



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 87 / Pdt.G / 2017 / PN.Jkt.Sel.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata Gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**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 Laracaka & 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 **Penggugat**.

### M E L A W A N

**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 **Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut.

Setelah membaca surat-surat perkara.

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara.

### TENTANG DUDUKNYA PERKARA.

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 23 Januari 2017 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah register No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel telah mengemukakan sebagai berikut :

Halaman 1 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



**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 ("KUHPerdato") 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 Djojodirjo, 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*", Dicitak 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:*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PENGGUGAT bermula pada tanggal 18 Juli 2013, saat itu PENGGUGAT 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 PENGGUGAT segera setelah Uang Pelunasan aquo diserahkan TERGUGAT kepada Rini Dwi Dharmawati. Adapun sebagai bentuk itikad baik, PENGGUGAT telah menyerahkan uang sebesar Rp 19.500.000,00 (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 PENGGUGAT terhadap pembelian Unit Sengketa aquo, pada tanggal 25 Juli 2013, PENGGUGAT 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 PENGGUGAT tersebut;

Halaman 3 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa PENGGUGAT 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 PENGGUGAT, maka pada tanggal 16 Juni 2014, PENGGUGAT 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. PENGGUGAT 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 kewajaran dan ketepatan pemenuhan kewajiban/pembayaran dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT telah setuju untuk menjaminkan 1 (satu) unit Apartemen / Rumah Susun Green Palace Blok Sakura Unit S/19/BE, luas  $\pm$  42, 97 m<sup>2</sup> kepada PENGGUGAT;
  - iii. TERGUGAT wajib memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan seluruh pembayaran atas UNIT SENKETA kepada PENGGUGAT dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak Surat Pernyataan Bersama ini ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT yaitu 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 SENKETA yang dijanjikan kepada PENGGUGAT atau TERGUGAT menyerahkan kembali pelunasan Pembayaran UNIT SENKETA 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

Halaman 4 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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 PENGUGAT 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 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 PENGUGAT, bahkan berdasarkan keterangan TERGUGAT sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pidana aquo diketahui bahwa uang tersebut dipergunakan oleh TERGUGAT untuk kepentingan pribadi.

Halaman 5 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa sampai tanggal Gugatan ini dibuat dan didaftarkan PENGUGAT 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 PENGUGAT.

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

## Kerugian Materiil

Kerugian Materiil adalah kerugian yang diderita PENGUGAT 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 PENGUGAT, nama baik dan harkat derajat PENGUGAT 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 PENGUGAT menuntut ganti rugi immateriil kepada TERGUGAT untuk membayar uang sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), selambat-lambatnya 14 (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 PENGUGAT 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 m<sup>2</sup> yang sebelumnya telah dijaminkan oleh TERGUGAT sebagai bentuk jaminan pembayaran Uang Pelunasan aquo kepada PENGUGAT 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

Halaman 6 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*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 (*uitvorbaar 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 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

Halaman 7 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya REVI LARACAKA, SH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Januari 2017 sedangkan untuk Tergugat hadir kuasanya bernama AKHMAD FAISAL, SH, MH, CLA., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2017, kemudian kedua belah pihak yang telah hadir oleh Majelis Hakim telah diusahakan perdamaian dan juga dengan cara mediasi sebagaimana PERMA NO. 1 TAHUN 2016 dimana dari hasil Mediasi tersebut berdasarkan surat Hakim Mediator (FAHIMAH BASYIR, SH.MH) tanggal 27 April 2017, usaha perdamaian tidak berhasil, maka oleh karena itu pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan Surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat.

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

JAWABAN TERGUGAT tanggal 18 Mei 2017.

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

### I. DALAM KONPENSI.

#### A. Dalam Eksepsi.

1. Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonsensi Tidak Mempunyai Legal Standing.
  - 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 KUHPerd, namun sebagaimana proses dimaksud dibatalkan Penggugat sendiri, oleh karena itu transaksi jual beli batal demi hukum.

Halaman 8 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 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).

Halaman 9 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dijalani 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 REKONPENSII.

Penggugat dalam Rekonpensi/ 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

Halaman 10 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat diminta kembali mencari unit Apartemen, 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 Rekonpensi / Tergugat Konpensi dalam Konvensi sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat telah mengalami trauma fisik dan mental.
4. Bahwa Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekovensensi 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.
6. Bahwa perbuatan Penggugat/Tergugat dalam Konvensi yang merugikan Penggugat Rekonpensi/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 Konpensi.
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 Rekonpensi/Tergugat Konpensi..

