9 dari 16 hal put. No. 78/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Verzet, Banding dan Kasasi. ;-----

Bahwa berdasarkan urian-uraian diatas maka PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini kiranya berkenan untuk mengeluarkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

- A. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk keseluruhannya ;-----
- B. Menyatakan Hukumnya PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGUGAT ;-----
- C. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi seketika, tanpa syarat dan sekaligus kepada PENGUGAT baik materiil maupun immateriil sebagai berikut :-----
 - TERGUGAT I membayar kerugian materiil sebesar Rp. 664,612,000,- (ENAM RATUS ENAM PULUH EMPAT JUTA ENAM RATUS DUA BELAS RIBU RUPIAH) ditambah kompensasi sebesar 1% perbulan dari Rp. 664,612,000,- terhitung sejak bulan Juni 2009 sampai adanya Putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;-----
 - TERGUGAT II membayar kerugian materiil pengembalian pembayaran uang muka sebesar Rp. 550.000.000,- (LIMA RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH)) ditambah kompensasi sebesar 1% perbulan dari Rp 550.000.000,- terhitung sejak bulan Juni 2009 sampai adanya Putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;-----
 - PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar kerugian immateriil sebesar Rp 3.000.000.000,- (TIGA MILYAR RUPIAH) pada saat Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;-----
- D. Menghukum TERGUGAT II untuk melanjutkan proses Akta Jual Beli (AJB) atas Obyek Sengketa kepada PENGUGAT di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan siap huni seketika dan tanpa syarat pada saat Putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;-----

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

- E. Meghukum TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membantu kelancaran proses pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) atas Obyek Sengketa kepada PENGUGAT ;-----
- F. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (*SATU JUTA RUPIAH*) setiap hari keterlambatan melaksanakan seluruh isi keputusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap, uang paksa mana diserahkan kepada PENGUGAT secara TUNAI ;-----
- G. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas Obyek Sengketa ;-----
- H. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi ;-----
- I. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. ;-----

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya ;-----

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 24/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 1 September 2015 dalam perkara antara kedua belah pihak yang Diktumnya sebagai berikut :-----

DALAM KONPENSI :-----

DALAM EKSEPSI :-----

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;-----
- Menyatakan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;-----
- Menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rp. 664.612.000,- dan Rp. 550.000.000,- sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 1.214.612.000,- (satu milyar dua ratus empat belas juta enam ratus dua belas ribu rupiah);-----
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;-----

hal 11 dari 16 hal put. No. 78/PDT/2016/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)



DALAM REKONPENSİ :-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk sebahagian;-----
- Menghukum Tergugat II untuk membayar angsuran kredit yang tertunggak kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sejumlah Rp 46.228.472,- (empat puluh enam juta dua ratus dua puluh delapan ribu empat ratus tujuh puluh dua rupiah);-----
- Menghukum Tergugat II untuk melanjutkan angsuran yang masih tersisa kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sejumlah Rp. 12.781.000,- (dua belas juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah) per bulan sampai lunas;-----
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk selain dan selebihnya;-----
- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi pada petitum gugatan nomor 6 point 1, 2, 5, 6 tidak dapat diterima;-----
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi untuk selain dan selebihnya;-----

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :-----

- Menghukum Tergugat II/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.816.000,- (satu juta delapan ratus enam belas ribu rupiah) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 24/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 03 September 2015 yang dibuat oleh Bukaeri, SH.MM., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 24/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 1 September 2015 dan telah diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 01Oktober 2015, 29 Oktober 2015 dan 09 Nopember 2015;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II telah mengajukan memori banding tertanggal 2 Desember 2015, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Desember 2015, dan memori



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding tersebut telah diserahkan kepada para pihak pada tanggal 7 Desember 2015, 10 Desember 2015 dan 21 Desember 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 03 Maret 2016, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 08 Maret 2016, dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 11 Maret 2016 ;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Oktober 2015, 29 Oktober 2015 dan 09 Nopember 2015 telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa keberatan yang diajukan oleh kuasa hukum semula Tergugat II pada pokoknya menyatakan ;-----

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, terkait Penandatanganan Akta Jual Beli, Pihak yang membayar cicilan kredit, dan mengenai pembayaran uang muka kredit, tidak berdasar hukum karena tidak didasarkan pada analisis atas seluruh alat bukti yang ditentukan dalam Pasal 1866 KUHPerdara. dan memohon kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berkenan menerima permohonan banding ini, dan memutus perkara ini untuk membatalkan putusan Pengadilan negeri Jakarta Selatan Nomor 24/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 1 September 2015 serta mengadili sendiri dengan menyatakan Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya seperti yang termuat lengkap dalam memori bandingnya;-----

Menimbang, bahwa didalam kontra memori banding yang diajukan oleh Turut Terbanding I semula Tergugat II pada pokoknya menyatakan :-----

hal 13 dari 16 hal put. No. 78/PDT/2016/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

- Bahwa Turut Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi merasa sangat keberatan terhadap Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 24/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 1 September 2015, karena terdapat pertimbangan hukum Majelis Hakim beserta putusannya yang sangat tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum serta tidak sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan ;-----

--

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak dianggap termaktub dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara Nomor 24/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 24/Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Sel., tanggal 1 September 2015, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan Pembanding semula Tergugat didalam memori bandingnya tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 24/Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Sel tanggal 1 September 2015 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat II berada di pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam

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

kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;-----

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Pasal dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;-----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II ;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 24/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 1 September 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;-----
- Menghukum Pembanding semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam 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 Jakarta pada hari **Kamis** tanggal **31 Maret 2016** oleh Kami **JOHANES SUHADI, SH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **H. AMIR MADDI, SH. MH** dan **DR. H. KRESNA MENON, SH.Hum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 78/PEN/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 12 Februari 2016 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Kamis**, tanggal **07 April 2016** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta oleh **HAIVA, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

hal 15 dari 16 hal put. No. 78/PDT/2016/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

1. H. AMIR MADDI, SH. MH

JOHANES SUHADI, SH

2. DR. H. KRESNA MENON, SH.Hum

PANITERA PENGGANTI

HAIVA, SH

Rincian biaya perkara :

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

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)