



PUTUSAN
Nomor 2309 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

M. RIDWAN RIYADI, dahulu bertempat tinggal 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 Nomor 1, Kelurahan Rajawali, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Akhmad Faisal, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Perum Cipta Graha Blok Q1, Nomor 6 Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

ANITA GULTOM, bertempat tinggal di Kota Wisata Cibubur Cluster Amerika A. 14 Nomor 7, RT 04, RW 01, Kelurahan Nangrah, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Dalam Petitum:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan pihak Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 2309 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan kompensasi sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sebagai termaktub dalam Surat Pernyataan Bersama *a quo* serta ganti rugi imateriil sebesar Rp150.000.000,00 (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 Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per hari, apabila Tergugat tidak menjalankan isi putusan perkara gugatan *a quo*, sejak putusan perkara gugatan *a quo* telah berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat dapat melaksanakan isi putusan perkara ini hingga tuntas;
7. Membebankan 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 terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya;

1. Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi tidak mempunyai *legal*

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 2309 K/Pdt/2019

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

standing;

2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
3. Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur liber*);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dalam konpensasi;
2. Menyatakan Penggugat dalam konpensasi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah sita jaminan yang dimohonkan Tergugat dalam Konpensasi/ Penggugat dalam Rekonpensasi;
4. Menyatakan jumlah uang dimohonkan Tergugat dalam Konpensasi Penggugat dalam Rekonpensasi sebesar Rp1.560.000.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh juta rupiah) harus dibayar oleh Tergugat dalam rekonpensasi/Penggugat dalam Konpensasi;
5. Menghukum Penggugat dalam konpensasi untuk membayar seluruh biaya perkara;
6. Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonpensasi/ Tergugat dalam Konpensasi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 24 Agustus 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konpensasi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 2309 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Rp425.000.000,00 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

Dalam Konpensi/Rekonpensi:

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp926.000,00 (sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 497/PDT/2018/PT.DKI., tanggal 25 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 2 Januari 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Januari 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 87/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Januari 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 2309 K/Pdt/2019

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

undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 14 Januari 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI tanggal 25 Oktober 2018 dengan Nomor 497/Pdt/2018/PT.DKI dan mohon untuk mengadili sendiri perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat/Tergugat Rekonpensi dan Mengabulkan gugatan Tergugat/Penggugat Rekonpensi;
2. Menyatakan Penggugat/Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi membayar ganti rugi yang dialami Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang dimohonkan Tergugat dalam Rekonpensi;
4. Menghukum Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi membayar biaya perkara;

Atau:

Jika Majelis Hakim Mahkamah Agung berpedapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 14 Januari 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat telah terbukti melakukan penggelapan atas uang pembayaran harga Rumah Susun Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 2 Blok J, Nomor CL, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 2309 K/Pdt/2019

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

Prapatan tercatat atas nama Rini Dwi Dharmawati yang akan dibeli oleh Penggugat berdasarkan Putusan Pidana Nomor 245/Pid.B/2016/PN Jaksel;

- Bahwa oleh karena uang pembayaran sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Penggugat untuk pembayaran apartemen kalibata oleh Tergugat tidak diteruskan kepada Rini Dwi Dharmawati, menyebabkan pembelian apartemen *a quo* dibatalkan namun uang pembelian tidak dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **M. RIDWAN RIYADI**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **M. RIDWAN RIYADI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 25 September 2019 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 2309 K/Pdt/2019



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

dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Syaifullah, S.H., M.H.,
Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.I

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
Nip. 19621029 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 2309 K/Pdt/2019