Halaman 11 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 :

## 1. 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.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi.
2. Menyatakan Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah sita jaminan yang dimohonkan Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi;
4. Menyatakan jumlah uang dimohonkan Tergugat dalam Konvensi/ 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 Konvensi.
5. Menghukum Penggugat dalam Konvensi 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 Rekonvensi/ Tergugat dalam konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (ex oequo et Bono).

Halaman 12 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut lalu Penggugat telah menanggapi sebagaimana tertuang didalam Repliknya tanggal 24 Mei 2017 dan kemudian Tergugat juga menanggapi lagi sebagaimana tertuang dalam Dupliknya tanggal 7 Juni 2017 dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini baik Replik dari Penggugat maupun Duplik dari Tergugat dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini.

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

1. Foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Apartemen Kalibata City Tower Jasmine, Lantai 02 CL antara Rini Dwi Dharmawati dengan Anita Gultom, bukti P-1;
  2. Foto copy Surat Pernyataan Bersama serta Jaminan Pemenuhan kewajiban tertanggal 16 Juni 2014 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat di hadapan Notaris Hesti Sulistiati Bimasto, Nataris di Jakarta, bukti P-2;
  3. Foto copy Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 21 Mei 2015 antara Penggugat/Pelapor dengan Tergugat/Tersangka Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan, bukti P-3;
  4. Foto copy Kwitansi Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 15 Mei 2013 perihal tanda jadi Apartemen Kalibata Residence Tower Jasmine Lt.2 sebesar Rp.15.000.000,- (lima bels Juta Rupiah) dan Kwitansi Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 14 Juni 2013 perihal pelunasan pembayaran Apartemen Kalibata City Tower Jasmine Lt.2 sekaligus biaya balik nama sesuai prosedur Legal PT. Pradani Sukses Abadi Sebesar Rp.385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah), bukti P-4 ;
  5. Foto copy Putusan Pidana No. Reg. Perkara :245/Pid.B.2016/PN.Jkt.Sel tertanggal 26 Mei 2016 atas nama Ridwan Riyadi Bin Abdul Rojak/Tergugat, bukti P-5a ;
  6. Foto copy Petikan Putusan No.245/Pid.B.2016/PN.Jkt.Sel, bukti P-5b ;
  7. Foto copy Surat Pemesanan Apartemen Kalibata City Blok Sakura Unit S/19/BE tertanggal 5 Maret 2011 atas nama M. Ridwan Riyadi/Tergugat (unit Apartemen Jaminan), bukti P-6 ;
- Surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan surat aslinya dan ternyata sesuai kecuali bukti P-2,P-4, P-5a, tidak ada surat aslinya dan semua bukti itu telah bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi.

Halaman 13 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah pula mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Foto copy Tanda Terima dokumen/berkas kepemilikan Apartement Penggugat, bukti T-1;
2. Foto copy Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 19 Mei 2014 (Anita Gultom dengan M. Ridwan Riyadi), bukti T-2 ;
3. Foto copy Surat Kesepakatan bersama Penggugat dengan Tergugat tanggal 21 Mei 2015, bukti T-3 ;
4. Foto copy Pernyataan Bersama antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 16 Juni 2016, bukti T-4;
5. Foto copy Petikan Putusan No.245/Pid.B/2016/PN.Jkt.Sel a/n. M. Ridwan Riyadi (Tergugat), bukti T-5;

Surat-surat bukti tersebut sudah dicocokkan dengan surat aslinya dan sesuai dengan aslinya dan semuanya bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan saksi.

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya yang masing-masing diserahkan dipersidangan pada tanggal 10 Agustus 2017.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala peristiwa yang terjadi dipersidangan yang tercatat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak telah memohon putusan.

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.**

### **DALAM KONPENSI.**

### **DALAM EKSEPSI.**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Penggugat Konpens/ Tergugat Rekonpens Tidak Mempunyai Legal Standing.

Penggugat mendalilkan gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerd, namun fakta hukum sebenarnya ingkar janji dimana adanya suatu perjanjian di batalkan Penggugat secara sepihak dengan melaporkan

Halaman 14 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tergugat ke Kepolisian menjadi ranah pidana dengan melakukan tindakan penggelapan, dan karena ketidak konsisten Penggugat ini dapat dinyatakan TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING dalam pokok perkara ini.

Menimbang, bahwa Eksepsi tersebut tidak beralasan hukum karena Penggugat merasa perbuatan melawan hukum yang merugikan yang dilakukan Tergugat dan karenanya Penggugat mengajukan gugatan untuk menuntut adanya kerugian yang dilakukan oleh Tergugat dan Penggugat tentu mempunyai legal standing karena Penggugat yang menjadi korban dari penggelapan oleh Tergugat dan Tergugat sudah dinyatakan bersalah melakukan perbuatan tersebut sehingga Penggugat telah mempunyai Legal Standing untuk mengajukan tuntutan kepada Tergugat, oleh karenanya Eksepsi ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

## 2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis consortium).

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tanggal 23 Januari 2017 mendalilkan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru, karena Penggugat mendalilkan atas perbuatan Tergugat menjaminkan 1 (satu) unit Apartement milik Tergugat yang juga note bene milik Isteri Tergugat namun tidak sepengetahuannya, jika gugatan perbuatan melawan hukum kurang pihak.

Menimbang, bahwa pada dasarnya hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya tetapi dalam perkara a quo adalah antara Penggugat dengan Tergugat sedangkan dalam eksepsi ini adalah tentang penjaminan utang Tergugat kepada Penggugat dimana Tergugat menjaminkan apartemen atas nama isteri Tergugat, maka menurut Majelis hal itu diluar konteks sengketa ini, oleh karenanya eksepsi ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

## 3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscur liber).

Bukti putusan pidana aquo dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum disatu pihak, namun sesungguhnya Tergugat melakukan wanprestasi, sehingga hal ini menimbulkan ketidak jelasan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan dengan dasar putusan perkara pidana dimana Tergugat dipersalahkan melakukan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam pasal 372 dan atau 378 KUHP dan dengan adanya putusan tersebut maka telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan baik posita maupun petitum gugatan Penggugat menyatakan gugatan ini didasarkan pada perbuatan

Halaman 15 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

melawan hukum dan bukan wanprestasi, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat sudah jelas tentang perbuatan melawan hukum oleh karenanya eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat ditolak seluruhnya.

### **DALAM POKOK PERKARA.**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok masalah dalam gugatan Penggugat sebagaimana surat gugatannya adalah perbuatan melawan hukum berupa Tindak Pidana Penggelapan dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT bermula pada tanggal 18 Juli 2013, saat itu PENGGUGAT 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 dan dalam pertemuan kemudian disepakati bahwa harga jual dari Unit Sengketa aquo adalah senilai Rp 400.000.000,- (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 PENGGUGAT segera setelah Uang Pelunasan aquo diserahkan TERGUGAT kepada Rini Dwi Dharmawati. Adapun sebagai bentuk itikad baik, PENGGUGAT telah menyerahkan uang sebesar Rp 19.500.000,00 (sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah) sebagai uang tanda jadi pemesanan/down payment terhadap Unit Sengketa aquo dan selanjutnya sebagai bentuk itikad baik dan komitmen PENGGUGAT terhadap pembelian Unit Sengketa aquo, pada tanggal 25 Juli 2013, PENGGUGAT 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 PENGGUGAT tersebut dan dengan berjalannya waktu hal tersebut tidak terlaksana dan telah dibuat beberapa kesepakatan antara

Halaman 16 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penggugat dan Tergugat namun demikian apa yang sudah dibayarkan kepada Tergugat tidak seluruhnya dibayarkan kepada Rini Dwi Dharmawati yang akhirnya TERGUGAT wajib memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan seluruh pembayaran atas UNIT SENGKETA kepada PENGGUGAT dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak Surat Pernyataan Bersama ini ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT yaitu 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) dan itupun tidak terlaksana sehingga Penggugat melaporkan perbuatan Tergugat tersebut kepada Kepolisian Daerah Metro Jaya Resort Metropolitan Jakarta Selatan yang akhirnya sehingga berujung pada proses hukum yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 245/Pid.B/2016/PN.JKT.SEL tertanggal 26 Mei 2016, 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 dan oleh karenanya menuntut pada pokoknya Menyatakan TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap PENGGUGAT dan 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 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 materiil sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat pada pokoknya menyangkal dengan alasan 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 terhitung 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 dan yang dijalani Tergugat tidak sebanding

Halaman 17 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat menolak/menyangkal gugatan Penggugat maka menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan gugatannya sebaliknya kepada Tergugat diberi pula kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya.

.Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang bertanda P-1 s/d P-6, bukti mana telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti P-2, P-4 dan P-5a, sedangkan sebaliknya untuk menguatkan dalil bantahannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa surat yang diberi tanda T-1 s/d T.-5 hal mana bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup.

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan saksi.

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan apakah benar dalam perkara pidana di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 245/PID.B/2016/PN.Jkt.Sel atas nama Terdakwa MUHAMMAD RIDWAN RIYADI BIN ABDUL ROJAK dalam perkara ini sebagai pihak Tergugat telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan Tergugat telah melakukan penggelapan. .

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat tidak menyangkal kalau perkara pidana 245/Pid.B/2016/PN.Jkt.Sel atas nama MUHAMMAD RIDWAN RIYADI BIN ABDUL Bin ABDUL ROJAK dalam perkara ini sebagai pihak Tergugat sudah berkekuatan hukum tetap, maka dapat disimpulkan bahwa perkara pidana tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 1793 K/Pdt/1993 tanggal 16 September 1998 dengan Kaidah Hukumnya yaitu "Bukti tertulis berupa Salinan Putusan Badan Peradilan agar dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan mempunyai daya bukti yang mengikat dalam perkara perdata, maka bukti putusan Badan Peradilan tersebut harus sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, bilamana belum maka tidak memiliki daya bukti sebagai alat bukti dalam perkara perdata.

Menimbang, bahwa bukti P-5 b sama dengan bukti T-5 yaitu petikan putusan dimana Terdakwa MUHAMMAD RIDWAN RIYADI BIN ABDUL Bin ROJAK dalam perkara ini sebagai pihak Tergugat telah dinyatakan bersalah dan

Halaman 18 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

bukti P-5 a adalah berupa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara lengkap yang mana bukti P-5a tersebut berupa fotocopi dari fotofopi, namun demikian karena bukti P-5a tersebut tidak ditanggapi secara spesifik oleh Tergugat maka bukti tersebut dapat dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa putusan pidana tersebut yang berawal dari perjanjian dimana Penggugat berencana membeli apartement yang bermula pada tanggal 18 Juli 2013, saat itu PENGGUGAT 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") yang disepakati bahwa harga jual dari Unit Sengketa aquo adalah senilai Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan dalam perjalanan proses pembelian apartement tersebut ternyata Tergugat tidak membayar penuh harga apartement tersebut kepada pemiliknya yaitu Rini Dwi Dharmawati dan akhirnya pembelian itu dibatalkan kemudian uang harga pembelian apartement tersebut tidak dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat yang akhirnya dilaporkan ke Kepolisian dan kasusnya sudah diputus dalam perkara pidana No. 245/PID.B/2016/PN.Jkt.Sel atas nama Terdakwa MUHAMMAD RIDWAN RIYADI BIN ABDUL ROJAK dalam perkara ini sebagai pihak Tergugat.

Menimbang, bahwa mengenai pengertian perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPdata bahwa " Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut. Semula pengertian melawan hukum hanya diartikan secara sempit yaitu perbuatan yang melanggar Undang-undang saja namun dengan perkembangan ilmu hukum yang dapat dikategori perbuatan melawan hukum yaitu setiap perbuatan atau tidak berbuat yang : 1. melanggar hak subjektif orang lain (hak yang ditentukan undang-undang); 2. bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku (kewajiban yang ditentukan Undang-undang); atau 3. bertentangan dengan tata susila atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 sama dengan bukti T-4 yaitu berupa Pernyataan Bersama antara Anita Gultom sebagai PIHAK PERTAMA

Halaman 19 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

(Penggugat) dengan M. Ridwan Riyadi sebagai PIHAK KEDUA (Tergugat) tanggal 16 Juni 2014 yang pada pokoknya yaitu : PIHAK PERTAMA telah menyerahkan pembayaran atas 1 (satu) unit Apartement Kalibata City Tower Jasmine Lantai 02 kepada PIHAK KEDUA sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) akan tetapi hingga saat ini PIHAK KEDUA belum memenuhi kewajibannya kepada PIHAK PERTAMA, dan kemudian pada alinea selanjutnya dan seterusnya... yaitu PIHAK KEDUA Wajib memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan pembayaran atas 1 (satu) unit Apartement Kalibata City Tower Jasmine Lantai 02 yang telah dilakukan oleh PIHAK PERTAMA dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak pernyataan ini ditandatangani sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut diatas ditambah dengan kompensasi sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Dalam hal jangka waktu 6 (enam) bulan tersebut diatas lewat waktu, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk melakukan tindakan hukum sesuai dengan hukum yang berlaku, selain itu juga bukti P-03 sama dengan bukti T-3 yaitu Surat Kesepakatan Bersama tanggal 21 Mei 2015 yang dibuat oleh M. Ridwan Riyadi sebagai Pihak Pertama (Tergugat) dengan Anita Gultom sebagai pihak Kedua (Penggugat) yang pada pokoknya Pihak Pertama akan mengembalikan uang milik pelapor/korban sebesar Rp. 480.000.000,- paling lambat tanggal 20 Juni 2015 yang apabila sudah dibayar maka Pihak Kedua mengembalikan kepada Pihak Pertama surat pesanan Apartemen Kalibata City M. Dan mencabut Laporan Polisi tertanggal 17 Desember 2014.

Menimbang, bahwa bukti P-2 sama dengan T-4 dan bukti P-03 sama dengan bukti T-4 menurut Majelis Hakim dibuat karena uang untuk pembelian apartemen Kalibata City sebesar Rp. 400.000.000,- yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat tetapi oleh Tergugat tidak diteruskan untuk membayar harga apartement Kalibata yang mau dibeli dan sudah disepakati antara Rini Dwi Dharmawati dengan Anita Gultom sebagaimana bukti P-1, dan berdasarkan bukti P-5a, P-5b dan T-5 pihak Tergugat telah dinyatakan bersalah melakukan penggelapan.

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Penggugat telah berhasil membuktikan gugatannya tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, maka akan dipertimbangkan tuntutan Penggugat sebagai berikut :

Halaman 20 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-2 (dua) yaitu Menyatakan TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa sebagaimana sudah dipertimbangkan diatas bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, maka petitum ini beralasan untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 3- (tiga) yaitu 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 Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan kompensasi sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sebagai termaktub dalam Surat Pernyataan Bersama serta ganti rugi immateriil sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 = T-4 tersebut merupakan pernyataan bersama antara Anita Gultom sebagai PIHAK PERTAMA (Penggugat) dengan M. Ridwan Riyadi sebagai PIHAK KEDUA (Tergugat) tanggal 16 Juni 2014 dimana hingga saat ini PIHAK KEDUA belum memenuhi kewajibannya kepada PIHAK PERTAMA pengembalian uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), dan konpensasi sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) maka menurut Majelis Hakim tuntutan Penggugat tentang hal ini patut untuk dikabulkan, sedangkan untuk ganti rugi immateriil sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai tidak dapat dikabulkan karena kerugian tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 4- (empat) yaitu Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat, karena bukti tersebut telah mendukung dalil gugatan Penggugat, maka bukti Penggugat tersebut tidak perlu lagi ditetapkan sah dan berharga karena tuntutan itu berlebihan, oleh karenanya petitum ini ditolak..

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 5- (lima) yaitu 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 m<sup>2</sup> (empat puluh dua koma Sembilan tujuh meter persegi) sebagaimana

Halaman 21 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Surat Pernyataan Bersama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tertanggal 16 Juni 2014;

Menimbang, bahwa karena selama persidangan perkara ini berlangsung tidak pernah dilakukan penyitaan sehingga dengan demikian petitum ini tidak beralasan hukum dan ditolak.

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 6 (enam) yaitu 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;

Menimbang, bahwa mengenai uang paksa (*dwangsom*) tidaklah dapat dijatuhkan kepada perkara yang menyangkut tuntutan berupa uang ganti rugi, oleh karenanya petitum angka 6 (enam) ini tidak beralasan hukum dan ditolak.

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 7 (tujuh) yaitu Membebaskan biaya perkara ini kepada TERGUGAT;

Menimbang, bahwa karena sebagian petitum gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan, maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan ini, maka petitum angka 7 (tujuh) ini beralasan hukum dan dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 8 (delapan) yaitu Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun verzet.

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan putusan serta merta ini karena tidak memenuhi pasal 180 HIR, maka petitum ini tidak beralasan hukum dan ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak yang selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang tidak ikut dipertimbangkan dalam putusan ini menurut Majelis Hakim karena bukti tersebut tidak relevan sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

### **DALAM REKONPENSI.**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah sebagaimana tersebut diatas.

Halaman 22 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi adalah yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo adalah terjadinya perikatan antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi namun Tergugat Rekonsensi dilaporkan melakukan perbuatan pidana yaitu asal mula Tergugat Rekonsensi hendak membeli unit Apartement di Kalibata City, dimana Penggugat Rekonsensi sebagai mediator yang pernah melakukan transaksi dengan Tergugat Rekonsensi diminta kembali mencari unit Apartement, yang semula berjalan lancar terjadi kendala, dalam pembelian unit objek sengketa, terjadi mis komunikasi, apapun itikat baik yang disodorkan Penggugat Rekonsensi tidak dapat diterima Tergugat Rekonsensi dan akibatnya Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi telah mengalami trauma fisik dan mental yaitu karena telah dipersalahkan melakukan perbuatan pidana yaitu melakukan penggelapan sebagaimana dimaksud pasal 372 KUHP dan dihukum selama 2 (dua) tahun 4 (empat) bulan dan perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi tersebut sangatlah kejam dan sangat merugikan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi dan jika dihitung penghasilan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Kompensi 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 Kompensi / Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi dan untuk menjamin gugatan Rekonsensi tidak sia-sia, mohon Majelis Hakim Perkara yang menangani perkara ini, dapat mengabulkan permohonan sita jaminan harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Kompensi.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat Rekonsensi menyangkalnya dengan alasan tindakan pelaporan ke pihak Kepolisian oleh Tergugat Rekonsensi tidak dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dikarenakan secara hukum Tergugat Rekonsensi selaku pihak yang mengalami tindak pidana (korban) dari perbuatan penggelapan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonsensi sehingga Tergugat Rekonsensi memiliki hak untuk melaporkan ke pihak Kepolisian sebagaimana diatur dalam pasal 108 ayat (1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 tentang KUHP.

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan dalam Kompensi pada Pokok Perkara bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi karena Penggugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu telah melakukan penggelapan terhadap Tergugat Rekonsensi yaitu melakukan penggelapan yaitu telah diputuskan oleh Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 245/Pid.B/2016/PN.JKT.SEL tertanggal 26 Mei 2016 telah menjatuhkan pidana berupa pidana penjara selama 2 (dua) tahun 4 (empat) sebagaimana bukti P-5a, P-5b dan bukti T-5, dan pertimbangan hukum pada gugatan Kompensi pihak Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi telah berhasil

Halaman 23 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu pertimbangan tersebut dianggap terulang lagi didalam Rekonpensi ini sehingga perbuatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi yang menggugat Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi bukan sebagai perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonpensi ini pihak Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dalam membuktikan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 s/d T-5 dimana dari bukti-bukti tersebut Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya. oleh karena itu gugatan tersebut ditolak seluruhnya.

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.**

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi seluruhnya, maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini.

Mengingat akan ketentuan pasal-pasal dari Undang-undang yang berkenaan dengan perkara ini :

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

### **DALAM KONPENSI.**

#### **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.

### **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).

Halaman 24 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari KAMIS tanggal 24 AGUSTUS 2017 oleh kami AKHMAD JAINI, SH.MH., selaku Hakim Ketua, RIYADI SUNINDYO FLORENTINUS, SH., dan LENNY WATI MULASIMADHI, S.H.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh YUSTITIN, SH. ,Panitera Pengganti pada Pengadilan Jakarta Selatan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa hadirnya Kuasa Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**RIYADI SUNINDYO FLORENTINUS, SH.**

**AKHMAD JAINI, S.H., MH.**

**LENNY WATI MULASIMADHI, S.H.MH.**

Panitera Pengganti,

**YUSTITIN, SH.**

**Perincian biaya perkara :**

Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
Biaya Proses	Rp. 75.000,-
Biaya panggilan	Rp. 800.000,-
Biaya PNBP	Rp. 10.000,-
Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	<u>Rp. 5.000,-</u>
Jumlah	Rp. 926.000,-

Halaman 25 dari 25 halaman Putusan No.87/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel