



**PUTUSAN**

**Nomor : 24/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**AHMAD TAUFIQ**, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jl. Siaga I No. 25 RT 004/RW 05, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai .....**PENGUGAT** ;

**M E L A W 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, yang untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT I** ;
2. **FAHMI**, beralamat di Jl. Siaga Raya, Komplek LAN No. B4 RT 008/ RW 05 Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II** ;
3. **NAFILA ASSEGAF**, beralamat di Kalibata Utara II No. 36, RT 012 RW 02, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT III** ;
4. **MUSTOFA NAJIB**, beralamat di Kalibata Utara II No. 36, RT 012 RW 02, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, Kalibata Utara II No. 36, RT 012 RW 02, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah mendengarkan kedua belah pihak dipersidangan ;  
Telah memeriksa bukti-bukti kedua belah pihak yang berperkara ;  
Telah mendengar keterangan saksi-saksi dari pihak-pihak yang berperkara ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 13 Januari 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Januari 2015 dengan Register Perkara Nomor : 24/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya 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 TUJUH RATUS DELAPAN PULUH SATU RIBU RUPIAH) ;
  - j. Jatuh Tempo Pembayaran : Tanggal 7 setiap bulan ;
  - k. Tenggang Waktu Pembayaran : s/d akhir bulan yang bersangkutan ;
  - l. Denda Tunggalan : 1.50 % per bulan ;
  - m. Peneliti Pelunasan : 1.00 % dari sisa pokok kredit ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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) ;
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,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEBAGUSAN, JAKARTA SELATAN (*dapat juga disebut sebagai Obyek Sengketa*) ;

6. Bahwa PENGUGAT telah berulang kali meminta kepada TERGUGAT I agar mendesak pihak pengembang/TERGUGAT II untuk segera menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) kepada PENGUGAT, namun sampai dengan Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Akta Jual Beli belum terlaksana dan sehubungan belum terlaksananya Akta Jual Beli antara PENGUGAT dengan Pengembang/TERGUGAT II, mengakibatkan pembelian rumah tidak terjadi, disisi lain TERGUGAT I tetap mendebet 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 PENGUGAT yang menurut pengakuannya uang tersebut telah diserahkan kepada TERGUGAT II sebelum adanya Akta Jual Beli (AJB) antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II sebagaimana yang 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)

#### 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

antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II sampai dengan gugatan ini didaftarkan tidak ada ;

C. Bahwa PENGGUGAT 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 PENGGUGAT dengan TERGUGAT II ;

D. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan bujuk rayu kepada PENGGUGAT perihal konfirmasi penandatanganan AJB sesuai Surat Nomor 6135/JKK.UT/LADSU/XI/ 2013 tanggal 28 Nopember 2013 dan PENGGUGAT 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 PENGGUGAT perihal pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tersebut diatas. Dan ternyata masih banyak lagi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sesuai bukti-bukti yang akan PENGGUGAT 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 PENGGUGAT sebesar Rp. 550.000.000,- (*LIMA RATUS LIMA 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 ;

#### 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

- 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 **Respondeat 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 tanggungjawabnya, 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 ;
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 ;

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 PENGGUGAT, 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 PENGGUGAT, hal mana membuktikan unsur adanya kerugian ;
19. Bahwa dengan demikian PARA TERGUGAT berkewajiban membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil kepada PENGGUGAT, 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) 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 PENGGUGAT 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**" ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PENGGUGAT 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 PENGGUGAT, 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 PENGGUGAT didukung dengan bukti autentik, sehingga memenuhi syarat untuk dijatuhkannya putusan serta merta, maka beralasan hukum bilamana terhadap putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Verzet, Banding dan Kasasi. ;

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

- A. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk keseluruhannya ;
- B. Menyatakan Hukumnya PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT ;
- C. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi seketika, tanpa syarat dan sekaligus kepada PENGGUGAT 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%

### 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

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 ;
- 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 ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat hadir sendiri, sedangkan untuk Tergugat I hadir kuasanya ARI KURNIAMAN, S.H., WIDI HARDJUNI, S.H., WILSON L. SIMATUPANG, S.H., M.H., DIMAS YUDA ASMARA, S.H., MIFTAHUL ULUM, S.H. dan INDRA TARIGAN, S.H. Semuanya adalah pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, masing-masing bertindak secara sendiri atau bersama-sama

### 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

selaku kuasa berdasarkan Surat Kuasa No.7/KUASA /LGD/2015 tanggal 22 Januari 2015, untuk Tergugat II hadir kuasanya ZEN SMITH, SH., ACHMAD ARDIANSYAH BUDIMAN, S.H. DAN KUTUT LAYUNG PAMBUDI, S.H. adalah Para Advokat dari kantor hukum ZEN SMITH & Partners, Advocate And Legal Consultant yang beralamat di Jalan Ragunan Raya No. 17 Jatipadang, Pasar Minggu Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Januari 2015, untuk Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah hadir walaupun kepadanya telah dipanggil dengan patut, melalui Relas Panggilan tanggal 20 Januari 2015 untuk persidangan tanggal 26 Januari 2015, relas panggilan tanggal 28 Januari 2015 untuk persidangan tanggal 03 Februari 2015, Relas Panggilan tanggal 6 Februari 2015 untuk persidangan tanggal 10 Februari 2015, Relas Panggilan tanggal 18 Februari 2015 untuk persidangan tanggal 24 Februari 2015 dan Relas tanggal 26 Maret 2015 untuk persidangan tanggal 31 Maret 2015 ternyata Tergugat III dan Tergugat IV tidak hadir dan tidak pula mengirimkan wakil/kuasanya yang sah untuk itu, sedangkan ketidakhadirannya bukanlah dikarenakan alasan yang sah, maka Tergugat III dan Tergugat IV harus dinyatakan tidak hadir ;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak yang berperkara yang hadir, telah diupayakan perdamaian dengan cara mediasi sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung No.1 tahun 2008, dengan menunjuk **HANDRI ANIK EFFENDI, SH** Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, selaku Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Mediasi tertanggal 17 Februari 2015 ternyata Usaha Perdamaian tersebut tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I**, telah mengajukan jawaban pada tanggal 10 Maret 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

### **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI :**

#### 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. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I ;

2. **EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

Bahwa dalam gugatan telah terjadi *error in persona*, Penggugat keliru pihak menarik PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG JAKARTA KUNINGAN sebagai Tergugat I. Bahwa sebenarnya gugatan Penggugat pada pokoknya hanya meminta kepada Tergugat II atas pembelian sebagian dari sebidang tanah yang berasal dari sertifikat induk SHM No. 8136 dan SHM No. 8135 yang masih berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli sebagaimana yang tercantum pada petitum gugatan huruf (D) perkara *a quo*. Hal tersebut merupakan kewenangan dan kewajiban Tergugat II sebagai kuasa penjual dari Tergugat III dan Tergugat IV dan tidak melibatkan Tergugat I dalam proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut sehingga PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG JAKARTA KUNINGAN tidak memenuhi kualifikasi sebagai Tergugat I dalam perkara *aquo*;-

3. **GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL** bahwa dalil gugatan Penggugat kabur dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan

- 1) Bahwa gugatan Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak jelas dan tidak berdasar. Bahwa terhadap pencairan kredit KPR Penggugat sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) yang dicairkan kepada Tergugat II bukan berdasarkan belum atau telah dibuatnya Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II karena didalam Akta Jual Beli tidak mengatur pencairan kredit melainkan pencairan kredit diatur didalam Perjanjian Kredit KPR BTN No. 00001-01-05-000557-1 pasal 4 ayat 2 yang berbunyi "*Dengan realisasi kredit debitur mengaku telah menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembiayaan sebagaimana*



*tercantum pada pasal 1 huruf C. Dengan demikian sejak realisasi kredit debitur wajib untuk memenuhi kewajiban-kewajiban atas kreditnya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah ditandatangani”, sehingga terhadap dalil yang mengatakan pencairan kredit tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada karena justru Penggugat sendirilah yang mengajukan dan membutuhkan Kredit KPR BTN untuk melengkapi kekurangan pembayaran atas pembelian rumah a quo sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) kepada Tergugat II sebagaimana yang telah tercantum dalam PPJB antara Penggugat dengan Tergugat II ;*

- 2) Bahwa gugatan Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak jelas dan tidak berdasar. Bahwa terhadap pendebitan uang dari rekening penggugat (auto debet) untuk pembayaran/angsuran kredit setiap bulannya kepada Tergugat I bukan berdasarkan belum atau telah dibuatnya Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II karena didalam Akta Jual Beli tidak mengatur pendebitan uang tersebut melainkan pendebitan uang dari rekening penggugat (auto debet) untuk pembayaran/angsuran kredit setiap bulannya diatur didalam Perjanjian Kredit KPR BTN No. 00001-01-05-000557-1 Pasal 8 ayat 1 juncto ayat 3 yang berbunyi “ **Pasal 8 ayat 1, Debitur wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada pasal 1 huruf (i) Perjanjian Kredit ini sampai dengan seluruh hutang Debitur lunas**” juncto “**ayat 3, Debitur dapat melakukan pembayaran angsuran secara tunai melalui loket-loket diseluruh Kantor Cabang BANK, pendebitan rekening tabungan, melalui bank-bank lain atau pihak ketiga lainnya yang ditentukan oleh BANK** “. Pendebitan uang dari rekening penggugat (auto debet) merupakan keharusan dan kewajiban penggugat sebagai debitur untuk melakukan pembayaran/angsuran kredit setiap bulannya kepada Tergugat I sebagai kreditur dan sangat tidak relevan





apabila kewajiban hukum dari Penggugat sendiri dijadikan kerugian oleh Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam petitum gugatan huruf (C) alinea pertama ;

- 3) Kedua hal tersebut diatas menunjukkan tidak adanya dalil-dalil gugatan penggugat yang memenuhi unsur-unsur pasal 1365 KUHPerdara. Bahwa suatu perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 KUHPerdara haruslah mengandung unsur-unsur sendiri antara lain : **(a). adanya suatu perbuatan (b) perbuatan tersebut melawan hukum (c). adanya kesalahan (d). adanya kerugian (e). adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian.** Kelima unsur tersebut merupakan unsur-unsur yang harus dipenuhi secara kumulatif, tidak terpenuhinya salah satu atau lebih unsur tersebut berakibat gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat diterima, dengan tidak terpenuhinya unsur-unsur pasal 1365 KUHPerdara maka PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG JAKARTA KUNINGAN tidak memenuhi kualifikasi sebagai Tergugat I dalam perkara *aquo* ;

b. Petitum gugatan tidak jelas

Bahwa dalam petitum gugatan huruf (D) perkara *a quo* Penggugat meminta jual beli dengan Tergugat II atas sebagian dari sebidang tanah yang berasal dari sertifikat induk SHM No. 8136 dan SHM No. 8135 yang masih PPJB untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (dengan meminta peningkatan PPJB ke Akta Jual Beli menunjukkan Penggugat tetap ingin memiliki rumah *aquo*) namun dalam petitum gugatan huruf (C) Penggugat masih meminta uang muka yang telah dibayarkan kepada Tergugat II dan uang angsuran kredit yang telah dibayarkan kepada Tergugat I untuk dikembalikan kepada Penggugat. Hal tersebut menunjukkan adanya kontradiksi petitum gugatan, yaitu apakah tetap ingin memiliki rumah *a quo* dengan melakukan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atau meminta pengembalian uang muka dan uang angsuran kredit yang telah dibayarnya, karena syarat Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mencantumkan harga objek jual beli, sehingga apabila Penggugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta seluruh uang yang telah dibayarnya sebagaimana yang telah disebutkan diatas untuk dikembalikan kepada Penggugat menyebabkan Akta Jual Beli tersebut tidak dapat dilakukan karena tidak adanya pembayaran atau transaksi oleh Penggugat sebagai pembeli. Dua (2) petitum gugatan perkara *a quo* yang diminta secara bersama-sama diatas juga menunjukkan keserakahan Penggugat untuk memiliki/mengusai rumah *a quo* tanpa mengeluarkan uang sedikitpun ;

4. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima eksepsi Tergugat I dan menyatakan dalil gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelijkeverklaard*) :

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa terhadap dalil-dalil Tergugat I yang telah dikemukakan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I ;
3. Bahwa Tergugat I dengan ini menyatakan membantah dan menolak dengan tegas posita gugatan No. 7 yang dikemukakan oleh Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa tidak benar posita gugatan Penggugat No. 7A dalam perkara *aquo*, fakta yang benar adalah terhadap pencairan kredit KPR Penggugat sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) yang dicairkan kepada Tergugat II sebagai penjual bukan berdasarkan belum atau telah dibuatnya Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II karena didalam Akta Jual Beli tidak mengatur pencairan kredit melainkan pencairan kredit diatur didalam Perjanjian Kredit KPR BTN No. 00001-01-05-000557-1 pasal 4 ayat 2 yang berbunyi ***“Dengan realisasi kredit debitur mengaku telah menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembiayaan sebagaimana tercantum pada pasal 1 huruf C.***

### 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)



*Dengan demikian sejak realisasi kredit debitur wajib untuk memenuhi kewajiban-kewajiban atas kreditnya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah ditandatangani”, sehingga terhadap dalil yang mengatakan pencairan kredit tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada karena justru Penggugat sendirilah yang mengajukan dan membutuhkan Kredit KPR BTN untuk melengkapi kekurangan pembayaran atas pembelian rumah a quo sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) kepada Tergugat II sebagaimana yang telah tercantum dalam PPJB antara Penggugat dengan Tergugat II ;*

- b. Bahwa tidak benar posita gugatan Penggugat No. 7B dalam perkara a quo, fakta yang benar adalah terhadap pendebitan uang dari rekening penggugat (auto debit) untuk pembayaran/angsuran kredit setiap bulannya kepada Tergugat I bukan berdasarkan belum atau telah dibuatnya Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II karena didalam Akta Jual Beli tidak mengatur pendebitan uang tersebut melainkan pendebitan uang dari rekening penggugat (auto debit) untuk pembayaran/angsuran kredit setiap bulannya diatur didalam Perjanjian Kredit KPR BTN No. 00001-01-05-000557-1 Pasal 8 ayat 1 juncto ayat 3 yang berbunyi “ **Pasal 8 ayat 1, Debitur wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada pasal 1 huruf (i) Perjanjian Kredit ini sampai dengan seluruh hutang Debitur lunas**” juncto “**ayat 3, Debitur dapat melakukan pembayaran angsuran secara tunai melalui loket-loket diseluruh Kantor Cabang BANK, pendebitan rekening tabungan, melalui bank-bank lain atau pihak ketiga lainnya yang ditentukan oleh BANK**”. Bahwa Pendebitan uang dari rekening penggugat (auto debit) sebesar Rp. 664.612.000,- (enam ratus enam puluh empat juta enam ratus dua belas ribu rupiah) sebagaimana yang dimaksud dalam posita gugatan Penggugat No. 7B juga tidak mempunyai relevansi atau hubungan kausalitas dengan kerugian sebagaimana yang dimaksud dalam petitum gugatan huruf (C) alinea pertama karena pendebitan uang dari rekening penggugat (auto debit) merupakan kewajiban hukum dari Penggugat sendiri



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai debitur untuk melakukan pembayaran/angsuran kredit setiap bulannya kepada Tergugat I sebagai kreditur ;

- c. Bahwa tidak benar posita gugatan Penggugat No. 7C dalam perkara *aquo*, fakta yang benar adalah isi SOMASI Penggugat hanya meminta penandatanganan Akta Jual Beli yang selanjutnya Tergugat I membalas SOMASI tersebut dengan mengirimkan surat No. 6022/S/LADSU/JKK.UT/XI/2013 tanggal 25 November 2013 yang pada pokoknya menjelaskan tanggungjawab para pihak sesuai Perjanjian Kredit KPR BTN No. 00001-01-05-000557-1 ***“Pasal 17 ayat 5 yang berbunyi, sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dan dimuat pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, maka masalah yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian/akad jual beli rumah dan, tanah, Jual Beli mana sebagian dibiayai dengan kredit BANK, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum terpenuhi, adanya keterlambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggungjawab pihak-pihak dalam perjanjian/akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggungjawaban atau menuntut pihak BANK”***. Bahwa SOMASI Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I adalah salah alamat, seharusnya SOMASI tersebut ditujukan kepada Tergugat II sebagai penjual. Hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat tidak paham dan tidak mengerti atas tanggungjawab para pihak sebagaimana dimaksud dalam pasal Perjanjian Kredit KPR BTN diatas ;
- d. Bahwa tidak benar posita gugatan Penggugat No. 7D dalam perkara *aquo* Tergugat I telah melakukan bujuk rayu kepada Penggugat melalui surat No. 6135/JKK.UT/LADSU/XI/2013 tanggal 28 November 2013 perihal pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli karena surat yang didalilkan oleh Penggugat tersebut hanya berupa penggalan 1 surat yang tidak menerangkan kronologis secara utuh, fakta yang benar adalah bahwa justru Tergugat I lah yang mempunyai inisiatif sendiri untuk membantu Penggugat melalui surat-menyurat kepada Tergugat II agar penandatanganan Akta Jual Beli tersebut

### 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

dapat dilaksanakan, dengan kronologis surat-menyurat sebagai berikut :

- 1) Surat Tergugat I **No. 5932/JKK.UT/LADSU/XI/2013 tanggal 18 November 2013** kepada Tergugat II yang pada pokoknya berisi permintaan Tergugat I kepada Tergugat II untuk segera melaksanakan Akta Jual Beli kepada Penggugat karena pembangunan rumah *a quo* telah selesai, sesuai janji Tergugat II dalam PPJB bahwa Akta Jual Beli akan dilaksanakan setelah pembangunan rumah tersebut selesai ;
- 2) **Surat balasan Tergugat II tanggal 19 November 2013** kepada Tergugat I yang pada pokoknya berisi bahwa kesanggupan Tergugat II untuk melaksanakan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Tergugat I ;
- 3) Bahwa dengan berpedoman surat balasan Tergugat II No. 2) diatas, Tergugat I mengirimkan **surat No. 6135/JKK.UT/LADSU/XI/2013 tanggal 28 November 2013** kepada Penggugat yang pada pokoknya berisi perihal penentuan waktu untuk penandatanganan Akta Jual Beli karena Tergugat II telah menyatakan kesanggupannya untuk melaksanakan Akta Jual Beli ;
- 4) **Surat balasan Penggugat tanggal 12 Desember 2013** kepada Tergugat I yang pada pokoknya berisi kesiapan Penggugat untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2013 pukul 14.00 s/d selesai ;
- 5) Bahwa dengan berpedoman surat balasan Penggugat No. 4) diatas, Tergugat I mengirimkan **surat No. 6494/JKK.UT/LADSU/XII/2013 tanggal 13 Desember 2013** kepada Tergugat II yang pada pokoknya berisi bahwa Penggugat telah menentukan waktu untuk penandatanganan Akta Jual Beli oleh karena itu Tergugat II segera melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut ;
- 6) Bahwa setelah Tergugat I mengirimkan surat No. 5) diatas, selanjutnya Tergugat I mengirimkan **surat No. 6736/JKK.UT/LADSU/XII/2013 tanggal 23 Desember 2013** kepada Penggugat yang pada pokoknya berisi tidak adanya tanggapan perihal waktu penandatanganan Akta Jual Beli dari Tergugat II ;

#### 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)



7) Bahwa selain surat-menyurat diatas yang pada akhir kronologisnya menerangkan tidak dapat dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli karena tidak adanya jawaban dari Tergugat II terdapat juga **Surat keterangan Notaris/PPAT Rusnaldi, S.H. No. 01/RSD/EXT/I/2014 tanggal 06 Januari 2014** sebagai PPAT yang ditunjuk untuk melakukan Akta Jual Beli tersebut yang pada pokoknya berisi bahwa, penandatanganan Akta Jual Beli tidak dapat dilakukan karena terdapat persyaratan pajak penjual yang belum dibayar oleh Tergugat II dan pajak pembeli yang juga belum dibayar oleh Penggugat ;

Bahwa jelas dalam kronologis surat-menyurat diatas tidak adanya bujuk rayu dan kebohongan yang dilakukan oleh Tergugat I melainkan menunjukkan peran aktif Tergugat I sebagai kreditur yang baik dan peduli untuk membantu Penggugat dalam melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli namun justru Penggugat sendirilah yang menghambat pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli dengan belum membayar pajak pembeli sebagai syarat dari Akta Jual Beli dan Tergugat II yang tidak memberi jawaban kapan waktu untuk penandatanganan Akta Jual Beli tersebut ;

## **DALAM REKONVENSI**

### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini ;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menolak seluruh dalil-dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ;
3. Bahwa pada tanggal 17 Juni 2009 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan penandatanganan Perjanjian Kredit KPR BTN No. 00001-01-05-000557-1 dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk jangka waktu 120 bulan dengan jumlah pokok kredit sebesar Rp. 800,000,000,- (delapan ratus juta rupiah). Objek jaminan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit KPR tersebut berupa sebagian dari sebidang tanah yang berasal dari sertifikat induk SHM No. 8136 atas nama Tergugat III dan sertifikat induk SHM No. 8135 atas nama Tergugat IV yang beralamat di Perumahan Nuansa Kebagusan Blok B No.12 A Pasar Minggu Kebagusan Jakarta Selatan ;

4. Bahwa terhadap objek jaminan Kredit KPR BTN sebagaimana mana dimaksud pada No. 3 diatas, sebelumnya pada tanggal 15 Juni 2009 telah dilakukan penandatanganan PPJB antara Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan Tergugat II yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :
  - a. Bahwa Tergugat II sebagai kuasa penjual dari Tergugat III dan Tergugat IV hendak menjual sebagian dari sebidang tanah yang berasal dari sertifikat induk SHM No. 8136 atas nama Tergugat III dan sertifikat induk SHM No. 8135 atas nama Tergugat IV kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang selanjutnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hendak membeli tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat II ;
  - b. Bahwa jual beli akan dilaksanakan setelah rumah selesai dengan dilanjutkan penandatanganan berita acara serah terima rumah, Akta Jual Beli dan APHT ;
  - c. Bahwa uang harga pembelian sebagaimana mana dimaksud pada huruf (a) diatas sebesar Rp. 1.350.000.000,- (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
    - 1) Pembayaran uang muka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Tergugat II sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ;
    - 2) Sisanya sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) akan dibayarkan kepada Tergugat II melalui kredit KPR Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ;
5. Bahwa atas objek jaminan Kredit KPR BTN diatas telah terjadi pemecahan (splitzing) sertifikat induk SHM No. 8136 menjadi SHM No. 9475 atas nama Tergugat III dan sertifikat induk SHM No. 8135 menjadi SHM No. 9470 atas nama Tergugat IV ;

### 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)





6. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II merupakan rekan kerja atau terikat dalam suatu ikatan kerjasama di PT. Ufuk Publishing House dan PT. Cahaya Insan Suci yang bergerak dibidang penerbit buku sebagaimana tercantum dalam Surat Kesepakatan tanggal 26 Februari 2013 pada alenia 2.1 yang ditandatangani oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II ;
7. Bahwa Surat Kesepakatan tanggal 26 Februari 2013 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II diatas tersebut pada pokoknya berisi tentang pengakhiran kerjasama, pembagian harta perusahaan termasuk juga didalamnya membahas pembagian objek jaminan Kredit KPR BTN sebagaimana yang tercantum dalam alenia 4.12 yang berbunyi sebagai berikut : ***“dua unit rumah tinggal yang saat ini ditinggali oleh Taufik dan Bakar disepakati untuk dijual. Kedua rumah tersebut masih terikat fasilitas KPR. Hasil penjualan kedua rumah tersebut akan digunakan utamanya untuk melunasi fasilitas KPR. Sisanya akan digunakan untuk melunasi hutang PT. UPH pada Bank BRI yang sebesar kurang lebih Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) paling lambat akhir April 2013. Bila masih ada sisa, maka akan dibagi kepada para pemegang yaitu para pihak, dengan proporsi 70:30=Fahmi : Taufik+Bakar, satu minggu setelah pelunasan pembayaran rumah oleh pembeli. Pembagian ini akan dianggap sebagai pembagian hasil likuidasi diterima dimuka”***;
8. Bahwa selain Surat Kesepakatan diatas terdapat juga Surat Pernyataan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II tanggal 1 Maret 2013 yang pada pokoknya berisi bahwa Perumahan Nuansa Kebagusan Blok B No.12 A dan No.12 Pasar Minggu Kebagusan Jakarta Selatan **MERUPAKAN ASSET PT. UFUK PUBLISHING HOUSE** ;
9. Bahwa terhitung sejak tanggal 01 Januari 2015 sampai dengan Jawaban Gugatan/Gugatan Rekonvensi ini dibacakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak lagi membayar angsuran kredit, dengan tidak dibayarnya angsuran kredit tersebut maka Kredit KPR BTN Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi masuk dalam kategori kredit menunggak ;



10. Bahwa total kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang belum dibayar per tgl. 9 Maret 2015 adalah sebesar **46.228.472.00 (Empat Puluh Enam Juta Dua Ratus Dua Puluh Delapan Ribu Empat Ratus Tujuh Puluh Dua Rupiah)** dengan rincian sebagai berikut :

| KETERANGAN          | NOMINAL                  |
|---------------------|--------------------------|
| Kewajiban Pokok     | Rp.19.811.032.00         |
| Kewajiban Bunga     | Rp.15.436.198.00         |
| Kewajiban Denda     | Rp. 9.105.411.00         |
| Denda Berjalan      | Rp. 299.645.00           |
| Bunga Berjalan      | Rp. 1.576.186.00         |
| <b>JUMLAH TOTAL</b> | <b>Rp. 46.228.472.00</b> |

jumlah total kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi diatas akan terus bertambah setiap harinya sesuai dengan bunga dan denda berjalan selama tidak ada pembayaran angsuran kredit ;

11. Bahwa terdapat keterangan tertulis dari Notaris/PPAT Rusnaldi, S.H. sebagai PPAT yang ditunjuk untuk melakukan Akta Jual Beli, yang pada pokoknya menjelaskan jumlah pajak dan biaya-biaya yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II sebelum penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan dengan rincian sebagai berikut :

| Pajak Penjual/Tergugat II   |                          | Pajak Pembeli/Penggugat |                          |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Pajak SSP                   | Rp. 67.500.000.00        | Pajak BPHTB             | Rp. 63.500.000.00        |
| Cek & plotting u/ jual beli | Rp. 1.500.000.00         | Validasi pajak pembeli  | Rp. 1.500.000.00         |
| Validasi pajak penjual      | Rp. 1.500.000.00         | Biaya Akta Jual Beli    | Rp. 7.000.000.00         |
| Akta Jual Beli/PPAT         | Rp. 7.500.000.00         | Biaya Balik Nama        | Rp. 17.000.000.00        |
|                             |                          | Cek sertifikat u/ APHT  | Rp. 1.000.000.00         |
|                             |                          | Biaya PNBP u/ Jual Beli | Rp. 5.000.000.00         |
|                             |                          | Biaya PNBP u/ APHT      | Rp. 2.500.000.00         |
| <b>TOTAL</b>                | <b>Rp. 77.500.000.00</b> | <b>TOTAL</b>            | <b>Rp. 97.500.000.00</b> |

12. Bahwa Tergugat II dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan penjelasan sebagai berikut :



a. **Adanya Suatu Perbuatan**, bahwa suatu perbuatan melawan hukum didalam prakteknya dapat bersifat Aktif ataupun Pasif. Bersifat aktif berarti bilamana seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain. Sedangkan bersifat pasif bilamana seseorang tersebut tidak berbuat sesuatu yang juga mengakibatkan kerugian-kerugian bagi orang lain :

- 1) Bahwa Tergugat II sebagai penjual dengan sengaja tidak ingin melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dengan cara tidak melakukan pembayaran pajak penjual sebesar Rp. 77.500.000.00 (tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana yang dimaksud pada posita gugatan reconvensi No. 11 diatas sehingga syarat untuk penandatanganan Akta Jual Beli tidak dapat dipenuhi, padahal Tergugat II sendiri telah berjanji didalam PPJB akan melakukan Akta Jual Beli setelah rumah *a quo* selesai dibangun, namun sampai pembangunan rumah *aquo* selesai Akta Jual Beli belum juga dilakukan oleh Tergugat II. Bahwa terhadap Akta Jual Beli yang tidak dilakukan oleh Tergugat II diatas telah memenuhi kualifikasi **Perbuatan Pasif** ;
- 2) Bahwa Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi sebagai pembeli menginginkan penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan namun Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi sendiri tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran pajak pembeli sebesar Rp. 97.500.000.00 (sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana yang dimaksud pada posita gugatan reconvensi No. 11 diatas sehingga syarat untuk penandatanganan Akta Jual Beli tidak dapat dipenuhi. Bahwa terhadap Akta Jual Beli yang tidak dilakukan oleh Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi diatas telah memenuhi kualifikasi **Perbuatan Pasif** ;
- 3) Bahwa Tergugat II dengan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi bersama-sama membuat Surat Kesepakatan dan Surat Pernyataan yang memasukkan rumah *a quo* sebagai asset PT. Ufuk Publishing House sebagaimana yang dimaksud



pada posita gugatan rekonsensi No. 7 juncto posita gugatan rekonsensi No. 8, padahal rumah *a quo* masih merupakan objek jaminan Kredit KPR BTN. Bahwa terhadap pembuatan surat kesepakatan dan surat pernyataan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi diatas telah memenuhi kualifikasi **Perbuatan Aktif** ;

**b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum**

Bahwa unsur perbuatan melawan hukum meliputi hal-hal sebagai berikut : (1). bertentangan dengan hak orang lain (2). bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri (3). bertentangan dengan kesusilaan baik (4). bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Keempat unsur perbuatan melawan hukum merupakan unsur alternatif atau pilihan sehingga bilamana salah satu unsur telah terpenuhi maka terhadap unsur lainnya tidak perlu dibuktikan. Bahwa Tergugat II dan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan penjelasan sebagai berikut :

- 1) Tidak dilakukannya Akta Jual Beli oleh Tergugat II, hal tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat II sebagai penjual sebagaimana yang telah dijanjikan oleh Tergugat II sendiri dalam PPJB dan juga bertentangan dengan hak orang lain yaitu Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi ;
- 2) Tidak dilakukannya Akta Jual Beli oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi, hal tersebut bertentangan dengan hak orang lain yaitu Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi sebagai kreditur yang mempunyai hak preferen apabila debitur wanprestasi sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga dengan belum dilakukannya Akta Jual Beli Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat melakukan pengikatan Hak Tanggungan ;
- 3) Membuat Surat Kesepakatan tanggal 26 Februari 2013 dan Surat Pernyataan tanggal 11 tanggal 1 Maret 2013 yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi tanpa persetujuan tertulis dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I



Konvensi, hal tersebut bertentangan dengan hak orang lain yaitu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai kreditur sesuai dengan Perjanjian Kredit KPR BTN Pasal 14 ayat 5 huruf (C) tentang Penghunian Dan Pemeliharaan Rumah bahwa ***“Debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank dilarang untuk : (C) menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain”***;-----

**c. Adanya Kesalahan**

Bahwa suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggungjawab secara hukum jika memenuhi salah satu unsur berikut yaitu : (1). ada unsur kesengajaan (2). ada unsur kelalaian (3). tidak adanya alasan pembeda atau alasan pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, tidak waras dan lain-lain ;

Bahwa tiga (3) perbuatan yang telah disebutkan diatas merupakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan sengaja, ada niat dan kesadaran untuk melakukan hal tersebut, sehingga memenuhi kualifikasi **adanya kesalahan dengan unsur kesengajaan** ;

**d. Adanya Kerugian**

Bahwa Kerugian yang dimaksud ialah kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum yang dapat meliputi (1). kerugian materiil dan (2). kerugian immaterial ;

Bahwa akibat belum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak membayar kewajibannya yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang keseluruhannya berjumlah **Rp. 1.046.228.472.00 (Satu Milyar Empat Puluh Enam Juta Dua Ratus Dua Puluh Delapan Ribu Empat Ratus Tujuh Puluh Dua Rupiah)** yang dapat dirinci sebagai berikut :

**1) Kerugian Materiil :**

Kewajiban angsuran Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi per tanggal 9 Maret 2015 sebesar **Rp. 46.228.472.00 (Empat**



**Puluh Enam Juta Dua Ratus Dua Puluh Delapan Ribu Empat Ratus Tujuh Puluh Dua Rupiah)** jumlah tersebut dapat bertambah setiap harinya sesuai dengan bunga dan denda berjalan selama tidak ada pembayaran ;

2) Kerugian Imateriil :

Rusaknya reputasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi akibat permasalahan ini yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar **Rp. 1.000.000.000.00 (Satu Milyar Rupiah)** ;

Bahwa atas penjelasan diatas Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengalami kerugian katagori **Kerugian materiil dan Kerugian Imateriil** ;

**e. Adanya Hubungan Kausalitas Antara Perbuatan Dengan Kerugian**

Bahwa berdasarkan penjelasan diatas maka jelas terlihat bahwa terdapat hubungan kausalitas antara kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi diakibatkan oleh perbuatan Tergugat II dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

13. Bahwa dengan telah terpenuhinya keseluruhan unsur dari pasal 1365 KHUPerdata maka beralasan menurut hukum Tergugat II dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan telah melakukan **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM”** ;

14. Bahwa karena Tergugat II dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka beralasan hukum pula bila Tergugat II dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi diwajibkan untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagaimana telah diuraikan dalam posita gugatan rekonvensi No. 12 d ;

15. Bahwa apabila Tergugat II dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka kami mohon agar Tergugat II dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang denda (dwangsom) setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 5.000.000.00 (Lima Juta Rupiah) secara tanggung renteng ;





16. Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta tersebut di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sudi kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI**

**Primer :**

**Dalam Eksepsi**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini ;

**DALAM REKONVENSI**

**Primer :**

1. Menerima gugatan Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Tergugat II untuk membayar pajak penjual dan menghukum Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar pajak pembeli beserta seluruh biaya yang akan timbul demi terlaksananya Akta Jual Beli ;
4. Menghukum Tergugat II dan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas objek dalam perkara *a quo* dihadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi setelah pembacaan putusan ini ;
5. Menghukum Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 46.228.472.00 (Empat Puluh Enam Juta Dua Ratus Dua Puluh Delapan Ribu Empat Ratus Tujuh Puluh Dua Rupiah) atau sejumlah tagihan terakhir sesuai dengan catatan yang ada di Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat II dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian imateriil secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000.000.00 (Satu Milyar Rupiah) ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali ;
8. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat ;

## Subsidaair :

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat II**, telah mengajukan jawaban pada tanggal 10 Maret 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

### I. KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT II

1. Bahwa Tergugat II adalah Developer atau Pengembang di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 yang terletak di Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Provinsi Jakarta Selatan.
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat II bersama dengan Bakar Bilfagih sebelumnya telah memiliki ikatan Kerjasama dalam PT. UFUK PUBLISHING HOUSE (PT. UPH) dan PT. Cahaya Insan Suci (PT. CIS).
3. Bahwa Tergugat II adalah Direktur Utama sekaligus Pemodal pada kedua Perusahaan tersebut (PT. UFUK PUBLISHING HOUSE / PT. UPH) dan PT. Cahaya Insan suci / PT. CIS).
4. Bahwa pada tahun 2009, Penggugat, Tergugat II dan Bakar Bilfagih sepakat untuk membeli dua bidang tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Blok B 12 dan B 12 A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta

#### 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

Selatan dimana Tergugat II adalah sebagai pemilik dan pengembang Perumahan tersebut.

5. Bahwa pembelian dua bidang tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Blok B 12 dan B 12 A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan dilakukan dengan pembiayaan kredit melalui PT. Bank Tabungan Negara (persero) dalam hal ini adalah Tergugat I.
6. Bahwa Pembayaran Kredit Angsuran Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Blok B 12 A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan berasal dari keuangan PT. Ufuk Publishing House yang di debit dari rekening Perusahaan PT. Ufuk Publishing House dan ditransfer ke Rekening Ahmad Taufiq dalam hal ini adalah Penggugat.
7. Bahwa tanah beserta rumah Rumah tersebut merupakan asset PT. UFUK PUBLISHING HOUSE yang diperuntukkan sebagai sarana tempat tinggal bagi Penggugat yakni Rumah di Perumahan Nuansa Jalan Kebagusan III No. 99 di Blok B No. 12 A, kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dan satu rumah lagi untuk Bakar Bilfagih yakni Rumah Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Blok B 12 Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan.
8. Bahwa dikarenakan permasalahan di perusahaan maka pada bulan Februari 2013, Penggugat dan Tergugat II serta Bakar Bilfagih sepakat untuk mengakhiri kerjasama dan menyelesaikan permasalahan yang terjadi di dalam PT. UFUK PUBLISHING HOUSE (PT. UPH).
9. Bahwa proses penyelesaian kerjasama telah disepakati melalui proses mediasi pada Pusat Mediasi Nasional (PMN) yang Terakreditasi MA-RI SK KMA No. 092A/KMA/SK/VII/2009 dengan menunjuk saudara Ahmad Fahmi Shahab, S.E., MBL sebagai mediator dan dituangkan dalam kesepakatan untuk mediasi yang ditanda tangani pada hari selasa tanggal 26 Februari 2013.
10. Bahwa Penggugat dan Tergugat II serta Bakar Bil Fagih telah sepakat dan menyatakan rumah yang berlokasi di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 blok B 12 dan B 12A Kelurahan

### 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

Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan adalah Asset PT.

Ufuk Publishing House dan akan dijual dengan segera.

## II. TENTANG EKSEPSI

### II. 1. Penggugat tidak memiliki legal standing (*Persona Standi in Judicio*)

Penggugat dinyatakan tidak memiliki legal standing (*Persona Standi in Judicio*) berdasarkan beberapa hal berikut ini:

- a. Bahwa Penggugat adalah orang yang melakukan perikatan dengan lembaga Pembiayaan dalam hal ini adalah Tergugat I sebagaimana telah ditegaskan pada poin angka 1 dalil gugatan *a quo* sebagai berikut :  
“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 Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Pasar Minggu, Jakarta Selatan.
- b. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada Poin angka 2 tentang ketentuan pokok perjanjian kredit ditegaskan tentang jangka waktu dan jatuh tempo kredit yaitu jangka waktu kredit adalah 120 bulan dan jatuh tempo kredit adalah 17 Juni 2009.
- c. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada angka 4, Tergugat I telah melakukan pendebitan dari rekening milik Penggugat setiap bulannya yaitu sebesar RP. 12.781.000,- (dua belas juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah) terhitung sejak bulan Juni 2009 sampai dengan Nopember 2013, hal ini berarti baru berjalan selama 52 (lima puluh dua) bulan.
- d. Bahwa berdasarkan dalil gugatan *a quo* dan Perjanjian Kredit dengan Tergugat I tanggal 17 Juni 2009 Nomor 00001-01-05-000557-1 jelas Penggugat tidak menyelesaikan pembayaran sisa kredit selama 68 (enam puluh delapan) bulan dan atau melunasi pokok kredit.
- e. Bahwa Penggugat menuntut adanya akta jual beli (AJB) atas unit rumah dalam perjanjian kredit dengan Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi fakta yang senyatanya Penggugat belum menyelesaikan pembayaran kredit kepada Tergugat I serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait.
- f. Bahwa berdasarkan hukum Penandatanganan Akta Jual Beli (“AJB”) dilaksanakan apabila si pembeli telah melunasi seluruh harga pembelian

#### 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

atas rumah maupun unit rumah susun yang dibelinya. Hal ini sesuai dengan ketentuan AJB di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah ("Kepmenpera"), yang menyatakan bahwa AJB harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal:

- (i) bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni;
  - (ii) pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait; dan
  - (iii) proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai diproses, dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama penjual.
- g. Bahwa selain Penggugat tidak membayar lunas pembayaran kredit kepada Tergugat I, uang yang dipergunakan untuk membayar kredit sebagaimana didalilkan oleh Penggugat yang didebit dari rekening Penggugat adalah merupakan uang perusahaan PT. Ufuk Publishing House oleh karena itu Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12 dan B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan adalah Asset PT. Ufuk Publishing House.
- h. Bahwa Penggugat telah membuat pernyataan dan kesepakatan yang dengan tegas menyatakan bahwa Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan adalah Asset PT. Ufuk Publishing House.
- i. Bahwa Penggugat telah menyerahkan dengan sukarela dan keluar dari Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan untuk selanjutnya diserahkan ke PT. Ufuk Publishing House pada tahun 2013.
- j. Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa Penggugat tidak memiliki hak dan kewenangan untuk menuntut para pihak karena Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12A Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta selatan

#### 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

adalah Asset PT. Ufuk Publishing House bukan milik Penggugat sehingga Penggugat tidak memiliki legal standing (*standi in Judicio*) dalam mengajukan gugatan.

- k. Bahwa dikarenakan Objek Gugatan adalah milik dari perusahaan maka yang berhak untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I atau PT. Bank Tabungan Negara (persero) berdasarkan pasal 98 ayat (1) Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang perseroan terbatas dan Anggaran Dasar PT. Ufuk Publishing House dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Ufuk Publishing House tanggal 13 Januari 2009 Nomor 08 Penggugat tidak memiliki Kapasitas untuk mewakili perusahaan didalam dan diluar Pengadilan dan yang memiliki kewenangan tersebut adalah justru Tergugat II.
- l. Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa Penggugat tidak memiliki hak dan kewenangan untuk menuntut para pihak karena Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12 A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan adalah Asset PT. Ufuk Publishing House bukan milik pribadi Penggugat dan Penggugat Bukanlah Direktur Utama yang berhak mewakili perusahaan untuk beracara di Pengadilan maka jelas Penggugat tidak memiliki legal standing (*standi in Judicio*) dalam mengajukan gugatan. Sehingga dalil Penggugat tersebut patut dinyatakan ditolak atau setidaknya dikesampingkan.

Oleh Karena Penggugat tidak memiliki kedudukan dan kepentingan hukum yang benar untuk memaksa Para Tergugat melaksanakan gugatan *a quo* maka Kami mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NIET ON VANKELIJKE VERKLAARD*).

## II. 2. Gugatan *Error in Persona* (Kurang Pihak / *Plurium Litis Consortium*)

- a. Bahwa Penggugat dengan sengaja menutupi fakta-fakta hukum yang terjadi pada tahun 2013 diantaranya adalah :
  1. Penggugat telah membuat dua kali kesepakatan melalui proses mediasi pada Pusat Mediasi Nasional (PMN) yang tertuang dalam Kesepakatan Mediasi. Kesepakatan yang pertama tanggal 7 Februari 2013 lalu dibatalkan oleh Penggugat dan selanjutnya meminta untuk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan mediasi kembali di Pusat Mediasi Nasional (PMN) lalu terjadi kesepakatan kembali dan tertuang dalam Kesepakatan Mediasi tanggal 26 Februari 2013.

2. Penggugat telah membuat dan menandatangani Pernyataan tanggal 1 Maret 2013 bahwa rumah yang berlokasi di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan kebagusan No. 99 Kavling B 12 dan B 12 A Kelurahan kebagusan Kecamatan Pasar minggu Jakarta Selatan adalah asset PT. Ufuk Publishing House dan akan segera dijual.
- b. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* tidak melibatkan PT. Ufuk Publishing House, Bakar Bil Fagih dan Pusat Mediasi Nasional (PMN) sebagai pihak padahal jelas dan tegas pada ketiga Pihak Tersebut terlibat dalam pembuatan surat pernyataan dan Kesepakatan mediasi.
- c. Bahwa saat ini rumah yang berlokasi di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan kebagusan No. 99 Kavling B 12 dan B 12 A Kelurahan kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan di bawah Penguasaan PT. Ufuk Publishing House.

Bahwa tidak dimasukannya ketiga pihak tersebut mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi kurang pihak karena tanpa menariknya sebagai pihak maka proses peradilan akan mengabaikan asas *de auditu et alteram partem* karena itu sangat tepat jika gugatan tersebut dinyatakan tidak sempurna sehingga Kami mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NIET ON VANKELIJKE VERKLAARD*).

## II. 3. Gugatan Penggugat masih terlalu dini atau Prematur (*Dilatoria Exeptie*)

- a. Bahwa Penggugat adalah orang yang melakukan perikatan dengan lembaga Pembiayaan dalam hal ini adalah Tergugat I sebagaimana telah ditegaskan pada poin angka 1 dalil gugatan *a quo* sebagai berikut :  
"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 Perumahan Nuansa Kebagusan Jl. Kebagusan III No. 99 Kavling Blok B 12 A Pasar Minggu Jakarta Selatan dengan Jangka waktu kredit selama 120 bulan.
- b. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada angka 4, Tergugat I telah melakukan pengebetan dari rekening milik Penggugat setiap

### 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)



bulannya yaitu sebesar Rp. 12.781.000,- (dua belas juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah) terhitung sejak bulan Juni 2009 sampai dengan Nopember 2013 dan sudah berjalan 52 bulan.

- c. Bahwa Perjanjian Kredit dengan Tergugat I baru akan berakhir pada tahun 2019 atau 10 (sepuluh) tahun sejak waktu jatuh tempo perjanjian yakni mulai 17 Juni 2009.
- d. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah ("Kepmenpera"), yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal:
  - (i) bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni;
  - (ii) pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait; dan
  - (iii) proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai diproses, dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama penjual.
- e. Bahwa Penggugat tidak pernah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah serta pajak dan biaya lainnya yang terkait kepada Tergugat I maupun Tergugat II.

Oleh karena Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I baru akan berakhir pada tahun 2019 dan Penggugat tidak pernah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah serta pajak dan biaya lainnya yang terkait maka berdasarkan hukum, Gugatan penggugat dinyatakan masih terlalu dini atau prematur sehingga Kami mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NIET ON VANKELIJKE VERKLAARD*).

## II. 4. Gugatan Kabur Tidak Jelas (Obscuur libel)

### II. 4.1 Gugatan Tidak Jelas

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum, akan tetapi Penggugat tidak dapat menjelaskan dengan benar perbuatan hukum mana yang dilakukan Para Tergugat yang melanggar aturan hukum atau memenuhi unsur pasal 1365 KUHPerdara.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* pada dalil angka 1 halaman 2 telah menjelaskan dan menegaskan, Penggugat telah melakukan telah mengadakan perjanjian kredit dengan Tergugat I yaitu tanggal 17 Juni 2009 Nomor 00001-01-05-0000557 untuk pembelian satu unit rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99, Pasar Minggu Jakarta Selatan.
- c. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* pada dalil angka 2 halaman 2 telah menegaskan dan menjelaskan jangka waktu perjanjian kredit dengan Tergugat I adalah 120 bulan atau 10 tahun terhitung sejak bulan Juni 2009 sejak ditanda tangannya perjanjian kredit yaitu tahun 2019.
- d. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* menuntut untuk di laksanakan perikatan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB), padahal dengan tegas pula Penggugat menegaskan dalam dalil gugatannya di angka 4 halaman 3 Perjanjian Kredit hanya berjalan selama 52 bulan terhitung sejak bulan Juni 2009 sampai dengan Nopember 2013.
- e. Bahwa Penggugat mendalilkan tidak dipenuhinya permintaan untuk dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) kepada Tergugat I dan II menjadi dasar pokok Gugatan. Tidak dipenuhi permintaan Akta jual beli Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II padahal Penggugat telah melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Perjanjian Kredit merupakan bentuk pelaksanaan prestasi Tergugat I dan Tergugat II apabila Penggugat telah melaksanakan seluruh pembayaran sebagai mana diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah ("Kepmenpera").
- f. Bahwa tidak dipenuhinya prestasi terkait dengan suatu perjanjian tertentu merupakan klausul Gugatan WANPRESTASI bukan GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM seperti yang diajukan oleh Penggugat.
- g. Bahwa M.A. Moegni Djojodirdjo dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum", berpendapat bahwa amat penting untuk mempertimbangkan apakah seseorang akan mengajukan tuntutan

#### 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)



ganti rugi karena wanprestasi atau karena perbuatan melawan hukum.

Menurut Moegni, akan ada perbedaan dalam pembebanan pembuktian, perhitungan kerugian, dan bentuk ganti ruginya antara tuntutan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

- h. Bahwa dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, Penggugat harus membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum selain harus mampu membuktikan adanya kesalahan yang diperbuat debitur.
- i. Selain itu kuat dugaan ada upaya Penggugat untuk menggelapkan asset perusahaan dikarenakan tanah dan bangunan rumah tersebut adalah merupakan asset perusahaan milik Penggugat dan Tergugat II sebagaimana tertuang dalam kesepakatan dan pernyataan berikut ini :
1. Penggugat telah membuat dua kali kesepakatan melalui proses mediasi pada Pusat Mediasi Nasional (PMN) yang tertuang dalam Kesepakatan Mediasi. Kesepakatan yang pertama tanggal 7 Februari 2013 lalu dibatalkan oleh Penggugat dan selanjutnya meminta untuk melakukan mediasi kembali di Pusat Mediasi Nasional (PMN) lalu terjadi kesepakatan kembali dan tertuang dalam Kesepakatan Mediasi tanggal 26 Februari 2013.
  2. Penggugat telah membuat dan menandatangani Pernyataan tanggal 1 Maret 2013 bahwa rumah yang berlokasi di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12 dan B 12 A Kelurahan kebagusan Kecamatan Pasar minggu Jakarta Selatan adalah asset PT. Ufuk Publishing House dan akan segera dijual.
- j. Bahwa Kesepakatan dan Pernyataan tersebut dibuat secara sadar oleh Penggugat karena Penggugat tahu Uang yang dibayar dan atau didebit dari rekening Penggugat merupakan uang perusahaan bukan merupakan uang pribadi Penggugat.
- k. Bahwa dikarenakan gugatan a quo adalah berdasarkan perjanjian kredit dengan Tergugat I dan perjanjian pengikatan jual beli dengan Tergugat II maka tidaklah tepat jika gugatan yang diajukan adalah



gugatan perbuatan melawan hukum maka adalah berdasarkan hukum jika gugatan dinyatakan Kabur atau tidak jelas (Obscuur libel).

- l. Bahwa Penggugat juga tidak dapat menguraikan dengan jelas perbuatan hukum mana yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat II yang diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
- m. Bahwa dalam pembuatan Akta Jual beli terdapat biaya-biaya yang menjadi tanggungjawab masing masing baik penjual maupun pembeli, Penggugat yang mengaku selaku Pembeli tidak pernah melakukan konfirmasi pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sebagai mana diwajibkan dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Penggugat juga tidak menjelaskan tentang pembayaran biaya Notaris yang seharusnya ditentukan oleh Tergugat I yang menjadi kewajiban Penggugat.
- n. Bahwa tidak dilaksanakannya pembuatan Akta Jual beli adalah bukan dikarenakan ketidakmauan Tergugat II melainkan kesalahan Penggugat yang tidak menyelesaikan pembayaran dengan benar baik kepada Pihak Tergugat I maupun pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) serta biaya notaris.
- o. Bahwa Uraian Penggugat Tentang Perbuatan melawan hukum Para Tergugat tidak satupun yang bertentangan dengan undang-undang justru sesuai dengan aturan dan perundangan yang berlaku dan kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat II khususnya.
- p. Bahwa Penggugat juga menyatakan tentang perbuatan melawan hukum terkait dengan adanya surat kuasa dari Tergugat III dan Tergugat IV dalam Pengikatan Perjanjian jual beli.
- q. Bahwa Tergugat III adalah pemilik sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 8136/Kebagusan seluas 315 M2 sedangkan Tergugat tergugat IV adalah pemilik sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 8135/Kebagusan seluas 329 M2 sehingga total tanah Tergugat III dan Tergugat IV adalah seluas 644 M2 sedangkan tanah yang



didalam perjanjian kredit dengan Tergugat I yang diatasnamakan Penggugat hanya seluas 216 M2.

r. Bahwa terhadap dua kavling tanah milik Tergugat III dan Tergugat IV oleh Tergugat II di jadikan tiga kavling tanah dimana dua dari tiga kavling tanah tersebut dijual kepada PT. Ufuk Publishing House yang diatasnamakan kepada Penggugat dan Bakar Bilfagih.

s. Bahwa masih terdapat sisa satu kavling tanah yang bukan atas nama penggugat akan tetapi tetap milik Tergugat III dan Tergugat IV. Tergugat III dan Tergugat IV masih dapat menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Sehingga pembuatan surat kuasa maupun pembuatan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah milik Tergugat III dan Tergugat IV adalah sah dan tidak melanggar hukum.

sehingga Kami mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NIET ON VANKELIJKE VERKLAARD*).

## II.4.2 Objek Gugatan Tidak Jelas

a. Bahwa Penggugat dalam mendalilkan gugatannya pada dalil angka 5 halaman 3 gugatan *a quo*, Penggugat menjelaskan objek sengketa (objek Gugatan) adalah tanah dan bangunan di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III Blok B No. 12 A Pasar Minggu, Kebagusan Jakarta Selatan.

b. Bahwa Pengugat tidak dapat menjelaskan tentang batas-batas tanah dan bangunan kavling B 12 A perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III, Blok B No. 12 A Pasar Minggu, Kebagusan Jakarta Selatan, yang meliputi batas utara, batas selatan, batas barat dan batas timur dari objek sengketa.

c. Bahwa Penggugat juga tidak menjelaskan dengan jelas tentang objek sengketa sebagaimana poin angka 5 gugatan *a quo* tidak menyebutkan ukuran objek sengketa yang meliputi luas tanah dan luas bangunan yang dijadikan objek gugatan.

Dikarenakan Penggugat tidak menyebutkan ukuran dan luasan tanah dan bangunan serta batas-batas tanah maka berdasarkan hukum jika gugatan dinyatakan kabur atau tidak jelas sehingga Kami mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan





menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NIET ON VANKELIJKE VERKLAARD*).

### III. TENTANG GUGATAN KONPENSI

- Bahwa seluruh dalil eksepsi Tergugat II dimohonkan untuk dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan seluruh dalil dalam pokok perkara.
- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.

#### III.1. Proses Jual Beli dan Pembuatan Akta Jual Beli Rumah (Objek sengketa)

- 1) Bahwa Tergugat II telah melaksanakan Proses jual beli atas objek Rumah Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 di Blok B No. 12 A, Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan.
- 2) Bahwa Kavling tanah yang menjadi objek sengketa gugatan *a quo* semula adalah dua kavling tanah milik Tergugat III dan Tergugat IV yang dibeli oleh Tergugat II.
- 3) Bahwa Terhadap dua Kavling tanah yang dimiliki oleh Tergugat III dan Tergugat IV oleh Tergugat II dipecah menjadi 3 (tiga) kavling, kemudian dibangun dan dijadikan 3 (tiga) Unit rumah siap jual. Dari ketiga unit rumah ini dua unit selanjutnya dijual Ke PT. Ufuk Publishing House yang salah satunya dibuatkan atas nama Penggugat.
- 4) Bahwa Tergugat III adalah pemilik sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 8136/Kebagusan seluas 315 M2 sedangkan Tergugat Tergugat IV adalah pemilik sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 8135/Kebagusan seluas 329 M2 sehingga total tanah Tergugat III dan Tergugat IV adalah seluas 644 M2 sedangkan tanah yang di dalam perjanjian kredit dengan Tergugat I yang diatasnamakan Penggugat hanya seluas 216 M2
- 5) Bahwa dalam proses jual beli Penggugat dan Tergugat II, tidak pernah ada pembayaran uang muka / down payment (DP) yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II. Nilai Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) yang dibuatkan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanggal 15 Juni 2019 adalah merupakan kebijakan Tergugat II sebagai fasilitas untuk mempermudah proses Kredit KPR ke Tergugat I.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Bahwa tanggal 17 Juni 2009, Tergugat I dan Penggugat telah melakukan kesepakatan dan menandatangani perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dan Ahmad Taufiq No. 00001-01-05-000557-1.
- 7) Bahwa setelah terjadi penandatanganan perjanjian kredit tanggal 17 Juni 2009 dan Tergugat II menerima Pembayaran dana penjualan tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Nuasa kebangusan, Jalan Kebagusan III No. 99 blok B 12A, Kebagusan, Pasar Minggu Jakarta Selatan, Tergugat II atas permintaan Tergugat I menyerahkan berkas sertifikat induk atas nama Tergugat III dan Tergugat IV kepada Tergugat I.
- 8) Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* meminta untuk dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) atas pembelian tanah dan bangunan Objek sengketa yang ditujukan kepada Tergugat I maupun Tergugat II.
- 9) Bahwa Tergugat II telah menyerahkan sertifikat atas tanah dan bangunan objek sengketa kepada Pihak pertama untuk selanjutnya dibuatkan AJB dan Proses Balik nama sehingga kewenangan untuk melaksanakan AJB adalah tanggungjawab Tergugat I karena sertifikat tanah objek perkara *a quo* sekarang telah berada di Tergugat I.
- 10) Bahwa Penandatanganan Akta Jual Beli ("AJB") dilaksanakan apabila si pembeli telah melunasi seluruh harga pembelian atas rumah maupun unit rumah susun yang dibelinya. Hal ini sesuai dengan ketentuan AJB di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah ("Kepmenpera"), yang menyatakan bahwa AJB harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal:
  - (i) bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni;
  - (ii) pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait; dan
  - (iii) proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai diproses, dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama penjual.
- 11) Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo secara* tegas dan jelas mengakui tidak menyelesaikan pembayaran kredit dengan Tergugat I yang seharusnya pembayaran kredit dilakukan sampai dengan 2019 akan tetapi Penggugat

### 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

hanya merasa membayar sampai dengan Nopember 2013 padahal jangka waktu perjanjian kredit adalah 120 (seratus dua puluh) bulan atau 10 (sepuluh) tahun dengan kata lain perjanjian kredit baru akan berakhir pada 2019. Sehingga Jelas Penggugat belum menyelesaikan pembayaran kredit kepada Tergugat I.

- 12) Bahwa selain kewajiban untuk menyelesaikan pembayaran kredit yang tidak dilaksanakan oleh Penggugat kepada Tergugat I, Penggugat juga belum melaksanakan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebagai mana diwajibkan dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Penggugat juga tidak menjelaskan tentang pembayaran biaya Notaris yang seharusnya ditentukan oleh Tergugat I yang menjadi kewajiban Penggugat.
- 13) Bahwa Tergugat I melalui notarisnya tidak pernah menyampaikan kepada Tergugat II perihal pembayaran persyaratan untuk pelaksanaan akta Jual beli (AJB) diantaranya adalah pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Bahwa Tergugat I yang bertanggung jawab terhadap Sertifikat atas tanah yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* tidak pernah memberikan pemberitahuan pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli (AJB).
- 14) Sehingga belum terlaksananya Pembuatan Akta Jual beli (AJB) atas tanah objek perkara *a quo* adalah Bukan Perbuatan melawan hukum tetapi merupakan kelalaian Penggugat sendiri sehingga Dalil Penggugat yang menyatakan tidak dipenuhinya pembuatan Akta Jual beli adalah perbuatan melawan hukum Tergugat II adalah berdasarkan hukum untuk berdasarkan hukum patut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## III.2. Latar Belakang Sumber Dana Pembelian Rumah (Objek sengketa)

- 1) Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 4 gugatan *a quo* yang menyatakan sumber dana yang didebet oleh Tergugat I adalah dana milik Penggugat.
- 2) Bahwa Penggugat dan Tergugat II sejak tanggal 13 Januari 2009 memiliki kerjasama bisnis dengan mendirikan PT. Ufuk Publishing House yang bergerak di bidang Perdagangan, Percetakan dan penerbitan buku dan jasa pada umumnya berdasarkan akta Pendirian

### 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

Perseroan Terbatas PT. UFUK PUBLISHING HOUSE No. 08  
tertanggal 13 Januari 2009 dihadapan Notaris Isadora, SH., Mkn.

3) Bahwa Pedirian PT Ufuk Publishing House tersebut telah disahkan dan didaftarkan sebagai badan hukum di Kementerian Hukum Dan hak Asasi Manusia sebagaimana Keputusan Menteri Hukum dan hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Nomor : AHU-13031.AH.01.01 tahun 2009 tentang pengesahan badan hukum perseroan.

4) Bahwa PT. Ufuk Publishing House tersebut didirikan dengan susunan Direksi dan Komisaris sebagai berikut :

- Direktur Utama : Tuan Fahmi (Tergugat II)
- Direktur : Tuan Ahmad Taufiq (Penggugat)
- Direktur : Tuan Bakar Bil Fagih
- Komisaris : Nyonya Zakiah

5) Bahwa Dalam pendirian PT. Ufuk Publishing House seluruh modal dasar perseroan adalah milik Tergugat II begitu pula kantor PT. Ufuk Publishing House adalah milik Tergugat II. Akan tetapi dengan kemurahan hati Tergugat II, Penggugat diberikan porsi saham dalam akta pendirian sebagai berikut :

1. Untuk pertama kalinya telah diambil bagian dan disetor penuh dengan uang tunai melalui kas perseroan sejumlah 2500 (dua ribu lima ratus) saham atau seluruhnya dengan nilai nominal Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) oleh para pemegang saham yaitu :
  - a. Tuan Fahmi tersebut, sebanyak 1750 (seribu tujuh ratus lima puluh) saham, dengan nilai nominal Rp. 100.000 (seratus ribu) atau sebesar Rp 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah).
  - b. Tuan Ahmad Taufiq tersebut, sebanyak 375 (tiga ratus tujuh puluh lima) saham, dengan nilai nominal Rp. 100.000 (seratus ribu) atau sebesar Rp 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
  - c. Tuan Bakar Bilfagih tersebut, sebanyak 375 (tiga ratus tujuh puluh lima) saham, dengan nilai nominal Rp. 100.000 (seratus ribu) atau sebesar Rp 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Bahwa mengingat Penggugat dan Bakar Bilfagih selaku direktur di PT. Ufuk Publishing House serta untuk menunjang kinerja Pengugat dan Bakar Bilfagih maka Tergugat II memberikan fasilitas Kantor berupa tempat tinggal bagi Penggugat dan Bakar Bilfagih yang terletak di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12 dan B 12 A Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan.
- 7) Bahwa Fasilitas Kantor berupa rumah tersebut dibeli perusahaan PT. Ufuk Publishing House melalui Tergugat II selaku kuasa menjual dari Tergugat III dan Tergugat IV.
- 8) Bahwa sebagai perusahaan yang baru berdiri PT. Ufuk Publishing House tidak dapat melakukan Kredit pembelian Rumah oleh karena itu berdasarkan kesepakatan antara Penggugat, Tergugat I dan Bakar Bilfagih Rumah tersebut dijadikan aset perusahaan namun diatas namakan Pengugat dan Bakar Bilfagih.
- 9) Bahwa Dana yang diakui oleh Penggugat yang berada di dalam rekening Penggugat sebesar Rp. 12. 781.000,- (tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah) adalah merupakan uang milik Perusahaan PT. Ufuk Publishing House yang ditransfer ke rekening Penggugat Untuk kepentingan Pembayaran kredit KPR kepada Tergugat I.
- 10) Bahwa Kesepakatan ini dipertegas dengan kesepakatan dan pernyataan berikut ini :
  - a. Penggugat telah membuat dua kali kesepakatan melalui proses mediasi pada Pusat Mediasi Nasional (PMN) yang tertuang dalam Kesepakatan Mediasi. Kesepakatan yang pertama tanggal 7 Februari 2013 lalu dibatalkan oleh Penggugat dan selanjutnya meminta untuk melakukan mediasi kembali di Pusat Mediasi Nasional (PMN) lalu terjadi kesepakatan kembali dan tertuang dalam Kesepakatan Mediasi tanggal 26 Februari 2013.
  - b. Penggugat telah membuat dan menandatangani Pernyataan tanggal 1 Maret 2013 bahwa rumah yang berlokasi di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan kebangusan No. 99 Kavling B 12 dan B 12 A Kelurahan

#### 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

kebagusan Kecamatan Pasar minggu Jakarta Selatan adalah asset PT. Ufuk Publishing House dan akan segera dijual.

- 11) Bahwa atas tanah dan Bangunan di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12 dan B 12 A Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dalam perjanjian kredit diatasnamakan Penggugat dan Bakar Bilfagih akan tetapi sumber dana Pembayaran dari awal sampai dengan pembayaran terakhir adalah Dana milik PT. Ufuk Publishing House dan Dana milik Tergugat II.
- 12) Bahwa Dana yang diakui oleh Penggugat yang berada di dalam rekening Penggugat sebesar Rp. 12. 781.000,- (tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah) adalah merupakan uang milik Perusahaan PT. Ufuk Publishing House yang ditransfer ke rekening Penggugat Untuk kepentingan Pembayaran kredit KPR kepada Tergugat I.
- 13) Sehingga tidak benar jika Penggugat menyatakan dalam dalil gugatan *a quo* angka 4 halaman 3 gugatan *a quo* dana milik Penggugat yang telah didebet adalah sebesar Rp. 664.612.000,- (enam ratus enam puluh empat juta enam ratus dua belas ribu rupiah). Sehingga dalil Penggugat tersebut patut dinyatakan ditolak atau setidaknya dikesampingkan.

### III.3. Legal Standing Penggugat

- 1) Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing (*Persona Standi in Judicio*) kedudukan hukum yang benar dalam mengajukan gugatan *a quo*.
- 2) Bahwa Penggugat menuntut adanya akta jual beli (AJB) atas unit rumah dalam perjanjian kredit dengan Tergugat I kepada Tergugat I dan Tergugat II yang senyatanya belum menyelesaikan pembayaran.
- 3) Bahwa Penandatanganan Akta Jual Beli ("AJB") dilaksanakan apabila si pembeli telah melunasi seluruh harga pembelian atas rumah maupun unit rumah susun yang dibelinya. Hal ini sesuai dengan ketentuan AJB di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah ("Kepmenpera"), yang menyatakan bahwa AJB harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (i) bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni;
  - (ii) pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait; dan
  - (iii) proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai diproses, dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama penjual.
- 4) Bahwa selain Penggugat tidak membayar lunas pembayaran kredit kepada Tergugat I, uang yang dipergunakan untuk membayar kredit sebagaimana didalilkan oleh penggugat yang didebit dari rekening Penggugat adalah merupakan uang perusahaan PT. Ufuk Publishing House oleh karena itu Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan adalah Asset PT. Ufuk Publishing House.
- 5) Bahwa Penggugat telah membuat pernyataan dan kesepakatan yang dengan tegas menyatakan bahwa Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12 dan B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan adalah Asset PT. Ufuk Publishing House. Hal ini secara tegas dapat dilihat dalam Kesepakatan Mediasi dan surat pernyataan berikut ini:
- a. Penggugat telah membuat dua kali kesepakatan melalui proses mediasi pada Pusat Mediasi Nasional (PMN) yang tertuang dalam Kesepakatan Mediasi. Kesepakatan yang pertama tanggal 7 Februari 2013 lalu dibatalkan oleh Penggugat dan selanjutnya meminta untuk melakukan mediasi kembali di Pusat Mediasi Nasional (PMN) lalu terjadi kesepakatan kembali dan tertuang dalam Kesepakatan Mediasi tanggal 26 Februari 2013.
  - b. Penggugat telah membuat dan menandatangani Pernyataan tanggal 1 Maret 2013 bahwa rumah yang berlokasi di perumahan Nuansa Jalan kebagusan No. 99 Kavling B 12 dan B 12 A Kelurahan kebagusan Kecamatan Pasar minggu Jakarta Selatan adalah asset PT. Ufuk Publishing House dan akan segera dijual.
- 6) Bahwa Penggugat telah menyerahkan dengan sukarela dan keluar dari Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No.

#### 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)



99 Kavling B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan untuk selanjutnya diserahkan ke PT. Ufuk Publishing House pada tahun 2013.

- 7) Bahwa dikarenakan Objek Gugatan adalah milik dari perusahaan maka yang berhak untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I atau PT. Bank Tabungan negara (persero) berdasarkan pasal 98 ayat (1) Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang perseroan terbatas dan Anggaran Dasar PT. Ufuk Publishing House dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Ufuk Publishing House tanggal 13 Januari 2009 Nomor 08 Penggugat tidak memiliki Kapasitas untuk mewakili perusahaan di dalam dan di luar Pengadilan dan yang memiliki kewenangan tersebut adalah justru Tergugat II.
- 8) Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa Penggugat tidak memiliki hak dan kewenangan untuk menuntut para pihak karena Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12 dan B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan adalah Asset PT. Ufuk Publishing House bukan milik Penggugat dan Penggugat Bukanlah Direktur Utama yang berhak mewakili perusahaan untuk beracara di Pengadilan maka jelas Penggugat tidak memiliki legal standing (*standi in Judicio*) dalam mengajukan gugatan. Sehingga dalil Penggugat tersebut berdasarkan hukum patut dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

#### III.4. Tentang Kesepakatan Antara Penggugat dan Tergugat II

- 1) Bahwa Penggugat telah beberapa kali melakukan mediasi dengan Tergugat II yang dilakukan dengan Mediator bahkan dengan perantara mediator Profesional di lembaga Pusat Mediasi Nasional (PMN) yang dilakukan pada tanggal 7 Februari 2013 dan 26 Februari 2013.
- 2) Bahwa isi dari Kesepakatan Mediasi antar Penggugat dan Tergugat II serta Bakar Bilfagih melalui lembaga Pusat Mediasi Nasional (PMN) yang pertama pada tanggal 7 Februari 2013 adalah sebagai berikut :
  1. Akan dilakukan audit, oleh pihak independen yang akan disepakati bersama. Biaya Audit ditanggung perusahaan. Hasil Audit akan diterima akan diterima sebagai bahan pertimbangan nilai yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diharapkan oleh masing-masing pihak dalam mengakhiri kerjasama. Masa *cut-off* audit adalah akhir Desember 2012 sedangkan perhitungan operasi perusahaan dari masa *cut-off* hingga negosiasi penilaian akan dilakukan tanpa dilakukan audit

2. Selama audit berlangsung, Pihak Taufik Dan Bakar akan membantu memberikan penjelasan dan akses. Perusahaan akan terus berjalan seperti biasa. Tahapan untuk audit adalah sebagai berikut :

- 2.1. Pemilihan auditor, 7 hari;
- 2.2. Penunjukan auditor, 3 hari;
- 2.3. Pengerjaan audit segera dimulai, segera setelah penunjukan;
- 2.4. Hasil audit diperkirakan selesai dalam waktu 3 – 6 bulan, kalau bisa lebih cepat lebih baik;
- 2.5. Dalam waktu 2 minggu setelah audit selesai, para pihak sudah bisa menyelesaikan penilaian, siapa mendapat bagian berapa sebagai bahan untuk negosiasi dan cara penyelesaian.

3. Hasil penilaian akan menentukan berapa nilai yang harus diselesaikan kepada pihak Taufik dan Bakar, Pihak Fahmi akan melanjutkan usaha PT. Ufuk dan PT. Cahaya. Pihak Fahmi akan melakukan penyelesaian dengan cara membayar kepada pihak Taufiq dan Bakar, baik secara dicicil maksimal dalam waktu satu tahun ataupun pelunasan seketika. Besar cicilan akan ditentukan pada waktu menegosiasikan hasil pengakhiran kerjasama dan besar cicilan adalah tetap pada setiap bulannya. Cicilan akan dimulai setelah dicapai kesepakatan nilai pengakhiran kerjasama.

4. Selama masa setelah mediasi hari ini hingga waktu dinegosiasikannya nilai pembagian perusahaan, pihak Fahmi akan menempatkan wakil yang akan duduk dalam jajaran pimpinan di PT Ufuk dan PT. Cahaya. Pengambilan keputusan tertinggi akan mulai dipegang oleh pihak Fahmi. Kedua pihak sepakat bahwa stok buku yang ada akan diupayakan bisa diminimalisir sebagai upaya mendapatkan Pool dana yang akan diperhitungkan untuk pengakhiran kerjasama dengan cara mendekatkan nilai jual kalau perlu hingga pada nilai COGS atau harga pokok. Hasil dari penjualan stok buku, dapat mulai dibagikan kepada

### 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

Taufiq dan Bakar sebagai pembagian nilai pengakhiran yang diterima dimuka.

5. Pihak Taufik dan Bakar akan menyiapkan materi sosialisasi kepada karyawan, secara tertulis dan akan ditanda tangani bersama oleh Pihak Fahmi, dibuat dan disosialisasikan besok, Jumat 8 Februari 2013 pada pukul 10:00 wib, dan dihadiri oleh para pihak.
6. Selama masa transisi ini seluruh warkat akan dilakukan *co-sign* yaitu yang nilainya lebih dari Rp. 500.000,- pihak fahmi akan berusaha agar proses *co-sign* dapat dilakukan dalam tenggat waktu dua hari. Hanya untuk warkat pada rekening di BRI yang mana rekening ini pada akhir april 2013 akan ditutup, maka ini hanya akan ditanda tangani oleh Fahmi. Warkat BRI yang sudah beredar dapat ditukar dengan warkat bank lain milik perusahaan. Rekening BRI ini untuk selanjutnya tidak akan digunakan oleh Fahmi untuk pembayaran-pembayaran.
7. Berkaitan dengan aset tanah + bangunan yang ditempati oleh taufik dan Bakar, keduanya akan menjual, yang hasil penjualannya akan dipergunakan sebagai salah satu sumber dana *set-off* perhitungan nilai pengakhiran kerjasama. Penjualan kedua rumah tersebut diharapkan paling lambat pada bulan April 2013. Bila penjualan belum terlaksana, maka pihak Fahmi akan mengambil alih kewajiban KPR. Nilai penjualan akan disepakati bersama dengan mempertimbangkan penilaian dari appraisal. Pihak Fahmi akan mengecek keberadaan PPJB untuk bisa segera disampaikan pada Taufik dan Bakar dalam waktu tujuh hari dari sekarang. Diharapkan pihak Fahmi akan bisa mendapatkan pemecahan sertifikat kedua rumah tersebut pada akhir Maret 2013, sehingga proses pembuatan AJB bisa dilakukan dan pihak Taufiq dan Bakar bisa menyelesaikan rencana Penjualan kedua rumah tersebut.
8. Bahwa kedua pihak menginginkan reputasi para pihak tetap baik, walaupun kerjasama akan diakhiri, yaitu dengan tidak membuat berita ataupun menyuruh pihak lain membuat berita dan atau kesan yang bisa mengganggu nama baik para pihak.

#### 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

9. Bentuk kesepakatan ini akan ditandatangani sekarang dan dibuatkan menjadi akta notarial pada besok Jumat, tanggal 8 Februari 2013 oleh Fahmi.
5. Bahwa atas Kesepakatan Mediasi pada Pusat Mediasi Nasional (PMN) yang pertama pada tanggal 7 Februari 2013 dibatalkan sepihak oleh Penggugat. Namun selanjutnya Penggugat bersama Tergugat II dan Bakar Bilfagih sepakat untuk merevisi dan mengadakan mediasi lanjutan yang dilaksanakan pada tanggal 26 Februari 2013.
6. Bahwa isi dari Kesepakatan Mediasi antar Penggugat dan Tergugat II serta Bakar Bilfagih melalui lembaga Pusat Mediasi Nasional (PMN) yang kedua tanggal 26 Februari 2013 adalah sebagai berikut :
  1. Yang dimaksud dengan likuidasi adalah penghentian proses produksi. Pekerjaan yang dilakukan hanya sebatas menyelesaikan pekerjaan yang sudah ada dan menyelesaikan penjualan. Tidak ada aktifitas baru yang dikerjakan hingga proses pengakhiran/likuidasi selesai. Kedua nama tersebut masih akan dipakai hingga finalisasi pengakhiran kerjasama.
  2. Yang dilikuidasi adalah kedua entitas PT. Ufuk Publishing House (UPH) dan PT. Cahaya Insan Suci (CIS).
  3. Proses penghentian operasi akan dimulai pada PT. UPH baru kemudian pada PT. CIS. Pada PT. UPH penghentian dimulai sejak tanggal 28 Februari 2013. Sejak tanggal itu pula proses PHK akan dimulai pada unit-unit yang tidak melakukan kegiatan operasional.
  4. Setelah pembagian pengakhiran kerjasama, PT. UPH akan dimiliki oleh Taufik dan Bakar. Sedangkan PT. CIS akan dimiliki oleh Fahmi. Kepemilikan yang dimaksud adalah kepemilikan PT dan termasuk juga merek yang digunakan oleh masing-masing pihak. Para Pihak akan melakukan perubahan-perubahan (akta PT dan merek) yang dibutuhkan hingga proses formalnya selesai.
  5. Akan dilakukan proses audit oleh akuntan publik Asep Rahmansyah dan rekan. Tahun buku yang akan dikerjakan adalah sejak 2005 hingga akhir Desember 2012, sejauh data tersedia/*feasible*. Pengerjaan audit diperkirakan membutuhkan waktu hingga 6 bulan. Keuangan sejak bulan

#### 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

januari 2013 hingga masa pengakhiran tidak perlu diaudit, dan akan disusun oleh caretaker.

6. Biaya auditor, sejauh memungkinkan akan dinegosiasikan oleh Mahdi Jufri, sebagai ketua caretaker.
7. Tim caretaker, dipimpin oleh Mahdi Jufri. Tugas tim ini pada intinya adalah melakukan tugas kurator. Tugas-tugas ini termasuk namun tidak terbatas kepada:
  - 7.1. Membuat rencana kerja;
  - 7.2. Menyusun budget operasional yang diperlukan dan target penjualan;
  - 7.3. Melakukan perhitungan non audit untuk transaksi sejak bulan januari 2013 hingga masa pengakhiran kerjasama;
  - 7.4. Melakukan Konsolidasi perhitungan diatas dengan hasil audit;
  - 7.5. Menyusun usulan perhitungan pembagian pengakhiran kerjasama;
8. Caretaker akan beranggotakan, Daniel, Bambang Y, dan beberapa personil lain yang akan ditentukan kemudian dan disepakati bersama oleh para pihak. Mahdi akan mendapat alokasi honor untuk tugas sebagai ketua tim caretaker. Sedangkan personel lainnya yang menjadi anggota tim, yaitu karyawan *existing*, akan dibayar seperti gaji yang biasa diterima oleh para karyawan tersebut.
9. Caretaker akan memastikan bahwa transparansi operasional, termasuk namun tidak terbatas pada, seluruh transaksi uang masuk perusahaan, dapat dimonitor oleh para pihak.
10. Pihak akan menerima gaji terakhir sebagai direksi pada PT tersebut untuk bulan Februari 2013.
11. Caretaker dalam melaksanakan tugasnya melakukan distribusi penghasilan kepada para pihak, sejak pembagian pada bulan 2013, akan menyesuaikan dengan perimbangan proporsi *Prive* yang telah diambil oleh para pihak.
12. Dua unit rumah tinggal yang saat ini ditinggali oleh Taufik dan bakar, disepakati untuk dijual. Kedua rumah tersebut masih terikat fasilitas KPR. Hasil penjualan kedua rumah tersebut akan digunakan utamanya untuk melunasi fasilitas KPR. Sisanya akan digunakan untuk melunasi utang PT. UPH pada bank BRI yang sebesar kurang lebih Rp. 2.000.000.000,-

#### 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)





(dua milyar rupiah). Paling lambat akhir April 2013. Bila masih ada sisa, maka akan dibagi kepada pemegang saham yaitu para pihak, dengan proporsi 70:30 = Fahmi :Taufiq + Bakar, satu minggu setelah pelunasan pembayaran rumah oleh pembeli. Pembagian ini akan dianggap sebagai pembagian hasil likuidasi diterima dimuka.

13. Bila pada akhir 2013, kedua rumah tersebut belum terjual dengan harga yang diharapkan, maka Fahmi bersedia untuk mengambil alih dengan nilai penawaran tertinggi yang muncul. Nilai Penawaran bisa mengacu pada nilai appraisal, nilai juru taksir ataupun nilai penawar bila rumah ditawarkan kepada calon pembeli.

14. Bila ada pembeli yang serius, maka pembeli tersebut dapat diarahkan ke bank kreditur dan ini bisa dianggap sebagai rujukan harga yang pantas untuk kedua rumah tersebut.

15. Kewajiban kepada pihak ketiga akan menjadi perhatian untuk dilunasi, termasuk namun tidak terbatas pada:

- 15.1. Percetakan;
- 15.2. Royalti;
- 15.3. PKH Karyawan;
- 15.4. Pengembalian dana investor;
- 15.5. Pajak;
- 15.6. Vendor distribusi

16. Sejak bulan Maret 2013, seluruh pemasukan dana hasil penjualan buku, termasuk penjualan stok buku yang ada digudang, buku konsinyasi, maka hasilnya setelah terlebih dahulu dipotong biaya operasional dan mungkin juga dipotong biaya utang usaha, akan dibagikan kepada para pihak dengan proporsi 70:30= Fahmi : Taufik + Bakar. Pembagian tersebut akan dilakukan pada setiap ada uang masuk hasil penjualan. Sejauh memungkinkan, utang usaha ini dapat diusahakan untuk ditunda pembayarannya supaya dana yang akan dibagikan kepada para pihak menjadi lebih besar jumlahnya. Pembagian ini akan dianggap sebagai pembagian hasil likuidasi diterima dimuka.

17. Bahwa kedua pihak menginginkan reputasi para pihak tetap baik, walaupun kerjasama akan diakhiri, yaitu dengan tidak membuat



berita ataupun menyuruh pihak lain membuat berita dan atau kesan yang bisa mengganggu nama baik para pihak.

18. Bentuk kesepakatan ini akan ditandatangani sekarang dan dibuatkan menjadi akta notarial pada tanggal 27 Februari 2013 oleh Taufik dan Bakar.
7. Bahwa selain Kesepakatan untuk mediasi yang dibuat melalui lembaga Pusat Mediasi Nasional (PMN), Penggugat, Tergugat II dan Bakar Bil Fagih juga telah membuat pernyataan bersama tanggal 1 Maret 2013 yang pada intinya adalah sebagai berikut *"bahwa rumah yang berlokasi di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan No. 99 Kavling B 12 dan B 12 A Kelurahan kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan adalah asset PT. Ufuk Publishing House dan akan segera dijual"*.
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas Tergugat telah mengikatkan diri bersama Tergugat II dan tunduk pada ketentuan Ketentuan pasal 1338 ayat (1) Kitab undang-undang Hukum Perdata (BW) yang menegaskan bahwa perjanjian dibuat secara sah diantara para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang melakukan perjanjian tersebut.
9. Bahwa seluruh kesepakatan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kesepakatan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak.
10. Bahwa selain kesepakatan dan pernyataan tersebut dana yang dipergunakan Penggugat untuk membayar cicilan KPR rumah tersebut bukanlah merupakan dana pribadi Penggugat melainkan Uang perusahaan yang ditransferkan ke dalam nomor rekening Penggugat.
11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang telah mengakui uang yang didebet dari rekening Penggugat adalah uang milik Penggugat dikarenakan tidak benar, uang dalam rekening Penggugat adalah uang perusahaan yang ditransfer untuk kepentingan pembelian aset rumah. Hal ini dilakukan karena Pada tahun 2009 PT. Ufuk Publishing House (perusahaan) baru saja berdiri dan Penggugat tidak memiliki tempat tinggal yang representatif selaku direktur PT. Ufuk Publishing House sehingga sehingga Tergugat II yang memiliki usaha



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibidang properti berinisiatif untuk memberikan fasilitas kantor sebagai tempat tinggal Penggugat.

12. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil pada angka 8 huruf A yang menyatakan Tergugat II telah menerima Pembayaran uang muka dari Penggugat sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah). Hal ini adalah tidak benar Uang muka tersebut tidak pernah dibayarkan oleh Penggugat, adanya bukti pembayaran uang muka hanyalah bentuk formalitas, dikarenakan Tergugat II selaku Direktur Utama dan juga Pemilik dari usaha properti dalam hal ini bertindak sebagai Depeloper/ pengembang tidak pernah membebankan uang muka kepada Penggugat.
13. Bahwa Bukti Pembayaran Uang muka Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta) merupakan fasilitas yang diberikan Tergugat II selaku Direktur Utama untuk mempermudah proses dan syarat perjanjian kredit di perbankan dikarenakan PT. Ufuk Publishing Haouse belum bisa melakukan kredit langsung kepada Bank karena belum memiliki aset dan aktifitasnyapun baru berjalan.
14. Bahwa setelah terjadi kesepakatan likuidasi tanggal 23 Februari 2013, Penggugat meninggalkan Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12A Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan lalu menyerahkan kepada Tergugat II, maka sejak saat itu pulalah Tergugat II menanggung secara Pribadi pembayaran kredit senilai Rp.12.781.000,- (dua belas juta Tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah). Yang mana dana pembayaran KPR tersebut tetap melalui rekening Penggugat.
15. Bahwa Tergugat II telah menanggung pembayaran KPR kredit Penggugat di PT. Bank Tabungan Negara persero Tbk (BTN) sejak tahun 2013 dikarenakan untuk menyelamatkan aset PT. Ufuk Publising House dari Penyitaan Bank dikarenakan Pihak Penggugat dari semula tidak pernah mampu membayar tagihan kredit. Sedangkan Utang usaha PT. Ufuk Publishing House yang harus dibayarkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
16. Bahwa dari semula rumah yang merupakan objek sengketa telah disepakati untuk dijual untuk membayar utang perusahaan ternyata 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



gugatan *a quo* diakui oleh Penggugat sebagai hak Penggugat dan bermaksud mengingkari hasil kesepakatan dan pernyataan yang telah ada.

### III.5. Tentang Perbuatan Melawan Hukum

- 1) Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 pada halaman 4, 5 dan 6 yang menjelaskan tentang perbuatan melawan hukum Tergugat. Bahwa justru tindakan penggugatlah yang melakukan desakan dan gugatan *a quo* lah yang melanggar hukum sebagai mana diatur dalam pasal 1338 Kitab undang-undang hukum perdata.
- 2) Penggugat dan tergugat II telah membuat kesepakatan pada tanggal 3 Februari 2013 dan 26 Februari 2013 dengan telah memenuhi seluruh ketentuan pasal 1320 Kitab undang undang hukum acara perdata sehingga seluruh kesepakatan tersebut berlaku dan mengikat sebagai undang undang.
- 3) Bahwa Kesepakatan tersebut diperkuat dengan adanya surat pernyataan dari Penggugat tanggal 1 Maret 2013 yang menegaskan tentang Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12A Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan.
- 4) Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 8 huruf B halaman 4 yang menegaskan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II terkait dengan pemberian kuasa oleh Tergugat III dan Tergugat IV.
- 5) Bahwa Tergugat III adalah pemilik sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 8136/Kebagusan seluas 315 M2 sedangkan Tergugat tergugat IV adalah pemilik sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 8135/Kebagusan seluas 329 M2 sehingga total tanah Tergugat III dan Tergugat IV adalah seluas 644 M2 sedangkan tanah yang didalam perjanjian kredit dengan Tergugat I yang diatasnamakan Penggugat hanya seluas 216 M2.
- 6) Bahwa Perlu Tergugat II tegaskan Tergugat III dan Tergugat IV semula adalah pemilik kavling tanah dan bangunan yang berada di perumahan Nuasa No 99 akan tetapi tanah yang dimiliki oleh Tergugat III dan Tergugat IV bukan hanya kavling yang diatasnamakan Penggugat saja melainkan terdapat dua unit kavling tanah lainnya. Sehingga adalah



bukan melawan hukum bila Tergugat III dan Tergugat IV memberikan kuasa dalam hal ini kuasa jual kepada Tergugat II.

- 7) Sehingga dalil Penggugat pada angka 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 pada halaman 4, 5 dan 6 yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah berdasarkan hukum patut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

### III.6. Tentang Kerugian Penggugat

- 1) Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 18, 19, 20, 21, 23, 24 halaman 6 dan 7 gugatan *a quo*. Penggugat mendalilkan adanya kerugian materil dan immateril Penggugat dikarenakan permintaan Penggugat tidak dipenuhi oleh Tergugat I dan Tergugat II.
- 2) Bahwa Uang yang didebet untuk pembayaran angsuran kepada Tergugat I dengan nilai total Rp. 664.612.000,- (enam ratus enam puluh empat juta enam ratus dua belas ribu rupiah) adalah uang perusahaan yang berasal dari rekening PT. Ufuk Publishing House yang ditransfer ke rekening penggugat.
- 3) Bahwa Pembayaran uang muka sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) yang diakui penggugat telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat II adalah tidak benar, pembayaran tersebut pada faktanya tidak ada sedangkan kwitansi atau bukti pembayaran merupakan kebijakan dari Tergugat II selaku Direktur Utama PT. Ufuk Publishing House sekaligus developer / pengembang perumahan Nuansa No. 99 sebagai fasilitas yang diberikan kepada Penggugat yang dahulu adalah bawahan Tergugat II untuk mengajukan kredit perumahan di Tergugat I.
- 4) Bahwa Kerugian tambahan sebesar 1 % yang dimaksud oleh Penggugat adalah tidak beralasan dan tidak jelas kerugian siapa dan berasal dari mana.
- 5) Bahwa Kerugian immateril sebesar Rp. 3. 000.000.000,- (tiga milyar rupiah) yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak beralasan karena kerugian immateril tidak dapat dinilai sekalipun dengan Uang selai itu Penggugat tidak dapat menjelaskan hubungan kausalitas perbuatan Para



Tergugat dengan Kerugian yang diderita oleh Penggugat.

Sehingga dalil Penggugat pada angka 18, 19, 20, 21, 23, 24 halaman 6 dan 7 gugatan *a quo* yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah berdasarkan hukum patut untuk dinyatakan DITOLAK

#### III.7. Tentang Sita Jaminan

- 1) Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil tentang sita jaminan pada dalil angka 25 halaman 7 gugatan *a quo*. Permohonan sita jaminan Penggugat haruslah dikesampingkan mengingat Penggugat sama sekali tidak mempunyai dasar yang cukup.
- 2) Bahwa terhadap gugatan yang tidak memiliki dasar yang cukup permohonan sita jaminan haruslah ditolak berdasarkan yurisprudensi yang tersirat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1121 K /SIP/ 1971 tertanggal 15 April 1972 yang menegaskan :  
"Penyitaan sama sekali tidak dilakukan dalam hal si Penggugat tidak memiliki bukti-bukti yang kuat".

Sehingga Permohonan sita jaminan Penggugat pada dalil angka 25 halaman 7 gugatan *a quo* adalah berdasarkan hukum patut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### III.8. Tentang Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu

- 1) Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Permohonan Penggugat pada angka 26 halaman 7 gugatan *a quo*. Bahwa Permohonan Penggugat untuk menjatuhkan putusan serta merta sehingga dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi adalah tidak berdasar dan dari segi yuridis tidak memenuhi syarat yang diatur dalam pasal 180 HIR. Disamping itu putusan serta merta haruslah dipertimbangkan dan dikaitkan dengan ketentuan SEMA Nomor 4 tahun 1965 dan nomor 18 tahun 1968.

Sehingga Dalil Penggugat tentang putusan serta merta pada dalil angka 26 halaman 7 adalah berdasarkan hukum patut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### IV. TENTANG GUGATAN REKONPENSI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa Tergugat II konpensasi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat rekonsensi akan mengajukan gugatan balasan (Rekonsensi) terhadap Penggugat Kompensi dalam kedudukannya sebagai Tergugat Rekonsensi;
- 2) Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan dan diuraikan Tergugat II dalam bagian Kompensi mohon dijadikan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonsensi ini.
- 3) Bahwa Tergugat Rekonsensi semula Penggugat Kompensi telah membuat kesepakatan melalui proses mediasi pada Pusat Mediasi Nasional (PMN) yang tertuang dalam Kesepakatan Mediasi. Kesepakatan yang pertama tanggal 7 Februari 2013 lalu dibatalkan oleh Tergugat Rekonsensi semula Penggugat Kompensi dan selanjutnya meminta untuk melakukan mediasi kembali.
- 4) Bahwa Tergugat Rekonsensi semula Penggugat Kompensi bersama Penggugat Rekonsensi semula Tergugat II Kompensi beserta Bakar Bilfagih sepakat untuk melakukan mediasi kedua di Pusat Mediasi Nasional (PMN) selanjutnya terjadi kesepakatan dan dituangkan dalam Kesepakatan Mediasi tanggal 26 Februari 2013.
- 5) Bahwa Isi dari kesepakatan Mediasi tanggal 26 Februari 2013 tersebut adalah sebagai berikut :
  1. Yang dimaksud dengan likuidasi adalah penghentian proses produksi. Pekerjaan yang dilakukan hanya sebatas menyelesaikan pekerjaan yang sudah ada dan menyelesaikan penjualan. Tidak ada aktifitas baru yang dikerjakan hingga proses pengakhiran/likuidasi selesai. Kedua nama tersebut masih akan dipakai hingga finalisasi pengakhiran kerjasama.
  2. Yang dilikuidasi adalah kedua entitas PT. Ufuk Publishing House (UPH) dan PT. Cahaya Insan Suci (CIS).
  3. Proses penghentian operasi akan dimulai pada PT. UPH baru kemudian pada PT. CIS. Pada PT. UPH penghentian dimulai sejak tanggal 28 Februari 2013. Sejak tanggal itu pula proses PHK akan dimulai pada unit-unit yang tidak melakukan kegiatan operasional.
  4. Setelah pembagian pengakhiran kerjasama, PT. UPH akan dimiliki oleh Taufik dan Bakar. Sedangkan PT. CIS akan dimiliki oleh Fahmi.

#### 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

Kepemilikan yang dimaksud adalah kepemilikan PT dan termasuk juga merek yang digunakan oleh masing-masing pihak. Para Pihak akan melakukan perubahan-perubahan (akta PT dan merek) yang dibutuhkan hingga proses formalnya selesai.

5. Akan dilakukan proses audit oleh akuntan publik Asep Rahmansyah dan rekan. Tahun buku yang akan dikerjakan adalah sejak 2005 hingga akhir Desember 2012, sejauh data tersedia/feasible. Pengerjaan audit diperkirakan membutuhkan waktu hingga 6 bulan. Keuangan sejak bulan Januari 2013 hingga masa pengakhiran tidak perlu diaudit, dan akan disusun oleh *caretaker*.
6. Biaya auditor, sejauh memungkinkan akan dinegosiasikan oleh Mahdi Jufri, sebagai ketua *caretaker*.
7. Tim *caretaker*, dipimpin oleh Mahdi Jufri. Tugas tim ini pada intinya adalah melakukan tugas kurator. Tugas-tugas ini termasuk namun tidak terbatas kepada:
  - 7.1. Membuat rencana kerja;
  2. Menyusun *budget* operasional yang diperlukan dan target penjualan;
  3. Melakukan perhitungan non audit untuk transaksi sejak bulan Januari 2013 hingga masa pengakhiran kerjasama;
  4. Melakukan Konsolidasi perhitungan diatas dengan hasil audit;
  5. Menyusun usulan perhitungan pembagian pengakhiran kerjasama;
8. *Caretaker* akan beranggotakan, Daniel, Bambang Y, dan beberapa personil lain yang akan ditentukan kemudian dan disepakati bersama oleh para pihak. Mahdi akan mendapat alokasi honor untuk tugas sebagai ketua tim *caretaker*. Sedangkan personel lainnya yang menjadi anggota tim, yaitu karyawan *existing*, akan dibayar seperti gaji yang biasa diterima oleh para karyawan tersebut.
9. *Caretaker* akan memastikan bahwa transparansi operasional, termasuk namun tidak terbatas pada, seluruh transaksi uang masuk perusahaan, dapat dimonitor oleh para pihak.

#### 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

10. Pihak akan menerima gaji terakhir sebagai direksi pada PT tersebut untuk bulan Februari 2013.
11. Caretaker dalam melaksanakan tugasnya melakukan distribusi penghasilan kepada para pihak, sejak pembagian pada bulan 2013, akan menyesuaikan dengan perimbangan proporsi *Prive* yang telah diambil oleh para pihak.
12. Dua unit rumah tinggal yang saat ini ditinggali oleh Taufik dan Bakar, disepakati untuk dijual. Kedua rumah tersebut masih terikat fasilitas KPR. Hasil penjualan kedua rumah tersebut akan digunakan utamanya untuk melunasi fasilitas KPR. Sisanya akan digunakan untuk melunasi utang PT UPH pada bank BRI yang sebesar kurang lebih Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Paling lambat akhir April 2013. Bila masih ada sisa, maka akan dibagi kepada pemegang saham yaitu para pihak, dengan proporsi 70:30 = Fahmi :Taufiq + Bakar, satu minggu setelah pelunasan pembayaran rumah oleh pembeli. Pembagian ini akan dianggap sebagai pembagian hasil likuidasi diterima dimuka
13. Bila pada akhir 2013, kedua rumah tersebut belum terjual dengan harga yang diharapkan, maka Fahmi bersedia untuk mengambil alih dengan nilai penawaran tertinggi yang muncul. Nilai Penawaran bisa mengacu pada nilai appraisal, nilai juru taksir ataupun nilai penawar bila rumah ditawarkan kepada calon pembeli.
14. Bila ada pembeli yang serius, maka pembeli tersebut dapat diarahkan ke bank kreditur dan ini bisa dianggap sebagai rujukan harga yang pantas untuk kedua rumah tersebut.
15. Kewajiban kepada pihak ketiga akan menjadi perhatian untuk dilunasi, termasuk namun tidak terbatas pada:
  - 15.1. Percetakan;
  - 15.2. Royalti;
  - 15.3. PKH Karyawan;
  - 15.4. Pengembalian dana investor;
  - 15.5. Pajak;
  - 15.6. Vendor distribusi
16. Sejak bulan Maret 2013, seluruh pemasukan dana hasil penjualan buku, termasuk penjualan stok buku yang ada digudang, buku

#### 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)



konsinyasi, maka hasilnya setelah terlebih dahulu dipotong biaya operasional dan mungkin juga dipotong biaya utang usaha, akan dibagikan kepada para pihak dengan proporsi 70:30= Fahmi : Taufik + Bakar. Pembagian tersebut akan dilakukan pada setiap ada uang masuk hasil penjualan. Se jauh memungkinkan, utang usaha ini dapat diusahakan untuk ditunda pembayarannya supaya dana yang akan dibagikan kepada para pihak menjadi lebih besar jumlahnya. Pembagian ini akan dianggap sebagai pembagian hasil likuidasi diterima dimuka.

17. Bahwa kedua pihak menginginkan reputasi para pihak tetap baik, walaupun kerjasama akan diakhiri, yaitu dengan tidak membuat berita ataupun menyuruh pihak lain membuat berita dan atau kesan yang bisa mengganggu nama baik para pihak.
  18. Bentuk kesepakatan ini akan ditandatangani sekarang dan dibuatkan menjadi akta notarial pada tanggal 27 Februari 2013 oleh Taufik dan Bakar.
- 6) Tergugat Rekonpensi semula Pengugat Konpensi bersama Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi serta Bakar Bilfagih telah membuat dan menandatangani Pernyataan tanggal 1 Maret 2013 bahwa rumah yang berlokasi di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan kebagusan No. 99 Blok B 12 dan B 12 A Kelurahan kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan adalah asset PT. Ufuk Publishing House dan akan segera dijual.
- 7) Berdasarkan Kesepakatan Mediasi Tanggal 26 Februari 2013 dan surat pernyataan tanggal 1 Maret 2013 adalah berdasarkan hukum apabila tanah dan bangunan yang terletak di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan kebagusan III No. 99 Blok B 12 Kelurahan kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan Kelurahan kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan dengan luas tanah 210 M2 dan luas bangunan 151 M2 atas nama Bakar Bilfagih serta tanah dan bangunan yang terletak di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Blok B 12 Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan dengan



luas tanah 216 M2 dan luas bangunan 203 M2 atas nama Ahmad Taufiq dinyatakan sebagai aset Perusahaan PT. Ufuk Publishing House.

- 8) Bahwa Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi semula Tergugat II Konpensi. Perbuatan tersebut antara lain sebagai berikut :
- a. Bahwa Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi selaku direktur dalam menjalankan perusahaan tidak pernah memberikan laporan keuangan kepada Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi.
  - b. Bahwa Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi dalam kurun waktu 2009 sampai dengan 2013, tidak pernah membagikan *dividen* kepada Penggugat Rekonpensi semula Tergugat II Konpensi sebagai pemilik saham mayoritas sebagai mana diatur dalam pasal 52 ayat (1) Undang Perseroan Terbatas Nomor 40 tahun 2007.
  - c. Bahwa Penggugat Rekonpensi semula Tergugat II Konpensi memiliki nilai saham sebesar 70 % (tujuh puluh persen) pada perusahaan PT. Ufuk Publishing House dimana seluruh hak Penggugat rekonpensi semula Tergugat II Konpensi sejak tahun 2009 sampai 2013.
  - d. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi PT. Ufuk Publishing House memiliki Hutang kepada pihak ketiga sebesar Rp. 2.000.000.000,- dan harus dilikuidasi sesuai dengan hasil kesepakatan mediasi terakhir pada tanggal 26 Februari 2013.
  - e. Bahwa setelah terjadi kesepakatan mediasi dengan mediator dari Pusat Mediasi Nasional (PMN) terungkap bahwa Perusahaan PT. Ufuk Publishing House yang dipercayakan operasionalnya sepenuhnya kepada Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi memiliki omset senilai lebih dari satu milyar rupiah per tahun berdasarkan surat Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi.
- 9) Bahwa Tergugat Rekonpensi atau Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar Kesepakatan tanggal 26 Februari 2013 yang dibuat bersama Penggugat Rekonpensi semula Tergugat II Konpensi dan Bakar Bilfagih dengan mediator dari Pusat Mediasi Nasional (PMN) dengan cara:

**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

1. Tidak membuat laporan keuangan PT. Ufuk Publishing House sejak 2009-2013.
  2. Tidak melaksanakan audit dan Tidak bekerjasama serta menghindari proses audit dari auditor independen yang telah disepakati bersama.
  3. Tidak patuh kepada dan menjalankan isi kesepakatan mediasi tanggal 26 Februari 2013 serta membantah surat pernyataan tanggal 1 Maret 2013.
  4. Ingin menguasai secara pribadi aset perusahaan berupa Rumah di Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Blok B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan. Hal ini terbukti selalui somasi Penggugat kepada tergugat I konpensasi dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara Tbk. serta gugatan *a quo*.
- 10) Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonpensasi semula Penggugat Konpensasi mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil pada Penggugat rekonpensasi semula Tergugat II Konpensasi berupa:
3. Penggugat Rekonvensi tidak menerima deviden perusahaan sejak tahun 2009 sampai 2013, jika dilihat dari *omzet* perusahaan maka ditaksir *Deviden* atau Keuntungan Perusahaan sebesar 50% dari Omset sedangkan nilai saham Pernggugat Rekonvensi adalah sebesar 70% maka nilai deviden yang harus diterima Penggugat selama kurun waktu 2009 – 2013 adalah sebesar :  
$$\text{Rp. } 1.000.000.000 \times 50\% \times 70\% \times 4 \text{ tahun} = \text{Rp. } 1.400.000.000,-$$
  
Deviden yang merupakan Hak Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu Milyar empat ratus juta rupiah)
  4. Hutang Perusahaan yang ditanggung Penggugat Rekonpensasi yang nilainya dapat dilihat berdasarkan Kesepakatan Mediasi tanggal 26 Februari 2013 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)  
Pembayaran Angsuran KPR rumah Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan. Setelah disepakati perusahaan akan di likuidasi sampai dengan Desember 2014 per bulan RP. 12.781.000 (dua belas juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah) sejak Maret 2013 sampai dengan Maret 2015 dikarenakan untuk melindungi aset PT. Ufuk Publishing House dari penyitaan pihak bank.

#### 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

24 x Rp. 12.781.000,- = Rp. 306.744.000,-

Sebesar Rp. 306.744.000,- (tiga ratus enam juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah).

5. Uang Muka yang tidak pernah dibayarkan Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat rekonsensi yang diakui dalam gugatan a quo sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah).

6. Modal yang dikeluarkan Penggugat Rekonsensi untuk mendirikan perusahaan berdasarkan akta pendirian PT. Ufuk Publishing House yang harus dilikuidasi akibat perbuatan Tergugat Rekonsensi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Dikarenakan seluruh modal usaha berasal dari Penggugat rekonsensi.

Sehingga total kerugian Materiil Penggugat Rekonsensi semula Tergugat II Kompensi sebesar Rp. 4.506.744.000,- (empat milyar lima ratus enam juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah).

7. Kerugian immateril Penggugat Rekonsensi yang timbul akibat Pengurusan Likuidasi Perusahaan PT. Ufuk Publishing House dan PT. Cahaya Insan Suci menghadapi dan menyelesaikan hutang akibat perbuatan Tergugat Rekonsensi sehingga Penggugat Rekonsensi tidak dapat menjalankan usaha dengan baik dikarenakan tercemarnya reputasi Penggugat Rekonsensi selama 2 (dua) tahun terakhir mengakibatkan kerugian sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

11) Bahwa dikarenakan besarnya Kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi semula Tergugat II Kompensi akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonsensi semula Penggugat Kompensi serta tidak adanya aset nyata dan kemampuan financial Tergugat Rekonsensi semula Penggugat Kompensi maka adalah berdasarkan hukum bila Tergugat Rekonsensi semula Penggugat Kompensi menyerahkan seluruh hasil penjualan Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Blok B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan dan seluruh dana hasil Penjualan Buku termasuk penjualan stok buku yang ada digudang, buku konsinyasi, yang merupakan bagian Tergugat Rekonsensi semula Penggugat berdasarkan poin angka 4. 12 dan 4. 16 Hasil Kesepakatan mediasi tanggal 26



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2013, Kepada Penggugat Rekonpensi semula Tergugat II Konpensi.

12) Bahwa demi menjamin terpenuhinya seluruh tuntutan Penggugat Rekonpensi semula Tergugat II Konpensi maka kami mohon majelis Hakim berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas :

“Seluruh harta benda milik dan atas nama Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi baik yang ada saat ini maupun yang akan ada dimasa mendatang berupa piutang usaha, deviden usaha, maupun gaji dan penghasilan yang akan didapat sesuai dengan nilai tuntutan Penggugat Rekonpensi semula Tergugat II Konpensi”.

Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil jawaban Tergugat II yang telah diuraikan diatas, Tergugat II mohon dengan hormat agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan Mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat Untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM KONVENSI :

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Surat Kesepakatan yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat II dan Bakar Bilfagih tanggal 27 Februari 2013 adalah sah dan mengikat menurut hukum.
3. Menyatakan Surat Pernyataan Tanggal 1 Maret 2013 yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat II dan Bakar Bilfagih adalah sah dan mengikat menurut hukum.
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga atas permohonan sita jaminan Conservatoir beslag) yang diletakkan atas tanah dan Bangunan yang terletak di perumahan NUANSA KEBAGUSAN Jalan Kebagusan III No. 99 BLOK B No. 12 A, RT. 006 RW.005 Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tidak ada kerugian baik materil maupun immateriil yang dialami Penggugat.
6. Menghukum Penggugat Untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

### DALAM REKONVENSI :

1. Menyatakan menerima Gugatan Rekonpensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II Konvensi Untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi semula Penggugat Konvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Kesepakatan Mediasi yang dibuat dan ditandatangani tanggal 26 Februari 2013 adalah SAH DAN MENGIKAT SECARA HUKUM.
4. Menyatakan Surat Pernyataan Tanggal 1 Maret 2013 yang ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi semula Penggugat konpensi, Penggugat Rekonvesi semula Tergugat II konpensi dan Bakar Bilfagih adalah SAH secara HUKUM.
5. Menyatakan dan menetapkan tanah dan bangunan yang terletak di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan kebagusan III No. 99 Blok B 12 Kelurahan kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan dengan luas tanah 210 M2 dan luas bangunan 151 M2 atas nama Bakar Bilfagih serta tanah dan bangunan yang terletak di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan kebagusan III No. 99 Blok B 12 A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan dengan luas tanah 216 M2 dan luas bangunan 203 M2 atas nama Ahmad Taufiq sebagai aset Perusahaan PT. Ufuk Publishing House.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi semula Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi semula Tergugat Konvensi atas kerugian baik materil maupun immateril sebagai berikut :
  - Penggugat Rekonvensi tidak menerima deviden perusahaan sejak tahun 2009 sampai 2013, jika dilihat dari omzet

#### 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)



perusahaan maka ditaksir Deviden atau Keuntungan Perusahaan sebesar 50% dari Omset sedangkan nilai saham Penggugat Rekonvensi adalah sebesar 70% maka nilai deviden yang harus diterima Penggugat selama kurun waktu 2009 – 2013 adalah sebesar :

$Rp. 1.000.000.000 \times 50\% \times 70\% \times 4 \text{ tahun} = Rp. 1.400.000.000,-$

Deviden yang merupakan Hak Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu Milyar empat ratus juta rupiah)

- Hutang Perusahaan yang ditanggung Penggugat Rekonpensi yang nilainya dapat dilihat berdasarkan Kesepakatan Mediasi tanggal 26 Februari 2013 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)
- Pembayaran Angsuran KPR rumah Rumah di Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Blok B 12 dan B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan. Setelah disepakati perusahaan akan di likuidasi sampai dengan Desember 2014 per bulan RP. 12.781.000,- (dua belas juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah) sejak Maret 2013 sampai dengan Maret 2015 dikarenakan untuk melindungi aset PT. Ufuk Publishing House dari penyitaan pihak bank.  
 $24 \times Rp. 12.781.000,- = Rp. 306.744.000,-$   
Sebesar Rp. 306.744.000,- (tiga ratus enam juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah).
- Uang Muka yang tidak pernah dibayarkan Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi yang diakui dalam gugatan *a quo* sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah).
- Modal yang dikeluarkan Penggugat Rekonpensi untuk mendirikan perusahaan berdasarkan akta pendirian PT. Ufuk Publishing House yang harus dilikuidasi akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Dikarenakan seluruh modal usaha



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berasal dari Penggugat Rekonpensi. Dengan total kerugian Materiil Penggugat Rekonpensi semula Tergugat II Konpensi sebesar Rp. 4.506.744.000,- (empat milyar lima ratus enam juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah)

- Kerugian immateril Penggugat Rekonvensi yang timbul akibat Pengurusan Likuidasi Perusahaan PT. Ufuk Publishing House dan PT. Cahaya Insan Suci menghadapi dan menyelesaikan hutang akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi sehingga Penggugat Rekonpensi tidak dapat menjalankan usaha dengan baik dikarenakan tercemarnya reputasi Penggugat Rekonpensi selama 2 (dua) tahun terakhir mengakibatkan kerugian sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi untuk menyerahkan seluruh hasil penjualan Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Blok B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan dan seluruh dana hasil Penjualan Buku termasuk penjualan stok buku yang ada digudang, buku konsinyasi, yang merupakan bagian Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konvensi berdasarkan *poin angka 4. 12 dan 4. 16 Kesepakatan Mediasi tanggal 26 Februari 2013*, Kepada Penggugat Rekonpensi semula Tergugat II Konpensi.
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas :  
"Seluruh harta benda milik dan atas nama Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi baik yang ada saat ini maupun yang akan ada dimasa mendatang berupa piutang usaha, deviden usaha, maupun gaji dan penghasilan yang akan didapat sesuai dengan nilai tuntutan Penggugat Rekonpensi semula Tergugat II Konpensi".
9. Menghukum Tergugat Rekonpensi semula Penggugat konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat gugatan *a quo*.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 17 Maret 2015 sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 31 Maret 2015, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan alat-alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuaikan dengan aslinya, sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Berupa Asli Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit No. 0132/00001/87/0609 dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Kuningan Tanggal 15 Juni 2009;
2. Bukti P-2 : Berupa Asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Ahmad Taufiq No. 00001-01-05-000557-1 Tanggal 17 Juni 2009;
3. Bukti P-3 : Berupa Copy dari Asli Surat Pernyataan dan Kuasa Pencairan Buku Tabungan No. 00050-01- 50-005003-5 kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Kuningan tanggal 15 Juni 2009;
4. Bukti P-4 : Berupa Asli Buku Rekening Tabungan No. 00050-01-50-005003-5 a/n Ahmad Taufiq di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Pasar Minggu;
5. Bukti P-5 : Berupa Asli Buku Rekening Tabungan No. 00606-01-50-000161-9 a/n Ahmad Taufiq di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Pejaten;
6. Bukti P-6 : Berupa Copy dari Asli Rekening Koran KPR No. 00001-01-50-000557-1 a/n Ahmad Taufiq di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Kuningan;
7. Bukti P-7 : Berupa Copy dari Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Kavling B-12A Perumahan Nuansa Kebagusan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, antara Ahmad Taufiq dan Fahmi tanggal 15 Juni 2009;
8. Bukti P-8 : Berupa Copy dari Copy Somasi Tentang Perbuatan Melawan Hukum PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Kuningan Tanggal 12 November 2013

### 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

9. Bukti P-9 : Berupa Asli Surat Konfirmasi Penandatanganan AJB dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Kuningan Tanggal 28 November 2013
10. Bukti P-10 : Berupa Copy dari Copy Surat Konfirmasi Penandatanganan AJB dari Ahmad Taufiq Tanggal 12 Desember 2013
11. Bukti P-11 : Berupa Copy dari Copy Surat Penyelesaian Pajak Bumi Bangunan (PBB) Pecahan Nuansa Kebagusan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Kuningan kepada Fahmi Tanggal 13 Desember 2013
12. Bukti P-12 : Berupa Asli Surat Konfirmasi Penandatanganan AJB dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Kuningan Tanggal 23 Desember 2013
13. Bukti P-13 : Berupa Asli Surat Keterangan Belum Terlaksananya Penandatanganan AJB karena PBB Masih Induk (Belum dipecah) dan Belum Ada Pembayaran Pajak Jual Beli, dari Notaris Rusnaldi, SH, No. 01/RSD/EXT//2014 Tanggal 6 Januari 2014;
14. Bukti P-14 : Berupa Asli Surat Keterangan Dokumen Yang Telah Diterima PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Kuningan dari Fahmi Tanggal 20 Januari 2014;
15. Bukti P-15 : Berupa Asli Resi Pembayaran SPPT oleh Ahmad Taufiq dari tahun 2009-2013 untuk Alamat Objek Pajak a/n Sunanta Bin Boto Jl. Kebagusan III 99 B-12 RT 02/06 dalam proses pemecahan PBB tanggal 21 Januari 2014;
16. Bukti P-16 : Berupa Copy dari Copy Surat dari Ahmad Taufiq tentang Komitmen Penyelesaian Kewajiban Angsuran BTN setelah penyelesaian AJB tanggal 27 Februari 2014;
17. Bukti P-17 : Berupa Asli Resi Pembayaran SPPT oleh Ahmad Taufiq tahun 2014 untuk Alamat Objek Pajak a/n Mustofa Najib/Nafila Assegaf, Jl. Kebagusan III 99 B-12 RT 02/06 tanggal 5 Maret 2014;
18. Bukti P-18 : Berupa Copy dari Copy Surat Permohonan Rincinan Biaya AJB dari dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Kuningan kepada Notaris, Rusnaldi, SH, Tanggal 6 Maret 2014;

### 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

19. Bukti P-19 : Berupa Copy dari Copy Berita Acara Serah Terima Dokumen dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Kuningan kepada Notaris, Rusnaldi, SH, Tanggal 7 Maret 2014;
20. Bukti P-20 : Berupa Asli Surat Keterangan Penerimaan Sertifikat Tanah dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Kuningan kepada Notaris, Rusnaldi, SH, Tanggal 18 Maret 2014;
21. Bukti P-21 : Berupa Asli Surat Keterangan tentang Pengembalian Sertifikat dari Notaris Rusnaldi, SH, kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Kuningan akibat belum adanya tindak lanjut Fahmi tanggal 26 Maret 2014;
22. Bukti P-22 : Berupa Copy dari Asli Pertanyaan Pelaksanaan AJB kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Kuningan tanggal 27 Maret 2014;
23. Bukti P-23 : Berupa Asli Surat Pelaksanaan Akta Jual Beli ke PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jakarta Kuningan tanggal 27 Maret 2014;
24. Bukti P-24 : Berupa Copy dari Copy Sertifikat No. BK 184774;
25. Bukti P-25 : Berupa Copy dari copy Izin Mendirikan Bangunan Nomor 11042/IMB/2008 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan (copy);
26. Bukti P-26 : Berupa Asli Legal Audit dan Legal Opinion Prof Dr. Drs. H. R. Abdussalam, SH, MH, Guru Besar Ilmu Hukum Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa, Jakarta tanggal 13 April 2014;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yakni saksi **K A M A L** dan saksi **BAKAR BILFAGIH** masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

### Saksi I **K A M A L**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat I, kenal dengan Tergugat II
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-9 konfirmasi akan penanda tangan akta jual beli ;

#### 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

- Bahwa yang saksi maksud konfirmasi penanda tangan akta jual beli sesuai dengan bukti P-9 yang saksi ketahui konfirmasi dari Notaris bahwa dari Bank BTN ada berdasarkan surat dari Bank BTN menyampaikan kepada Penggugat untuk diadakannya AJB ;
- Bahwa yang saksi ketahui saksi diberi kuasa untuk menjual rumahnya Penggugat yang di Kebagusan dan ada kaitannya dengan perkara ini rumah ini ;
- Bahwa selanjutnya saksi melakukan kuasa itu setelah itu saksi ke lokasi untuk mengambil foto rumah tersebut ternyata kunci rumah itu diganti kemudian saksi menanyakan kepada salah satu staff-nya Fahmi yakni Pak Ali Assegaf dia bilang kunci rumah itu tidak diganti akhirnya saksi melaporkan kejadian itu kepada Penggugat bahwa ini tidak bisa diambil foto dan tidak bisa dibuka kunci rumah ;
- Bahwa alamat rumah itu di Perumahan Nuansa Kebagusan BLOK B No. 12 A Pasar Minggu, Kebagusan – Jakarta Selatan;
- Bahwa yang saksi ketahui rumah tersebut milik Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui Tergugat II sebagai developernya dari perumahan tersebut ;
- Bahwa ketika saksi mau menjual, menfoto dan membuka kunci dan kata pak Fahmi rumah itu tidak diganti kuncinya, selanjutnya saksi tidak berhasil menjual rumah itu karena baru saksi ketahui rumah itu tidak ada / belum ada AJB-nya ;
- Bahwa bukti kepemilikan Penggugat ini yang saksi ketahui setelah saksi mendapat kuasa itu dan menjalankan apa yang mesti saksi lakukan baru diketahui bahwa termasuk PBB-nya pun belum dipecah jadi saksi diminta untuk mengurus pemecahan PBB itu sendiri ;
- Bahwa sepanjang yang saksi tahu Penggugat memiliki rumah itu berasal Pembelian dari Tergugat II/Developer ;
- Bahwa Penggugat tinggal disitu hampir 2 (dua) tahun lebih ;
- Bahwa ketika saksi diminta untuk menjualkan rumah, tidak ada bukti-bukti kepemilikan rumah yang diberikan kepada saksi hanya berupa kunci rumah dengan surat kuasa ;
- Bahwa tidak ada bukti kepemilikan rumah itu yang diberikan kepada saksi sehingga saksi tidak bisa menjual ;

### 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 sejak itu baru saksi ketahui bahwa rumah ini belum ada surat menyurat yang sah, PBB-nya pun belum dipecah, IMB-nya masih IMB gabungan, dan AJB-nya pun saksi tidak tahu dan apalagi sertifikatnya ;
- Bahwa Sertifikatnya pernah diantar ke Notaris, Saksi pernah melihat diserahkan BTN kepada Notaris untuk dilakukan AJB ternyata dari Notaris pun menyimpulkan dengan tegas bahwa ini tidak bisa dilaksanakan AJB sekalipun sudah membayar pajak karena Fahmi tidak menyerahkan Surat Kuasa Jual ;
- Bahwa Sertipikat yang sudah pernah saksi lihat di Notaris Rusnaldi ;
- Bahwa Sertipikat atas tanah yang berdiri rumah yang diperkarakan ini atas nama Mustafa Najib dan Nabila Assegaf dan tujuan sertipikat itu diserahkan kepada Notaris dalam rangka untuk proses AJB ;
- Bahwa pemilik lama Nabila dan Mustafa saksi tidak kenal ;
- Bahwa yang menyerahkan sertipikat ke Notaris Rusnaldi adalah Bank BTN untuk dilakukan AJB ;
- Bahwa saksi ketahui Penggugat membeli rumah itu dari Tergugat II ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat membeli asset itu dengan KPR Bank BTN ;
- Bahwa karena AJB-nya belum ada sehingga saksi tidak bisa menjualkan, bahkan untuk bisa dilaksanakan transaksi AJB pun tidak bisa apalagi menjual ;
- Bahwa alasan tidak bisa dilaksanakan AJB karena belum ada NJOP-nya, PBB belum dipecah, dan tidak adanya surat kuasa jual dari nama pemilik pertama di sertipikat kepada Tergugat II, sekalipun pajaknya sudah dibayar karena pajak itu saksi sendiri yang mengurus tetap tidak bisa dilaksanakan AJB itu;
- Bahwa Pemecahan PBB-nya sudah dilakukan Penggugat sendiri bukan dari pihak BTN dan bukan dari pihak Developer, saksi yang membantu Penggugat sampai selesainya ke Kelurahan dan Kecamatan ;
- Bahwa dengan dibayarnya PBB sudah ada nilai NJOP terhadap tanah dan rumah tersebut, sesuai yang diminta oleh pihak Notaris supaya ada nilai obyeknya ;
- Bahwa yang saksi ketahui mengenai bukti P-23 tentang rencana pelaksanaan AJB terhadap tanah dan rumah tersebut, lalu rencana

### 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

pelaksanaannya dari pihak Notaris sudah menyampaikan ke BTN dan BTN sendiri mengkonfirmasi sudah menyampaikan ke Developer yaitu saudara Fahmi maka sudah direncanakan untuk dilaksanakannya AJB tetapi dari Notaris menyampaikan sekalipun pajaknya sudah terbayar tidak akan bisa dilaksanakan AJB tanpa kehadiran Pak Fahmi di Notaris dan menyerahkan Surat Kuasa Jual dari Tergugat III dan Tergugat IV BTN kemudian selanjutnya dan ada pernyataan dari BTN karena saat itu saksi ikut ke BTN bahwa disini pelaksanaan AJB tidak bisa dilaksanakan karena Pak Fahmi tidak mau datang dan 2) tidak memenuhi syarat ;

- Bahwa Tergugat II tidak mau datang ke Notaris dan menyerahkan surat kuasa jual hingga sampai sekarang setahu saksi belum ada AJB sama sekali ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat sudah membayar rumah itu dengan cicilan tiap bulan dengan membayar Ke Bank BTN ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat membayar cicilan itu dari rekeningnya di Bank BTN ;
- Bahwa setahu saksi pembayaran via transfer per bulan karena saksi pernah ditunjukkan rincian cicilannya ;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah itu sekarang siapa yang menempati karena sampai sekarang saksi belum kesana, namun pertama kali saksi melihat kunci rumah dirubah dan ada barang-barang yang bukan miliknya Penggugat karena Penggugat sudah keluar dari rumah itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan persis waktunya keluarnya Penggugat dari rumah itu ;
- Bahwa ketika saksi ditunjukkan sertipikat itu masih pemilik nama yang lama, bukan Penggugat karena masih pemilik lama jadi tidak bisa dijual ;
- Bahwa setahu saksi posisi Pak Fahmi dalam soal ini setelah berjalan proses membantu proses surat menyurat bahwa Pak Fahmi adalah Kuasa Jual bukan atas nama Sertipikat ;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui ada jual beli antara pihak Penggugat dengan Tergugat II, namun saksi tidak mengetahui detailnya terhadap jual beli tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga jual beli ;

### 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 saksi mengetahui pajak-pajak/PBB telah dibayarkan oleh Penggugat ;
- Bahwa terhadap syarat jual beli ada pajak penjual dan pembeli sudah disarankan oleh Notaris agar diserahkan pajak penjual dan pembeli akan tetapi apabila Pak Fahmi tidak menyerahkan surat kuasa menjual dari Tergugat III dan Tergugat IV tidak juga bisa dilaksanakan karena Sertipikat masih atas nama Tergugat III dan IV ;
- Bahwa saksi mengetahui Pajak jual dan pajak beli belum dibayar, dari Notaris sudah memberikan perhitungan angka-angka kewajiban penjual dan kewajiban pembeli ;
- Bahwa saksi hanya mengurus dokumen yang sekiranya memudahkan AJB ;
- Bahwa antara Pak Fahmi dan Penggugat semuanya teman saksi ;
- Bahwa Surat kuasa itu diberikan oleh Penggugat kepada saksi tahun 2013 ;
- Bahwa saksi ke Notaris itu Saksi tidak punya kapasitas apapun saksi hanya mendampingi Penggugat, karena saksi diundang untuk menjadi saksi ;
- Bahwa surat kuasa yang diberikan kepada saksi untuk menjadi kuasa menjual rumah saat ini sudah berakhir ;
- Bahwa saksi mendengar bahwa permasalahan ini sudah dimediasi oleh PMN akan tetapi saksi tidak tahu hasilnya mediasi tersebut ;
- Bahwa pada waktu tahun 2013 s/d tahun 2014 saksi sudah tidak bekerja dengan Penggugat, karena saksi keluar dari Penggugat tahun 2010 ;
- Bahwa saksi sampaikan bahwa Penggugat, Tergugat II dan saksi itu berteman karena saksi yang mengenalkan Penggugat dengan Tergugat II ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat II pekerjaannya salah satunya developer ;
- Bahwa saksi tahu letak rumah sengketa itu ada kompleks perkantoran, dibelakangnya yakni Penerbitan PT. Ufuk Publishing House ;
- Bahwa saksi tahu hubungan Penggugat dengan PT. Ufuk Publishing House selain sebagai pemilik juga pemegang saham ;
- Bahwa ada nama Tergugat II Sebagai Direktur Utama dan Penggugat sebagai Direktur Marketing dan Pak Bakar sebagai Direktur Produksi ;

### 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

- Bahwa pada saat saksi mendapatkan kuasa menjual, kuasa menjual ini atas 1 (Satu) punya Penggugat saja ;
- Bahwa Saksi sampaikan bahwa mendapatkan surat kuasa tahun 2013 Sekitar bulan Maret atau April ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada penanda tangan pernyataan antara Bakar, Fahmi dan Penggugat pada Bukti T.II-14 ;
- Bahwa saksi menerima surat tanggal 5 Maret 2014 dan 27 Maret 2014 P-17 dan P-9 mengenai surat pembayaran ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa rumah tersebut telah diserahkan ke Tergugat II ;
- Bahwa saksi mengetahui Bukti T.I-11 dan Bukti T.I-19 ;

### **Saksi II BAKAR BILFAGIH**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan, kenal dengan Tergugat I, kenal dengan Tergugat II, tidak kenal dengan Tergugat III ;
- Bahwa saksi melihat bukti P-12 pada saat Penggugat memegang dan menunjukkan kepada saksi dan saksi melihat, saat itu ditunjukkan kepada saksi karena saksi memiliki kasus yang sama, jadi setiap proses yang terjadi itu saksi mengetahui proses surat menyurat soal AJB antara Penggugat dan BTN itu seluruh proses awal sampai terakhir saksi mengetahuinya ;
- Bahwa permohonan Penggugat untuk meminta haknya sesuai dengan akad kredit ;
- Bahwa Penggugat ada melakukan PPJB dan Akad kredit, yakni PPJB dengan Tergugat II sedangkan Akad Kredit dengan pihak BTN yang Intinya Penggugat membeli rumah dengan fasilitas kredit yakni Rumah yang di Perumahan Kebagusan III Komplek Nuansa Kebagusan 9 ;
- Bahwa Penggugat membeli rumah sesuai PPJB terjadi pada tanggal 15 Juni 2009 dari kuasa jual Tergugat II yang memberikan fasilitas kredit adalah BTN ;
- Bahwa saksi mempunyai nasib yang sama, karena kebetulan transaksi itu terjadi bersamaan saksi juga membeli tanah dan rumah di Kebagusan dan waktunya kebetulan bersamaan ;

#### 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

- Bahwa kaitannya dengan yang saksi ketahui mengenai jual beli rumah di Kebagusan, ini persoalannya terkait tidak ada itikad baik untuk melakukan AJB dari Kuasa Jual, tetapi fakta ketika saksi berkomunikasi dengan Notaris bahkan kami memecah PBB itu sendiri karena tidak ada itikad baik dari Tergugat II kami lakukan semua proses hak-hak atau kewajiban-kewajiban kami, kami lakukan semua itu tujuannya untuk mempercepat AJB pada saat kami hadir, Notaris sudah mempersiapkan segalanya ;
- Bahwa menurut saksi yang menyebabkan tidak terjadi AJB ada motif perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa, rencananya Akta Jual Beli itu mau dibuat oleh Notaris Rusnaldi ;
- Bahwa alasan sampai tidak dilaksanakan AJB yakni pertama syarat yang kurang sudah dipenuhi soal pemecahan sertifikat lalu pihak Notaris sudah menyampaikan biaya-biaya untuk pajak, hal tersebut sudah diberitahukan kepada kami dan kami siap akan membayarkan pajak sebagai pembeli tinggal kami bilang kepada Notaris silahkan penjual juga disiapkan ;
- Bahwa selain itu ada syarat lagi yang tidak terpenuhi yaitu Pak Fahmi tidak hadir dan tidak menyelesaikan menyerahkan surat kuasa ;
- Bahwa tidak terjadinya AJB karena tidak adanya kehadiran Tergugat II, disamping Notaris menyampaikan Tergugat II tidak merespon apa yang sudah disampaikan mengenai biaya, kami beberapa kali mendatangi Notaris dan mengkomunikasikan itu ke BTN jadi kami berulang-ulang datang ke Notaris, datang ke BTN supaya AJB cepat terlaksana ;
- Bahwa setahu saksi yang dijual rumah yang di Kebagusan itu Tergugat II sebagai Kuasa Menjual dari Nafila Assegaf dan Mustofa Najib ;
- Bahwa PPJB terjadi antara Penggugat dan Tergugat II jadi dia yang harus bertanggung jawabkan karena PPJB jelas menyebut setelah selesai bangunan maka akan ada serah terima dan akan terjadi AJB tetapi lebih dari setahun tidak ada AJB, bahkan pemecahan sertifikat itu terjadi tahun 2013 artinya itikad dari Tergugat II tidak ada untuk menyelesaikan kewajibannya ;
- Bahwa tidak ada kuasa dari Nafila Assegaf dan Mustofa Najib dan Sertipikat masih atas nama Nafila Assegaf dan Mustofa Najib ;

### 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

- Bahwa Tergugat II menjual sedangkan sertifikat masih atas nama Nafila Assegaf dan Mustofa Najib menurut saksi kesepakatan antara pemilik tanah dengan Pak Fahmi ;
- Bahwa perumahan tersebut kalau dilihat di perjanjiannya itu developer perseorangan ;
- Bahwa Penggugat sudah membayar ke BTN, jadi setiap bulan rekening tabungan Penggugat itu di auto debet selama 4 (empat) tahun ;
- Bahwa Penggugat sudah terdebet, hal tersebut saksi ketahui karena kebetulan ketika mengurus ini kita meminta rekening korannya di print-kan semua disitu tertera ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat sudah terdebet untuk membayar sebesar 600 jutaan dan hal yang sama juga terhadap saksi, tetapi akhirnya sampai saat ini belum terlaksana AJB
- Bahwa belum terlaksana AJB saksi berfikir ini harus ditanyakan ke BTN artinya keamanan terhadap itu, kami sudah menjalankan apa yang diminta kami sebagai konsumen kami sudah mempertanyakan terus menerus soal ini sejak rumah itu sudah berdiri, yang berarti BTN mengakui bahwa memotong rekening dari rekening Penggugat untuk kepentingan pembayaran rumah bahkan yang saksi sayangkan semua uang dibayarkan ke Tergugat II sebelum terjadinya AJB hal tersebut saksi ketahui waktu itu pihak Manager Legal BTN menunjukkan surat ke Kami yang menyatakan bahwa seluruh uang dari Bank sudah dicairkan ke Tergugat II ;
- Bahwa secara hukum kami (saksi dan Penggugat) tidak ada keamanan oleh karena itu kami menyetop pembayaran cicilan yang harus dilunasi dalam proses 4 (empat) tahun karena ketidak jelasan ini Kami sebagai konsumen kami mempertanyakan ;
- Bahwa jangka waktu cicilan 10 (sepuluh) tahun, dan dari 10 tahun tersebut belum terselesaikan, cicilan yang sudah dilaksanakan sekitar 4 tahun ;
- Bahwa belum ada hak konsumen untuk menuntut tetapi sudah terjadi PPJB ;
- Bahwa rumah yang menempati diambil alih oleh Tergugat II ;
- Bahwa Penggugat pernah menempati rumah, namun sekarang sudah di suruh keluar ;
- Bahwa rumah disitu Penggugat dan saksi yang disuruh keluar ;

### 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

- Bahwa terakhir saksi mencicil awal tahun 2013 dan sejak itu tidak mencicil lagi, alasan tidak mencicil karena Saksi melihat ada motif tidak ada melakukan AJB ;
- Bahwa kalau menanda tangan akad pertama antara konsumen dengan Tergugat II ada isteri Penggugat ada Tergugat II yang hadir dan ada Notaris didepan tetapi melibatkan BTN karena membayar ke BTN ;
- Bahwa Tahun 2013 saksi bersama Penggugat menghentikan cicilan karena pertama pemecahan PBB belum dilakukan dan kedua dari PPJB yang kita pelajari Kami menanyakan juga kepada orang hukum ini mesti AJB dahulu agar aman ;
- Bahwa saksi mengetahui hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II sebagai pembeli dan penjual ;
- Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan BTN, BTN yang membiayai jual beli tersebut ;
- Bahwa dokumen yang pernah ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat II berupa PPJB dan terhadap PPJB nanti akan dilakukan AJB ;
- Bahwa yang berwenang melakukan AJB Kuasa menjual yakni Tergugat II, karena di PPJB dengan Tergugat II dengan Penggugat dan tidak melibatkan BTN disitu didalam Akta Jual Belinya tetapi menggunakan Notaris dari BTN ;
- Bahwa yang jelas BTN harus mengetahui proses karena bagaimanapun agunan BTN adalah rumah itu karena BTN berkepentingan untuk memastikan bahwa proses AJB itu berjalan ;
- Bahwa yang melakukan hubungan hukum untuk penanda tangan AJB antara Penggugat dengan Pak Fahmi ;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang tidak mau melakukan AJB adalah Pihak Tergugat II bukan BTN ;
- Bahwa kewajiban Penggugat membayar angsuran, kewajiban BTN memberi kredit mengamankan transaksi ini kewajiban Tergugat II membayar rumah dan menyerahkannya kepada Penggugat ;
- Bahwa saksi mengatakan bahwa pada tanggal 12 Juni 2009 telah terjadi PPJB antara Penggugat dengan Tergugat II termasuk saksi dengan Tergugat II saat itu sepengetahuan saksi Tergugat II mendapat kuasa menjual dari Nafila Assegaf dan Mustofa Najib ;

### 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

- Bahwa saksi tidak pernah dengan bersama Penggugat dan Tergugat II melakukan mediasi di PMN ;
- Bahwa benar bukti T.II-11 saksi menanda tangani bersama Penggugat dan Tergugat II ;
- Bahwa tidak terlaksananya Akta Jual Beli itu karena Tergugat II tidak hadir, saksi pernah menerima surat dari Notaris untuk melakukan pelunasan Pajak Pembayaran Pajak Penjual dan Pembeli, tetapi saksi belum membayar pajak tersebut karena perintah Notaris ;
- Bahwa Sumber dana dari rekening Penggugat dan rekening saksi berasal dari penghasilan kami masuk ke rekening ;
- Bahwa yang saksi ketahui di PPJB tidak ada menyebutkan asset perusahaan itu hanya pribadi Penggugat dan pribadi Pak Fahmi begitu juga di akad kredit tidak ada satupun menyebutkan perusahaan disitu yang ada pribadi Penggugat dengan BTN ;
- Bahwa Bukti T.II-14 diperlihatkan kepada saksi dan Saksi mengetahui dan benar surat itu ada tentang isinya secara sepihak sudah dibatalkan oleh Pihak Tergugat II ;
- Bahwa pada waktu melaksanakan Akad kredit dengan Bank BTN yang mengurus persyaratan akad kredit Penggugat, adalah Saksi bersama dengan Penggugat ;
- Bahwa seingat saksi pihak penjual saat itu atas nama Tergugat II disitu tertulis atas nama Kuasa Menjual ;
- Bahwa Pada waktu akad kredit dan PPJB saksi tahu status tanah itu di sertipikat atas nama Nafila Assegaf dan Mustofa Najib
- Bahwa pada waktu menanda tangani akad kredit dengan BTN Nafila Assegaf dan Mustofa Najib tidak hadir ;
- Bahwa saksi tidak menjawab Lokasi Rumah itu berada di lingkungan PT atau tidak ;
- Bahwa sepengetahuan saksi cicilan untuk rumah tersebut berhenti pada tahun 2013 sampai dengan sekarang belum diteruskan ;
- Bahwa pada waktu PPJB tahu sertipikat tanah rumah tersebut ada 2 (dua) nama atas nama Nafila dan Mustafa, untuk pecahnya saksi tidak tahu dan Nomor sertipikatnya saksi tidak ingat ;
- Bahwa Pada waktu itu saksi pernah tinggal di rumah Nuansa Kebagusan ;

### 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

- Bahwa menurut Saksi tidak ada relevansinya mengenai kerja ;
- Bahwa saksi pernah tinggal di rumah itu lalu keluar, keluar itu disebabkan oleh di usir oleh Tergugat II, disuruh mengosongkan pada waktu disuruh itu secara lisan disampaikan kepada saksi ;
- Bahwa pada waktu disuruh secara lisan setahu saksi yang membayar rumah adalah saksi, saksi mau keluar karena kami diancam menyangkut keluarga saksi dan menurut saksi pada waktu itu keluarga kami terganggu ;
- Bahwa isi dari PPJB tersebut menyangkut hak dan kewajiban masing-masing intinya disitu dinyatakan Dp yang dibayarkan, angsuran uang yang akan dibayarkan oleh Bank kemudian kewajiban Pak Fahmi tentang serah terima dan AJB itu dicantumkan semua disitu artinya ada jaminan bahwa akan diserahkan rumah dan AJB ketika rumah selesai dibangun ;
- Bahwa yang membuat PPJB tersebut antara Penggugat, saksi dan Pak Fahmi dan tidak menyertakan ada tanda tangan Bank ;
- Bahwa sepengetahuan saksi ketika Penggugat membuat PPJB dengan Tergugat II disitu ada memuat salah satunya uang muka sisanya Penggugat dapatkan dari Bank BTN, yang saksi ketahui Penggugat menerima langsung ditampung ke rekening dan yang mendebet uang itu adalah Bank BTN, sepengetahuan saksi uang itu dibayarkan ke Tergugat II ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan saksi fakta, Penggugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang bernama **Prof. DR. H. R. ABDUSSALAM, SH, MH** dibawah sumpah berpendapat pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Ahli kenal dengan Penggugat, tidak kenal dengan Para Tergugat
- Bahwa Ahli akan memberikan pendapat sesuai ketentuan hukum tertulis, oleh karena itu ini hukum tertulis yang ahli bacakan, ada suatu ketentuan tertulis dalam KUHPdata yaitu pada pasal 1338 semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya lalu juga ada pasal 1340 KUHPdata yakni Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya selanjutnya pada pasal 1342 KUHPdata jika kata-kata suatu persetujuan jelas jadi dalam perjanjian kredit dan juga PPJB sudah jelas tidak diperkenankan menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran yang





berbeda karena itu sebagai undang-undang yang telah disepakati dengan adanya pertanyaan tersebut karena sampai saat ini sesuai dengan ketentuan artinya BTN itu diberikan kuasa untuk membayar kredit yang telah dipinjam oleh karena itu ahli menyebut Pasal 1800 BTN menerima kuasa selama kuasanya belum dicabut wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya kerugian dan tenaga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu juga pada pasal 1801 penerima kuasa tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja melainkan juga atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya ini ada kelalaian bagi BTN sehingga dia tidak mendapatkan hak, pada Pasal 1802 menyebutkan Penerima Kuasa wajib memberikan laporan kepada Pemberi kuasa tentang apa yang telah dilakukan serta memberikan perhitungan tentang segala sesuatu yang diterimanya berdasarkan kuasanya sekalipun apa yang diterima itu tidak harus dibayar kepada pemberi kuasa, BTN ternyata tidak memberikan laporan kepada Penggugat, Penggugat hanya membayar dan AJB tidak ada yang sebetulnya Penggugat membayar kredit itu sudah ada AJB karena AJB itu akan digunakan sebagai agunan kepada BTN yang nanti akan menjadi milik Penggugat sampai saat ini ternyata AJB belum dan ternyata pencairan kredit sudah langsung dibayarkan, dalam kenyataan dilapangan yang juga ahli hadapi AJB itu biasanya oleh PPAT disuruh tanda tangan dahulu, baru setelah tanda tangan dipegang pembayaran sudah selesai baru diserahkan AJB itu kepada yang bersangkutan sebelum ada pelunasan apapun AJB masih belum diserahkan oleh PPAT oleh karena itu ternyata PPAT karena AJB belum ditanda tangani kenapa uang sudah dibayar ini menurut ahli pelanggaran hukum kalau kaitannya dengan pertanyaan itu maka BTN sudah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara ;

- Bahwa dalam membuat legal audit dan legal opinion ahli mendapatkan data PPJB, dan Perjanjian Kredit sedangkan yang lain-lain tidak ada ;
- Bahwa Ahli mengetahui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 9 Kpts –M /1995 tentang pedoman peningkatan jual beli rumah pada angka 10.1 yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli tanah dan Bangunan rumah harus ditanda tangani oleh penjual dan Pembeli dihadapan pejabat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuat Akta Tanah dalam hal ini telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut :

- a. Bangunan rumah telah selesai dibangun diatas tanah dan telah siap untuk dihuni ;
  - b. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah beserta pajak dan beaya-beaya lainnya yang berkaitan dengan itu
  - c. proses permohonan hak guna bangunan atas tanah telah selesai diproses dan telah siap sertipikat hak guna bangunan terdaftar atas nama penjual
- Bahwa yang ahli telah terima hanya PPJB dan perjanjian kredit, bukti pelunasan pembayaran rumah tidak ada, hanya ahli membaca di PPJB bahwa Penggugat telah membayar uang muka, jadi harga pembelian sebesar 1.350 juta tersebut dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama sebagai berikut : pembayaran uang muka sebesar Rp. 550.000.000,- (*Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*) dibayar pada waktu penanda tangan Akta PPJB dengan cara pembayaran tunai pada tanggal 15 Juni 2009 ;
  - Bahwa ahli tidak ada disini pajak-pajak ;
  - Bahwa menurut ahli bukan hanya Penggugat yang harus membayar pajak, Penggugat dan Tergugat harus memenuhi ketentuan ini, menurut pengalaman ahli dalam Akta Jual Beli tanah PPAT itu biasanya pajak sudah dibayar dan diserahkan kepada PPAT dan diterima oleh PPAT, setelah itu pembayarannya sudah lunas atau belum yang nantinya akan dibayar setelah ini baru tanda tangan dahulu AJB-nya jadi kedua belah pihak tanda tangan karena sudah dipenuhi baru diserahkan uang yang untuk pelunasan, AJB oleh PPAT diserahkan langsung kepada penjual dan pembeli ;
  - Bahwa apabila Kepmenpera ini tidak terpenuhi sekarang yang melakukan pelanggaran siapa yaitu Penggugat tidak merasa mendapatkan hak sudah dipenuhi semua kewajiban kalau itu sudah dipenuhi kewajiban ternyata haknya tidak dapat yaitu AJB dan semuanya sudah dipenuhi alasan dari PPAT, PPAT yang lebih tahu apakah pajaknya belum dibayar baik penjual maupun pembeli harus bayar pajak bukan hanya 1 (satu) pihak dalam pelaksanaan dilapangan demikian jadi pelanggaran itu apabila dia belum

### 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

diterima AJB padahal uangnya sudah disetor semua dilunasi seluruhnya kepada Bank BTN kenapa AJB belum, seharusnya penerima kuasa itu harus memberi laporan kepada pemberi kuasa sekarang yang melakukan pelanggaran siapa yaitu penerima kuasa ;

- Bahwa Keputusan Menteri Perumahan Rakyat itu sampai sekarang masih berlaku ;
- Bahwa apabila merujuk kepada Keputusan Menteri Perumahan Rakyat posisi Penggugat sebagai Debitur, Penggugat mendapat pengesahan pinjaman kemudian AJB pun tidak dilaksanakan Sesuai dengan ketentuan dalam Keputusan Menteri Perumahan bahwa penerima kuasa harus memenuhi kewajiban-kewajiban tetapi dia tidak ada dalam Perjanjian kredit itu yang mencantumkan mengenai kewajiban-kewajiban oleh karena itu kewajiban sebagai penerima kuasa yang ada hanya ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit itu mencairkan kredit kepada Debitur hanya berlaku itu sedangkan penerima kuasa tidak ada ketentuan ahli menggunakan ketentuan KUHPdata oleh karena itu dengan adanya demikian dia harus memenuhi karena itu Undang-undang, oleh karena itu maka dia tidak bisa langsung membayar sebelum AJB di tanda tangani, kalau AJB ditanda tangani sudah bayar pajak dan sudah dilunasi semuanya baru AJB diserahkan dan dijadikan agunan oleh Penerima Kuasa berupa fotocopy yang diserahkan sebagai kewajiban dia sebagai penerima kuasa tetapi yang asli dipegang oleh Penerima Kuasa sebagai agunan karena tidak mungkin penerima kuasa akan rugi karena dia sudah memberikan kredit inilah ketentuan yang harus dipegang jadi ada kelalaian yang dilakukan oleh Penerima Kuasa ;
- Bahwa terkait dengan surat kuasa kalau dalam surat kuasa hanya tercantum tugasnya hanya mencairkan sesuai dengan ketentuan dalam KUHPdata, ahli sudah teliti perjanjian kredit, ketentuan-ketentuan yang dibuat oleh penerima kuasa itu hanya memuat apabila kredit itu diserahkan kepada Penggugat ketentuan yang berlaku hanya itu bila penerima kuasa untuk mencairkan kredit itu belum ada ketentuan oleh karena itu jadi dia tidak tahu oleh karena itu ahli pakai KUHPdata dari Pasal 1800 s/d Pasal 1802 jadi inilah yang harus dimuat dalam perjanjian kredit kalau dia

### 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

menerima kuasa dari pemberi kuasa tidak boleh dia menggunakan ketentuan pencairan kredit diserahkan kepada Debitur ;

- Bahwa kalau antara Pemberi Kuasa dengan Penerima Kuasa kalau dalam perjanjian ketentuan yang ada dalam KUHPerdara kalau tidak disebutkan disana akan berlaku ;
- Bahwa kesepakatan itu tidak harus berlaku kalau penerima kuasa karena disitu tidak ada ketentuan dalam penerimaan kuasa yang ada ketentuan apabila kredit itu diserahkan kepada Debitur sedangkan penerima kuasa tidak ada ketentuan sama sekali untuk penerima kuasa tidak berlaku maka harus melihat / menggunakan Pasal yang ada pada KUHPerdara karena ini yang harus dipegang ;
- Bahwa Pasal 1800 s/d Pasal 1802 tidak hanya berlaku dalam Penerimaan Kuasa dan pemberian kuasa dalam ketentuan PPJB atau perjanjian kredit ;
- Bahwa Pasal 1338 itu kesepakatan berlaku sebagai Undang-undang ketika sudah disepakati yang dicantumkan dalam KUHPerdara Pasal 1800 s/d Pasal 1802 tidak menghapuskan kesepakatan hanya mengenai soal Penerima Kuasa dan pemberi kuasa karena tidak ada ketentuan satupun yang sebetulnya harus dibuat ;
- Bahwa diluar PPJB dan Perjanjian Kredit maka kesepakatan yang lain tidak berlaku itu masuk perkara lain ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, sebagai berikut :

1. Bukti T.I-1 : Perjanjian Kredit antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) dengan AHMAD TAUFIQ No. 00001-01-05-000557-1 tertanggal 17 Juni 2009
2. Bukti T.I-2 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara FAHMI dengan AHMAD TAUFIQ tanggal 15 Juni 2009 ;
3. Bukti T.I-3 : Berita Acara Serah Terima Fisik Tanah/Kavling Dan Bangunan Rumah Tinggal Nomor : 014/Pro Nk/Iv/2010 Tanggal 13 April 2010 Antara FAHMI dengan AHMAD TAUFIQ

### 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

4. Bukti T.I-4 : Sertifikat Hak Milik No. 9475/Kebagusan atas nama Ny. NAFILA ASSEGAF dengan Luas 106 m<sup>2</sup> ;
5. Bukti T.I-5 : Sertifikat Hak Milik No. 9470/Kebagusan atas nama MUSTOFA NAJIB dengan Luas 109 m<sup>2</sup> ;
6. Bukti T.I-6 : Ijin Mendirikan Bangunan Nomor. 11042/IMB/2008 tanggal 07 Oktober 2008 dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan Dan Pengawasan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
7. Bukti T.I-7 : Surat Kesepakatan antara FAHMI, AHMAD TAUFIQ dan BAKAR BILFAGIH tertanggal 07 Februari 2013 ;
8. Bukti T.I-8 : Surat Kesepakatan antara FAHMI, AHMAD TAUFIQ dan BAKAR BILFAGIH tertanggal 26 Februari 2013 ;
9. Bukti T.I-9 : Surat Pernyataan antara FAHMI, AHMAD TAUFIQ dan BAKAR BILFAGIH tertanggal 1 Maret 2013 ;
10. Bukti T.I-10 : Salinan Rekening Koran KPR atas nama AHMAD TAUFIQ tertanggal 28 April 2015 ;
11. Bukti T.I-11 : Keterangan Pajak Tertulis dari Notaris/PPAT Rusnaldi, S.H. ;
12. Bukti T.I-12 : Surat balasan Somasi Tergugat I No. 6022/S/LADSU/JKK.UT/XI/2013 tanggal 25 November 2013 Kepada Penggugat ;
13. Bukti T.I-13 : Surat Tergugat I No. 5932/JKK.UT/LADSU/XI/2013 tanggal 18 November 2013 kepada Tergugat II ;
14. Bukti T.I-14 : Surat balasan Tergugat II tanggal 19 November 2013 kepada Tergugat I ;
15. Bukti T.I-15 : Surat Tergugat I No. 6135/JKK.UT/LADSU/XI/2013 tanggal 28 November 2013 kepada Penggugat ;
16. Bukti T.I-16 : Surat balasan Penggugat tanggal 12 Desember 2013 kepada Tergugat I ;
17. Bukti T.I-17 : Surat Tergugat I No. 6494/JKK.UT/LADSU/XII/2013 tanggal 13 Desember 2013 kepada Tergugat II ;
18. Bukti T.I-18 : Surat Tergugat I No. 6736/JKK.UT/LADSU/XII/2013 tanggal 23 Desember 2013 kepada Penggugat ;
19. Bukti T.I-19 : Surat keterangan Notaris/PPAT Rusnaldi, S.H. No. 01/RSD/EXT/I/2014 tanggal 06 Januari 2014 ;

### 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)



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yakni **PATONI SARTEKA** dan **LARMANTO** masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**Saksi I PATONI SARTEKA**

- Bahwa saksi bekerja di BTN Cabang Kuningan dari tahun 1990 sampai dengan tahun 2014 ;
- Bahwa saksi bekerja berpindah-pindah bagian, pertama saksi di Bagian Personalia terus bagian transaksi Processing, Customer Service, lalu analis kredit kemudian menjadi Kepala Unit Retail ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dalam rangka Penggugat pada saat itu mengajukan kredit ke Bank BTN untuk pembelian rumah ;
- Bahwa saksi saat ini bertugas dibagian Kepala Unit Retail yang berkaitan dengan proses kredit yang diajukan oleh Penggugat ;
- Bahwa waktu itu bukan saksi yang memproses dokumen Penggugat karena pertama dari bagian loan service ;
- Bahwa keterkaitan saksi waktu itu terhadap permohonan kredit Penggugat saksi melihat hasil proses wawancara dari analisa kemudian saksi datang ke tempat calon debitur / Calon pembeli rumah untuk meyakinkan masalah pekerjaannya apakah benar ;
- Bahwa yang dimaksud calon pembeli rumah siapa saja yang harus di verifikasi akan saksi datangkan ;
- Bahwa kaitannya dengan Penggugat karena Saksi pernah berkunjung ke kantornya Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak ingat berapa kreditnya jumlahnya yang dimohonkan ;
- Bahwa Kredit yang diajukan Penggugat adalah Kredit KPR yakni Kredit Kepemilikan Rumah ;
- Bahwa khusus untuk masalah ini kita ada diinformasikan ada 2 (dua) jenis kredit di Bank BTN, ada kredit Indent, KPR Indent ada KPR Ready Stock ;
- Bahwa KPR yang diajukan Penggugat adalah KPR Indent ;
- Bahwa KPR Ready Stock artinya rumah sudah terbangun kalau KPR Indent akad kredit tetapi rumah belum terbangun ;
- Bahwa KPR Indent itu syaratnya sama dengan KPR Ready Stock yakni Pemohon harus mempunyai penghasilan tetap, BI Cecking-nya harus baik,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada rumah yang akan dibeli, dokumen harus dilihat keasliannya oleh Notaris ;

- Bahwa kalau on the spot saksi lakukan ke lokasi, kalau dokumen ada unit lain ada loan admin khusus untuk dokumen ;
- Bahwa waktu itu yang saksi cek ke lokasi di Perumahan Nuansa Kebagusan dan saksi melihat lokasinya saat itu masih kavling-kavling masih kosong karena perorangan yang akan membangun, bukan PT ;
- Bahwa saksi cek juga pengembang yang akan membangun rumah yang dimohonkan oleh Pemohon, saksi mengetahui pengembang waktu itu saksi ditempatkan di BTN KCP Pasar Minggu, pengembang ini sudah bekerja sama sebelumnya dengan BTN ;
- Bahwa mengenai kelengkapan dokumen-dokumen dari tanah atau lokasi yang akan dibangun unitnya berbeda, ada unit sendiri yang menanganinya jadi yang disebut bagian administrasi dokumen, dia akan bertanya kepada Notaris yang bekerja sama kepada si Developer lalu melihat, meyakinkan dokumen-dokumen yang ada ;
- Bahwa Saksi pemberian kreditnya ada kerja sama dengan unit yang memberitahu ini memenuhi syarat, mereka bisa mengajukan kredit Developer harus disebut PKS ;
- Bahwa Unit lain yang menangani kaitannya dengan dokumen itu juga ada di internal BTN Bagian itu namanya Loan admin ;
- Bahwa saksi tidak melihat dokumen yang sudah atau akan dilakukan, karena dokumen itu yang saksi tahu biasanya kalau ada developer akan mengajukan perjanjian kerja sama untuk pengajuan kredit melalui Bank BTN itu datang ke Kantor Cabang terlebih dahulu, dokumen-dokumennya diperiksa terlebih dahulu apakah sesuai asli lalu nanti diserahkan ke Notaris lalu dari Notaris memverifikasi lalu nanti keluar cover note bahwa ini bisa dipertanggung jawabkan ;
- Bahwa kalau dokumen-dokumennya memenuhi syarat dikabulkan permohonan kreditnya, karena Penggugat ini kreditnya dikabulkan ;
- Bahwa dokumennya telah terpenuhi syaratnya dokumen si Pemohon pertama harus mempunyai penghasilan dengan dibuktikan surat slip gaji kalau tidak digaji kita lihat buku tabungannya kita lihat rekening korannya lalu kita lihat hasil proses wawancaranya berapa kemampuannya adakah

### 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

hutang-hutang yang lain dan sudah berapa lama bekerja di tempat tersebut, tanggungannya bagaimana apakah isterinya bekerja juga itu semuanya kita tanyakan juga ;

- Bahwa kalau dokumen lainnya untuk rumah unit yang akan dibeli yang menangani unit Administrasi atau loan admin dan untuk dokumennya dari Developer sudah memenuhi syarat loan admin ;
- Bahwa kalau tidak terpenuhi kreditnya tidak bisa dikabulkan ;
- Bahwa proses untuk mengajukan kredit pembiayaan kredit KPR Indent bila ada Pemohon mereka melihat ke lokasi si Pemohon melihat rumah yang akan dibeli jadi bukan Bank BTN yang menjual rumah, kemudian setelah dia menunjuk rumah tersebut si Developer memberikan surat-surat kelengkapan setelah itu diadakan proses dari unit-unit terkait bila memenuhi syarat bila sudah dikabulkan kreditnya , untuk KPR Indent rumah belum terbangun sesuai perjanjian kerja sama antara Developer dengan Bank maka setelah dilakukan proses akad kredit lalu diikat dengan PPJB karena unit rumah belum terbangun setelah itu akad kredit lalu prosentase saat itu tidak 100 % tidak diberikan kepada si Pengembang jadi berapa persen ditahan oleh Bank nanti setelah unit tersebut terbangun Bank BTN dalam pemberian tersebut melakukan monitor dari mulai pembangunan pondasi sampai kepada Berita Acara Serah terima kepada si Pembeli setelah ada Berita Acara Serah Terima maka sisanya akan dicairkan kemudian jadi tidak langsung 100 % karena unit ini adalah unit pembiayaan si Pemohon meminjam kepada Bank ;
- Bahwa dalam hal ini Pemohon uangnya sudah dikabulkan berapa permohonannya uangnya masih tetap masih ada di rekening Bank BTN sebagian prosentase diserahkan kepada Pengembang kalau sudah dibangun baru diserahkan sisanya, sesuai perjanjian waktu kerjasama antara bank dengan Developer ;
- Bahwa Penggugat perjanjian kerja samanya antara developer, pada saat itu penyerahan 80 % itu diberikan kepada Developer untuk membangun unit hal tersebut saksi cek memang seperti itu Pemohon ini uangnya diserahkan uangnya 80 % kepada Pengembang sisanya baru diberikan kemudian, karena ada bukti pencairan dari bagian ;

### 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

- Bahwa saksi tidak tahu ada persoalan apa Bank tempat saksi digugat oleh Penggugat ;
- Bahwa harus ada PPJB karena saat itu unitnya belum terbangun baru indent, setelah unit dibangun sudah melihat developer dan si pembeli sepakat rumahnya sudah jadi lalu diadakan Berita Acara Serah Terima ;
- Bahwa pada saat akad KPR itu sudah ada kuasa menjual karena saksi masuk ke Kantor KCP tersebut saksi adalah yang melanjutkan dari suatu proses kredit yang mana dihamperan perumahan Nuansa Kebagusan itu sudah ada beberapa yang sudah terbangun dan mereka sudah AJB dan diantara yang sudah AJB itu karena memang lokasi itu khusus indent yang artinya semua itu sudah KPR ;
- Bahwa kuasa Menjual bila terjadi pengalihan hak, misalnya saksi pemilik sertifikat lalu ada saudara saksi yang akan melakukan kegiatan pembangunan rumah lalu saudara saksi ini agar tidak merepotkan tolong buat kuasa menjual kepada saksi untuk bisa saksi mengelola lahan tersebut
- Bahwa kaitannya dengan Pemohon Penggugat yang mengajukan gugatan yang juga mengajukan permohonan kredit juga KPR ke BTN saksi tidak melihat kuasa untuk menjual, tetapi sudah ada rumah-rumah yang sudah jadi dan sudah AJB artinya AJB itu bisa terlaksana dengan Notaris ;
- Bahwa kaitannya dengan Pemohon atau Penggugat mengajukan permohonan kredit KPR ini dengan tanah yang dibangun sebelum tanda tangan perjanjian kerja sama antara Developer dengan Bank BTN maka Bank wajib memeriksa dokumennya dari si Developer jadi kalau ada tetapi saksi tidak melihat tetapi Bank tidak akan bekerja sama dengan Developer tersebut kalau memang tidak ada bukti-bukti yang bagi Bank ;
- Bahwa Developer itu telah punya hak atas tanah itu untuk menjual atau mengikatkan PPJB dengan calon pembeli apakah itu sertifikatnya Developer sendiri apakah sertifikat bukan Developer atau mempunyai kuasa menjual seperti itu ;
- Bahwa untuk kasusnya Penggugat biasanya kalau berita acara itu sudah langsung ke AJB ;
- Bahwa unit-unit yang dahulu itu terlaksana AJB saksi tidak melihat kuasa menjual masing-masing itu tetapi saksi mengetahui ada di Notaris 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

bekerja sama dengan pihak Bank dimana kepercayaan pihak Bank kepada Notaris untuk berada dipihak Bank ;

- Bahwa Notaris menjamin peralihan haknya dengan dasar-dasarnya semua ada ;
- Bahwa didalam gugatan disebutkan tidak dapat dilaksanakan Akta Jual Beli karena tidak ada kuasa menjual padahal sebenarnya yang terjadi tidak dapat dilaksanakan Akta Jual Beli sebelum dilakukan oleh pihak-pihak penjual dan pembeli harus melakukan pembayaran pajak ;
- Bahwa mengenai sudah dibayarkan oleh para pihak pajaknya waktu itu saksi pernah bertanya kepada Notaris kenapa belum selesai dan dokumennya kenapa belum Akta Jual Beli, Notaris menginformasikan ini belum ada setoran pajak tolonglah bapak sudah ada beberapa unit yang telah dilakukan bapak silahkan ke Developer dan si Pembeli untuk melakukan setoran pajak karena PPJB dia yang melakukan dan di Notaris yang sama karena Notaris menjawab melalui surat didalam surat disebut para pihak belum membayar pajak, tetapi tidak disebut dalam Surat Notaris bahwa belum ada kuasa menjual ;
- Bahwa saksi bisa jelaskan terkait dengan mekanisme pencairan kredit setelah akad kredit developer melakukan pembangunan terus sebelum pencairan kita akan foto dan sudah ada bukti misalnya ada pondasi setelah pondasi naik dan tembok berdiri sampai ke dinding itu sesuai dengan pencairannya ;
- Bahwa jumlahnya terkait dengan yang saksi jelaskan pada saat Penggugat mengajukan kredit tahun itu 80%-20% sekarang terjadi perubahan 60-20-20 kalau sudah selesai 20 % cair setelah ada Berita Acara Serah Terima ;
- Bahwa saksi pernah bertemu ke kantornya Penggugat bisa saksi jelaskan kantor Penggugat alamatnya di daerah Pasar Minggu saksi pernah berkunjung ke kantornya dan menemui Penggugat lalu saksi ngobrol, Penggugat bekerja sebagai penerbit ;
- Bahwa saksi ingat PT. Ufuk Publishing House itu merupakan tempat PT Penggugat bekerja ;
- Bahwa pada waktu datang ke Kantor Penggugat di PT Ufuk itu Penggugat jabatannya sebagai Pengelola dari perusahaan tersebut ;

### 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

- Bahwa seingat saksi pada waktu saksi datang ke kantornya PT. Ufuk posisi kantor berada di Jalan Raya Pasar Minggu ;
- Bahwa pada waktu dokumen Developer diperiksa oleh diserahkan ke Notaris dan untuk kelengkapan dokumen seperti sertifikat tanah, kuasa menjual kalau prosedurnya di BTN diserahkan ke Notaris semuanya dan dipastikan bahwa ini tidak palsu, setelah dipastikan clear, lalu kedua belah pihak antara Developer dengan Bank BTN melihat isi perjanjian kerja samanya ;
- Bahwa saksi membaca perjanjian kreditnya antara Penggugat dengan BTN
- Bahwa Penggugat mendapat kredit kemudian Penggugat memberikan kuasa kepada Bank BTN, dan pada saat akad kredit sudah ada kesepakatan bahwa Penggugat membeli unit Bank yang membayarkan kepada Developer terbukti rumah tersebut sudah terbangun ;
- Bahwa Bank BTN tidak menyampaikan bahwa uangnya itu sudah disalurkan, yang dilakukan oleh Bank adalah uang tersebut yang tadinya milik Bank lalu dipinjam oleh Pemohon untuk membayarkan biaya pembangunan rumah, rumah tersebutlah yang harus dilihat sebagai jaminan bank kita akan kontrol dari mulai pembangunannya kalau sudah oke semuanya baru dibuat Berita Acara Serah terima ;
- Bahwa secara prinsip yang berjalan tidak pernah setelah terjadinya proses akad tidak pernah dan Bank yang pegang uang kalau kita kasih tahu kita memperlihatkan buktinya rumahnya sudah ada ;
- Bahwa Pajak belum tersetorkan, Notaris sudah menginformasikan bahwa penjual dan pembeli harus menyetorkan pajak setelah ada bukti registrasi pajak disetor maka Notaris akan melakukan tindakan hukum untuk melakukan AJB, AJB itu dipenuhi bila syarat-syarat dipenuhi ;
- Bahwa saksi mendengar sendiri dari Notaris bahwasannya AJB tidak terlaksana karena belum terbayarnya pajak karena kami bekerja sama dengan Notaris, Notaris Bank BTN yang sudah ditunjuk yakni Notaris Rusnaldi, Notaris itu mengatakan hanya Pak Rusnaldi, asistennya yang saksi tanyakan kenapa ini belum AJB karena belum ada pembayaran pajak ;

### 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

- Bahwa KPR Indent tidak mutlak langsung AJB jadi ada yang namanya PPJB PPJB setelah terjadi Berita Acara Serah Terima dan memenuhi syarat untuk di AJB maka diajukan AJB, saudara sudah Berita Acara Serah Terima lalu Bank melihat ini buktinya sudah Serah Terima dari Developer ke pembeli kemudian Bank menginformasikan ke Notaris pak ini sudah ada Berita Acara Serah Terima segera lakukan proses AJB tadi saudara mengatakan menyerahkan 80 % belum AJB jelas memang belum karena awalnya PPJB karena rumahnya belum terbangun jadi Bank menjaga jangan sampai, tergantung dari pembangunan rumah, masalah lamanya rumah setelah terbangun diperjanjikan paling lama 1 (satu) tahun, setelah rumah terbangun maka segera dilakukan AJB, AJB ini tidak terlaksana, saksi sudah menginformasikan kepada Notaris kenapa tidak dilakukan AJB karena belum adanya pembayaran pajak, setoran kepada Negara wajib untuk AJB ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada penyebab gagalnya bayar pajak itu apakah pihak Penggugat atau Tergugat ;
- Bahwa menurut saksi yang bekerja di Bank bahwa uang yang dipinjam oleh Penggugat untuk pembiayaan sudah dipergunakan untuk membayar seluruhnya terhadap rumah itu, baik yang 80 % maupun yang 20 % saksi mengetahui hal tersebut dari rekening koran ;
- Bahwa setelah adanya proses akad kredit kedua belah pihak menanda tangani dan bulan depan mulai mengangsur maka secara system bagian analis kredit menginput dan awal bulan akan keluar rekening korannya ;
- Bahwa termasuk pembayaran pajak yang menurut saksi itu yang menjadi penyebab belum terlaksananya AJB itu dari awal tidak disepakati yang harus menyelesaikan sesuai dengan kesepakatan, kalau proses jual beli masing-masing mempunyai kewajiban pembeli mengeluarkan uang untuk biaya AJB-nya maka dia harus mengeluarkan uang 5 % dan itu tidak termasuk dari bagian uang pembiayaan karena ada kewajiban lagi untuk membayar ;
- Bahwa saksi pernah melihat Bukti T.I-3 dan Bukti T.I-19 ;
- Bahwa saksi sudah sampaikan sudah ada Berita Acara Serah Terima, Berita Acara Serah Terima unit langsung kepada Penggugat / debitur dan

### 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

pada waktu setelah terjadi Serah Terima Penggugat tinggal dirumah tersebut ;

- Bahwa tentang pembayaran setahu saksi pada kurun waktu saksi bekerja di Kuningan atau Pasar Minggu tahun 2014 pembayaran cicilannya Penggugat setelah beberapa tahun lancar kemudian tidak lancar ;
- Bahwa pihak Bank pernah menyampaikan surat peringatan kepada Penggugat karena kreditnya macet, dikasih informasi yang ada namanya SP-1, SP-2 kalau posisinya kurang lancar Bank wajib memberi surat ;
- Bahwa saksi tidak tahu surat peringatan berapa kali disampaikan kepada Penggugat pada tahun 2014 ;
- Bahwa Bank BTN terhadap rumah tersebut tidak pernah ditempel segel bahwa unit ini belum dibayar karena bank BTN tidak mengeluarkan segel seperti itu segelnya ada tulisan rumah dalam pengawasan Bank BTN ;

### Saksi II **LARMANTO**

- Bahwa saksi ada hubungan pekerjaan dengan Tergugat I
- Bahwa saksi bekerja di Bank BTN cabang Jakarta Kuningan sejak 1 Juni 1993 sampai sekarang ;
- Bahwa untuk saat ini saksi bekerja di bagian Loan Document ;
- Bahwa saksi tahu persoalan perkara yang diajukan oleh Penggugat terjadi sekitar tahun 2013 ketika itu saksi bekerja di dokumen ;
- Bahwa kaitannya dibagian dokumen saksi meneliti dokumen-dokumen kelengkapan dari Penggugat dalam mengajukan permohonan pembiayaan ;
- Bahwa saksi berada dibagian unit loan dokument, terkait dengan dokumen kredit, syarat-syarat sudah lengkap yang terdiri dari PKS dan akta Buy Back Garansi yang terkait dari pihak debitur sudah akad kredit dan melakukan PPJB ;
- Bahwa PKS adalah Perjanjian Kerja Sama antara pengembang dan Bank ;
- Bahwa Akta Buy Back Garansi untuk membeli kembali apabila debitur kita menunggak ;
- Bahwa termasuk tugas daripada saksi terkait dengan masalah selain masalah dokumen juga terkait dengan pencairan kredit ;

#### 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

- Bahwa didalam pencairan kredit tersebut sudah kita lakukan pada saat itu dengan dokumen yang sudah dilengkapi dan terhadap pencairan kredit itu adalah perjanjian kredit ;
- Bahwa terkait dengan pencairan kredit biasanya dicairkan kepada developer ;
- Bahwa saksi pernah membaca perjanjian kredit ;
- Bahwa didalam Pasal 4 penggunaan kredit ayat (2) disebutkan bahwasanya dengan realisasi debitur pernah mengaku menarik dan menggunakan pokok kredit untuk keperluan pembelian sebagaimana tercantum dalam pasal 1, artinya bahwa dengan terjadinya akad kredit si debitur kita menguasai kepada Bank untuk mencairkan sejumlah pokok kredit kepada developer karena developer saat itu sudah memenuhi kewajibannya dalam bentuk rumah karena pokok indent maka 80 % kita cairkan dahulu ;
- Bahwa terhadap pencairan tersebut oleh debitur sendiri yang melakukan penarikan dalam perjanjian kredit, artinya telah menguasai atau mengaku menarik dan terhadap pencairan sudah dilakukan 100 % sesuai perjanjian kredit, karena mengingat rumah sudah jadi dan sudah dilakukan BST ;
- Bahwa yang dimaksud BST adalah Berita Serah Terima Rumah yang berarti sudah diterima oleh Debitur dan sesuai antara kredit yang dicairkan dengan rumah yang dibangun dan pernah ditempati debitur dengan serah terima ;
- Bahwa saksi menyebutkan bahwa begitu BTN menyetujui kredit BTN artinya bukan menerima kuasa setelah penanda tangan kredit ;
- Bahwa yang membayar kredit, dengan akad kredit debitur bahwa ia mengaku menggunakan sejumlah uang pokok untuk pembelian rumah sesuai dengan Pasal 1 ;
- Bahwa Penggugat memberikan kuasa kepada BTN untuk membuat kredit itu dengan Pengertian bahwa dengan ditanda tangan akad kredit
- Bahwa tidak benar Bukti P-3 diperlihatkan kepada saksi ;
- Bahwa Debitur tidak menerimanya pencairan, kita langsung transfer ke rekeningnya pengembang dalam hal ini Developer ;

### 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

- Bahwa BTN pada saat membayar ke developer tidak menyampaikan laporan kepada Penggugat, karena kita mengacu kepada perjanjian kredit dalam kredit ;
- Bahwa Uang itu pada awalnya milik debitur yang kita bayarkan ke kreditur atau pengembang ;
- Bahwa dari tahun 2009 s.d tahun 2013 BTN tidak menyampaikan kepada Penggugat apakah benar uang itu telah dibayarkan kepada Developer ;
- Bahwa sehubungan dengan kasus ini dalam pengurusan AJB kami sebagai petugas Bank dalam Loan Document saksi sudah bertemu dengan Notaris ;
- Bahwa saksi tahu bahwa yang menyebabkan tidak terbitnya AJB menurut keterangan Notaris saat saksi konfirmasi bahwa penyebab adalah belum terealisasinya untuk membayar pajak untuk kedua belah pihak antara penjual dan pembeli ;
- Bahwa saksi pernah ke kantor Penggugat dalam hal saksi waktu itu hanya konfirmasi kesiapan terhadap penjual dan pembeli kapan mengkoordinasikan akan AJB ;
- Bahwa PBB sudah pecah, splitzing per kavling hanya waktu itu namun belum ada bangunannya ;
- Bahwa terhadap bukti ini yang bisa saksi terangkan bahwa saat itu saksi sudah konfirmasikan ke Notaris sudah pecah per kavling kalau untuk yang induk masih gabungan beberapa unit kavling ;
- Bahwa dengan pecah perkavling ini menurut keterangan dari Notaris karena yang mengerjakan adalah Notaris untuk terkait dengan AJB setelah konfirmasi hanya tinggal bayar pajaknya saja ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang memecah dan membayar PBB ;
- Bahwa pihak BTN membayar seluruhnya uang ke pihak Developer padahal belum AJB karena syarat itu rumah jadi 80 % saat akad kredit 20 % setelah BAST ;
- Bahwa setelah BAST akta jual beli akan diserahkan BTN tetap membayarkan seluruhnya biaya sementara AJB belum dilaksanakan karena perjanjian kita dengan Developer bahwa kita cairkan 100 % apabila setelah serah terima rumah dan sudah ada bukti BAST dari developer ke

### 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

debitur memang sudah ada syarat kerja sama dengan pihak developer maka kita lakukan ;

- Bahwa Perjanjian dengan debitur yang jelas mengacu kepada perjanjian kredit bahwa setelah ada akad kredit kita cairkan si debitur kita anggap sudah menggunakan sebesar pokok kredit ;
- Bahwa terhadap pencairan berdasarkan surat kuasa yang mana surat kuasa itu diminta laporannya berdasarkan perjanjian kredit Pasal 4 ayat (2) bukan berdasarkan surat kuasa yang harus melaporkan ;
- Bahwa pencairan kredit sudah dilakukan 100 % berarti terhadap bangunan rumah itu sudah sesuai berarti sudah sesuai fungsinya terhadap kredit itu ;
- Bahwa Berita Acara Serah Terima sudah pernah dilakukan dari si Developer kepada si Debitur yang berarti sudah pernah diterima oleh Debitur dan terhadap perjanjian kredit sesuai dengan fisik bangunan itu telah diterima dan berarti tidak ada masalah dan pernah ditempati oleh Debitur selama 1 (satu) tahun ;
- Bahwa terhadap akta jual beli itu antar penjual dan pembeli, antara pengembang dan debitur dan itu bukan merupakan kewajiban Bank untuk melakukan Akta Jual Beli dalam hal ini Bank sebagai Mediasi untuk melakukan jual beli saja dan ini hanya membiayai saja jadi tidak terkait langsung dengan Jual Beli ;
- Bahwa BTN akan memberikan PKS apabila semua persyaratan sudah terpenuhi baru dilakukan PKS yang artinya dokumen-dokumen tentang tanah, rumah, bangunan sertifikat, surat kuasa itu sudah terpenuhi ;
- Bahwa Saksi dibagian dokumen loan tidak menerima masalah somasi atau menjawab terhadap permasalahan apabila terjadi tunggakan, kita ada unit sendiri ada CCR ;
- Bahwa misal ada surat dari kita ke BTN tidak sampai ke unit saksi selama menyangkut tunggakan ;
- Bahwa saksi tahu bahwa atas perjanjian akad kredit dengan Penggugat itu terjadi tunggakan itu menurut informasi dari teman-teman iya menunggak, tetapi bukan bidang saksi ;
- Bahwa saksi sampaikan bahwa ada jawaban dari Notaris bahwa tidak dilakukannya AJB itu disebabkan belum adanya pembayaran pajak baik oleh penjual maupun oleh pembeli dalam hal ini Pajak jual beli ;

### 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

- Bahwa saksi sudah pernah ke kantornya Penggugat, saksi tahu pekerjaan Penggugat setahu saksi hanya penerbit buku bekerja di PT. Ufuk Publishing House tetapi saksi tidak di perusahaan tersebut Penggugat sebagai apa ;
- Bahwa saksi datang ke Kantor Penggugat kurang lebih tahun 2013 atau tahun 2014 karena saksi sudah beberapa kali datang ke kantor Penggugat ;
- Bahwa Pada waktu saksi datang mengunjungi Penggugat lokasi kantor tersebut tidak terlalu jauh / berada disekitar rumah / obyek perjanjian kredit menurut saksi masih didaerah Pejaten karena dekat dengan kantor Kas BTN ;
- Bahwa saksi sampaikan bahwa sudah ada splitzing pemecahan kavling-kavling saksi tahu yang memecah itu / siapa yang melakukan splitzing itu setahu saksi developer ;
- Bahwa data splitzing atas tanah atau seluruh rumah tersebut diserahkan ke BTN melalui developer ;
- Bahwa tentang pencairan kredit saksi tadi sampaikan bahwa dana akan diserahkan 100 % setelah ada BAST dan saksi tadi sampaikan bahwa Penggugat sudah menempati selama kurang lebih 1 tahun saksi tidak tahu penyebabnya kenapa pada saat sudah diserah terima dan sudah ditempati kurang lebih 1 tahun lalu Penggugat tidak lagi menempati atau meninggalkan obyek ;
- Bahwa Setahu saksi Penggugat sudah tidak menempati lokasi obyek tersebut bahkan saksi pernah ke rumah lokasi obyek tetapi sudah tidak dihuni oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu BTN menempelkan ada pemberitahuan atau stiker bahwa rumah ini dalam pengawasan atau belum membayar ;
- Bahwa saksi di bagian dokumen tidak berhenti ketika akad kelanjutan saksi tidak tahu, kaitannya dengan pajak apakah pajak ditempat perkara ini secara induk sudah dibayar maupun secara splitzing sudah dipecah-pecah Saksi tidak tahu sudah dibayar atau belum ;
- Bahwa setelah dipecah-pecah, kewajiban splitzing itu menjadi terpisah-pisah menjadi wajib pajaknya menjadi pembeli artinya untuk PBB sudah dipecah per kavling per unit terkait siapa yang membayar saksi tidak tahu ;

### 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

- Bahwa kaitannya dengan dokumen perumahan ini setahu saksi pajaknya tidak ada masalah ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, sebagai berikut :

1. Bukti T.II-1 : Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan Penggugat No. 00001-01-05- 000557-1 tertanggal 17 Juni 2009.
2. Bukti T.II-2 : Akta Nomor 121 tentang Pemyataan Keputusan Rapat PT. Cahaya Insan Suci tertanggal 14 Februari 2008. Di Notaris Ingrid Lannywaty, SH.
3. Bukti T.II-3 : Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Azasi Manusia RI No. AHU14919.AH.01.02.Tahun 2008 tentang Persetujuan akta perubahan anggaran Dasar Perseroan.
4. Bukti T.II-4 : Akta Nomor 08 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Ufuk Publishing House tertanggal 13 Januari 2009 Di Notaris Isadora, SH., M.Kn.
5. Bukti T.II-5 : Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Azasi Manusia RI No. AHU13031.AH.01.01.Tahun 2009 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan.
6. Bukti T.II-6 : Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor : 8135 atas nama Mustofa Najib terletak di Jalan Kebagusan III RT. 002/06
7. Bukti T.II-7 : Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor : 8136 atas nama Nafila Assegaf terletak di Jalan Kebagusan III RT. 002/06
8. Bukti T.II-8 : Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor: 9470 atas nama Mustofa Najlb terletak di Jalan Kebagusan III NO B. 12 A
9. Bukti T.II-9 : Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor : 9475 atas nama Nafilia Assegaf terletak di Jalan Kebagusan III No. B. 12 A
10. Bukti T.II-10 : Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor : 9474 atas nama Nafila Assegaf terletak di Jalan Kebagusan III No. B. 12
11. Bukti T.II-11 : Kesepakatan Untuk Mediasi di Pusat Mediasi Nasional

### 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

12. Bukti T.II-12 : Kesepakatan tertanggal 7 Februari 2013 di sekretariat Pusat Mediasi Nasional dengan Mediator Ahmad Fahmi Shahab
13. Bukti T.II-13 : Kesepakatan tertanggal 26 Februari 2013 di Kantor PT. Ufuk Publishing House dengan Mediator Ahmad Fahmi Shahab
14. Bukti T.II-14 : Surat Pernyataan tertanggal 1 Maret 2013 yang ditandatangani oleh Tergugat II, Penggugat, dan Bakar Bilfagih
15. Bukti T.II-15 : Bukti formulir Penyetoran Bank BTN biaya akad Kredit Bank BTN atas Nama Ahmad Taufiq sebesar Rp. 36. 179.500,-
16. Bukti T.II-16 : Rekening Koran atas nama PT. Cahaya Insan Suci sejak bulan Agustus 2009 sampal dengan Mei 2010
17. Bukti T.II-17 : Rekening Koran atas nama PT. Ufuk Publishing House sejak Mei 2010 sampal dengan Maret 2013
18. Bukti T.II-18 : Rekening Koran atas nama PT. Cahaya Insan Suci sejak bulan April 2013 sampai dengan Oktober 2013
19. Bukti T.II-19 : Rekening Koran atas nama PT. Ufuk Publishing House sejak Agustus 2014 dengan Desember 2014
20. Bukti T.II-20 : Bukti setoran ke Bank BTN dan bukti pengiriman uang (transfer) melalui klik BCA dari rekening PT. Cahaya Insan Suci dan PT. Ufuk Publishing House ditransfer ke rekening Bank BTN atas nama Ahmad Taufiq sejak April 2013 sampai dengan Desember 2014.
21. Bukti T.II-21 : Surat Tanda Penerimaan Laporan dan Pengaduan No. 391/K/III/2014/RES JAKSEL oleh Pelapor Fahmi (Tergugat II)

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat II telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yakni **MAHDI, ABDUL LATIF dan ALI ANIS UMAR** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

### **Saksi I MAHDI,**

- Bahwa Kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II tidak ada hubungan pekerjaan dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi mengetahui persoalan Penggugat dengan Tergugat II sekitar 2 (dua) minggu yang lalu, hal tersebut saksi ketahui Penggugat, Tergugat II melibatkan saksi karena saksi mendengar dan menengahi persoalan tersebut dan ditunjuk oleh kedua belah untuk menyelesaikan terkait

#### 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

dengan persoalan rumah sesuai amanat dari PMN (Pusat Mediasi Nasional) yang tertuang di Pusat Mediasi Nasional ;

- Bahwa Saksi ditunjuk dalam butir kesepakatan di PMN ditunjuk untuk turut terlibat diantara persoalan Penggugat dengan Tergugat II untuk menyelesaikan permasalahan Penggugat dan Tergugat II ;
- Bahwa Saksi lakukan selama kurang lebih 1 (satu) bulan setengah dan hasilnya pada saat itu penyerahan sebagian dari apa yang dinyatakan di butir-butir kesepakatan ;
- Bahwa yang saksi ketahui awalnya permasalahan karena saksi bekerja di Tergugat II pada saat awalnya mengasistensi Tergugat II turut disertakan untuk mengikuti proses berkaitan dengan apa yang dipermasalahkan karena waktu itu urusannya pekerjaan berkaitan dengan PT. Ufuk dan PT. Cahaya Insan berkaitan juga dengan asset-asset yang ada milik perusahaan baik itu asset bergerak maupun asset tidak bergerak diantaranya ada kendaraan ada bangunan dan beberapa hal yang lain ;
- Bahwa yang dipersoalkan sekarang ini adalah mengenai rumah yang berada di Komplek Nuansa Kebagusan 99 B12 A dan B12 B, rumah tersebut adalah rumah yang dibeli dengan dana dari perusahaan dengan diatas namakan Penggugat dan Pak Bakar ;
- Bahwa saksi katakan dana dari perusahaan hal tersebut saksi ketahui karena saksi terlibat sebagai care taker di perusahaan untuk mengurus Keputusan pengakhiran perusahaan dimana diantaranya seluruh asset perusahaan harus diserahkan kepada saksi sebagai care taker ;
- Bahwa rumah itu dibayar oleh perusahaan dari rekening perusahaan ditransferkan oleh PT. Ufuk dan PT. Cahaya Insan tetapi waktu itu atas nama PT. Ufuk ;
- Bahwa uang milik PT. Ufuk bukan sebagai gaji tetapi diluar gaji ;
- Bahwa yang saksi ketahui kalau itu adalah uang PT. Ufuk bisa dibuktikan di Rekening koran itu per tanggal 7 sekitar 25 juta untuk transfer pembayaran cicilan rumah ;
- Bahwa uang yang sejumlah 25 juta untuk pembayaran cicilan rumah tetapi saksi tidak ingat untuk satu rumah atau dua rumah yang dimaksud oleh perusahaan adalah 2 (dua) rumah dan ada transfer di tanggal 7 senilai 25 juta ;

#### 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

- Bahwa statusnya yang saksi tahu rumah itu diperjanjikan bisa dimiliki oleh yang termaktub namanya setelah masa waktu tertentu sebagai fasilitas dari perusahaan jadi rumah itu milik perusahaan dibayari oleh perusahaan cicilannya sampai pada masa tertentu bisa kemudian menjadi milik ;
- Bahwa saksi tidak ingat berapa jumlah uang perusahaan yang dibayarkan, yang saksi tahu salah satu cicilan ditanggal 7 itu di cash flow perusahaan muncul bahkan saksi punya lampiran ;
- Bahwa Cicilannya satu bulan yang tanggal 7 itu sejumlah 25 juta 361 ribu ;
- Bahwa sekarang ini permasalahan sampai ke Pengadilan karena Saksi diberitahukan oleh pihak Pengacara bahwa yang disengketakan adalah rumah, saksi mengetahui informasi tersebut dari Tergugat II dan juga pada saat di Mediasi di Pusat Mediasi Nasional, dan Penggugat dan Pak Bakar juga membenarkan ;
- Bahwa Saksi yang dipersalkan cuma rumah itu ada 2 (dua) dan 1 (Satu) atas nama Penggugat dan 1 (Satu) atas nama Pak Bakar Bilfagih;
- Bahwa saksi tahu bahwa yang dipersalkan Penggugat adalah Rumah dibeli dengan KPR atas nama Penggugat ;
- Bahwa pada waktu di mediasi oleh PMN yang hadir Tergugat II, saksi, Penggugat dan Pak Bakar beserta mediatornya Pak Fahmi Shahab;
- Bahwa Posisi 2 (dua) rumah itu dalam PNM didalam Mediasi dan kesepakatan yang disetujui oleh para pihak adalah Rumah tersebut sedang dalam proses cicilan KPR kepada Bank BTN dengan sebagian nilai rumah tersebut sudah terbayarkan kemudian karena di PMN tersebut adalah memediasi perihal pengakhiran perusahaan atau penutupan perusahaan maka 2 (dua) rumah tersebut akan dijadikan atau dijual untuk kemudian dibayarkan kepada hutang-hutang perusahaan ;
- Bahwa Status rumah tersebut didalam mediasi tersebut milik perusahaan ;
- Bahwa yang saksi maksud milik perusahaan maksudnya adalah dalam butir kesepakatan tertuang dalam proses mediasi antara Tergugat II, Penggugat dan Pak Bakar yang ditengahi oleh Mediator Pak Fahmi Shahab dari Pusat Mediasi Nasional ;
- Bahwa pada saat penanda tangenan kesepakatan, ditanda tangani oleh para pihak dengan biasa saja dan menerima serta tidak ada pemaksaan sama sekali ;

#### 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 saksi tahu pemilik PT. Ufuk dan PT. Cahaya Insani adalah pemilik saham mayoritas Tergugat II, pemilik saham yang lain Penggugat dan Pak Bakar ;
- Bahwa PT. Ufuk sendiri didalam perusahaan sebelum saksi ditunjuk sebagai care taker perusahaan tersebut memiliki hutang ;
- Bahwa karena akan dibubarkan maka ditunjuk saksi sebagai care taker sesuai dengan hasil kesepakatan PNM ;
- Bahwa asset rumah yang ikut dalam asset perusahaan maka rumah tersebut akan dijual, untuk menyelesaikan kewajiban perusahaan dan bilamana ada sisanya dari asset-asset yang dijual akan dibagikan kepada para pemilik saham dan hal tersebut tertuang juga dalam PNM ;
- Bahwa saksi melihat ada kesepakatan yang dibuat dengan 3 (tiga) tanda tangan Notulen itu dibuat setelah kesepakatan PNM ada 2 (dua) kali dan itu dibuat setelah kesepakatan PNM ;
- Bahwa kesepakatan 3 (tiga) materai itu ditanda tangani pada surat tanggal 6 itu tidak ada yang menolak dan tidak ada keterpaksaan ;
- Bahwa pada saat saksi menjadi care taker saksi mendalami perusahaan, saksi memeriksa baik itu catatan keuangan kemudian saksi mengumpulkan asset-asset perusahaan untuk bisa ditindak lanjuti berupa penjualan dan penyelesaian kewajiban yang saksi sempat lakukan saat itu adalah pengumpulan asset dari seluruh karyawan dan dari para direksi sebatas diluar 2 (dua) rumah tersebut karena 2 (dua) rumah tersebut belum diserahkan kepada saksi, Penggugat dan Pak Bakar masih keberatan menyerahkan dokumen rumah tersebut jadi saksi baru menerima asset-asset operasional perusahaan saja ;
- Bahwa selama saksi disitu perusahaan ada mengeluarkan uang untuk pembayaran cicilan rumah tersebut ;
- Bahwa pada saat saksi mengikuti PMN itu ada dilakukan 2 (dua) kali di PMN hal tersebut dilakukan karena Ada keberatan dari Penggugat dan Pak Bakar perihal butir-butir yang disepakati itu belum berjalan sebagaimana yang disepakati sehingga menginginkan untuk ada mediasi ulang dengan butir-butir kesepakatan yang berbeda yang awal butir kesepakatannya adalah menjalankan perusahaan kalau yang terakhir adalah menutup perusahaan ;

### 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 mediasi yang kedua dilakukan, dan yang hadir tetap sama dan saksi juga hadir waktu itu dan ditanda tangani tanpa ada pihak yang keberatan ;
- Bahwa saksi menerangkan akan ada pengakhiran perusahaan, karena kehendak dari Penggugat dan Pak Bakar Bilfagih untuk mengakhiri kerja sama dengan Tergugat II dengan alasan saksi tidak ada kejelasan karena perusahaan berjalan hanya perusahaan itu tidak kunjung dipertanggung jawabkan oleh para direksi pelaksana dalam bentuk RUPS, Tergugat II menghendaki segera ada RUPS, dan adanya laporan keuangan hanya diperjanjikan sekian lama tidak kunjung, pada saat terakhir Tergugat II meminta untuk ada laporan keuangan dan rapat umum pemegang saham, Penggugat menyodorkan surat yang menyatakan Tergugat II diminta untuk tanda tangan bahwa Tergugat II mengundurkan diri dari perusahaan, melepaskan kepemilikan saham dari perusahaan dari itu awalnya berlanjut tidak adanya kesepakatan sampai akhirnya dimediasi oleh PMN yang awal butirnya menyepakati untuk perusahaan tetap dijalankan Tergugat II menempatkan orang Pak Bakar dan Penggugat akan membantu ;
- Bahwa Posisi Tergugat II adalah Direktur Utama di Perusahaan ;
- Bahwa saksi tidak ingat pernah bertemu dengan Penggugat kemudian memberikan copy PPJB ;
- Bahwa pengetahuan saksi sebatas dalam masa saksi bertugas sebagai care taker di perusahaan pada saat itu diantaranya bahwa atas nama Penggugat dan Pak Bakar ada rumah yang ditransaksikan atas nama Penggugat dan Pak Bakar ;
- Bahwa transaksinya penjualnya adalah PT. Tama Con Arya Utama dan Pembelinya adalah atas nama Penggugat dan Pak Bakar ;
- Bahwa PT. Tama Con itu adalah perusahaan milik Tergugat II dan Tergugat II adalah sebagai developer perusahaan juga ;
- Bahwa Tergugat II kaitannya dengan PT. Ufuk adalah Direktur Utama dan sebagai pemilik saham tetapi Tergugat II tidak pernah terlibat dalam pengelolaan perusahaan sama sekali karena dipercayakan kepada Direktur-Direktur yang bernama Penggugat dan Pak Bakar Bilfagih dan rumah yang dimaksud adalah diharapkan menjadi fasilitas kelak bagi Penggugat dan Pak Bakar Bilfagih sehingga sejak awal sudah diatas

### 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)



namakan Penggugat dan Pak Bakar Bilfagih dalam pembeliannya sejak awal diatas namakan Penggugat dan Pak Bakar Bilfagih harapannya pada saat nanti sesuai dengan waktu yang disepakati mereka bertiga Pak Bakar, Penggugat dan Tergugat II rumah itu akan menjadi milik Penggugat dan Pak Bakar Bilfagih sepanjang berjalan proses transaksi pembelian rumah tersebut Perusahaan yang membayar dan sudah di nikmati pada saat rumah ini masih dibayar oleh perusahaan rumah tersebut sudah dinikmati dan ditinggali oleh Penggugat dan Pak Bakar Bilfagih ;

- Bahwa saksi tidak tahu bahwa PPJB atau Pengikatan Jual Beli rumah itu antara Penggugat dengan Tergugat II adalah selaku pribadi ;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa pada tanggal 19 Nopember Tergugat II dalam suratnya ke BTN siap untuk melakukan AJB ;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat kesiapan Tergugat II kemudian ketika Tergugat II dipanggil untuk datang ke BTN bahwa Tergugat II tidak mau AJB ;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa AJB itu tidak terlaksana ;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses audit, karena saksi sudah tidak ada di Perusahaan dan saksi tidak mengetahui soal itu ;
- Bahwa saksi tadi menjelaskan ada pembayaran dari PT. Ufuk dan PT. Cahaya Insani kepada rekening atas nama Penggugat untuk pembayaran rumah yang saksi ketahui terhadap pembayaran itu untuk pembayaran cicilan rumah di Bank BTN ;
- Bahwa saksi menjelaskan masalah pembayaran, yang saksi ketahui terhadap pembayaran hanya setelah saksi menjabat sebagai care taker dan Saksi mengetahui secara pasti dengan melihat bukti secara authentic pada saat saksi menjadi care taker ;
- Bahwa saksi menjadi care taker yang melakukan pembayaran dari PT. Ufuk dan PT. Cahaya Insani mekanismenya dilaksanakan ditanda tangani oleh Penggugat dan Pak Bakar Bilfagih prosesnya dilakukan oleh bagian keuangan perusahaan ;
- Bahwa dari awal cicilan yang membayar memang dari perusahaan jal tersebut saksi ketahui setelah saksi menjabat sebagai care taker saksi baru mengetahui ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui informasi pada saat saksi menjadi care taker saksi melihat bukti secara autentik kalau dari awal yang saksi ingat itu pembayaran dilakukan dari rekening PT. Ufuk dan PT. Cahaya Insani hanya untuk cicilan, tetapi untuk downpayment bukan dari rekening PT. Ufuk dan PT. Cahaya Insani, itu dibayar oleh Tergugat II ;
- Bahwa dalam hal ini yang membayar Tergugat II yang nota bene sebagai penjual dan juga Direktur Utama dari PT. Ufuk dan PT. Cahaya Insani Suci ;
- Bahwa hal tersebut itu dilakukan oleh Tergugat II karena sifatnya dana talangan terlebih dahulu yang nantinya akan digantikan dana dari PT. Ufuk dan PT. Cahaya Insani Suci tetapi sepanjang yang saksi tahu pada saat saksi menjabat dana downpayment itu belum digantikan oleh PT. Ufuk dan PT. Cahaya Insan Suci ;
- Bahwa kalau dana talangan berarti nantinya harus diganti, yang harus mengganti dari Perusahaan PT. Ufuk dan PT. Cahaya Insan Suci karena sepanjang yang saksi tahu itu adalah harta perusahaan atau kalau pun itu menjadi tanggung jawab Penggugat dan Pak Bakar tentu pada saat rumah itu akan menjadi milik mereka ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait downpayment apakah sampai saat ini sudah dibayarkan kepada Tergugat II karena saksi sudah tidak diperusahaan ;
- Bahwa saksi tidak ingat berapa uang yang dibayar oleh PT. Ufuk atau Tergugat II terhadap rumah itu ;
- Bahwa saksi melihat dari rekening-rekening saksi pernah mengetahui bahwa itu masuk ke rekeningnya Bank BTN karena ada dari bukti transfernya masuk ke rekening BTN ;

### Saksi II **ABDUL LATIF**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II ada hubungan Relasi kerja ;
- Bahwa hubungan relasi kerjanya yang saksi tahu di perusahaan PT. Ufuk Publishing House Penggugat dan Tergugat II sama-sama pemegang saham ;

#### 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

- Bahwa Saksi kebetulan menangani Tergugat II di holding perusahaan milik Tergugat II Saksi di Tama Group ;
- Bahwa PT. Ufuk Publishing House itu bergerak dibidang Penerbitan buku ;
- Bahwa tahu yang dipersoalkan dengan Penggugat dan Tergugat II mengenai Gugatan terhadap rumah asset PT yang beralamat di Perumahan Nuansa Kebagusan, karena saksi tahu lokasi persis rumah tersebut ;
- Bahwa Penggugat memperlmasalahkan rumah ini secara detailnya saksi tidak tahu, yang saksi tahu tentang ada masalah tentang rumah itu ;
- Bahwa saksi mulai bekerja dengan Tergugat II pada tahun 2007 ;
- Bahwa rumah itu dibeli tahun 2009 ;
- Bahwa tempat saksi bekerja berbeda, karena saksi menangani di Developernya kebetulan perumahan ini ada proses KPR dan saksi yang memproses ;
- Bahwa Tergugat II itu bergerak juga di bidang perumahan dan yang saksi tangani itu ada beberapa kebetulan waktu tahun 2009 saksi menangani mengenai perumahan, termasuk perumahan yang dipersoalkan ini ;
- Bahwa developer pengembang terhadap perumahan yang di Nuansa Kebagusan ;
- Bahwa Perumahan yang membangun Tergugat II tetapi pemiliknya ada di Sertipikat dan kondisinya ada PPJB dan Kuasa Menjual sehingga Tergugat II bisa menjualnya ;
- Bahwa Tergugat II sebagai Pengembang membeli tanah dan rumah yang dipersoalkan ini ;
- Bahwa detail tanahnya luasnya berapa saksi tidak hafal ;
- Bahwa pada saat itu dibangun kira-kira ada  $\pm$  30 (tiga puluh) rumah dan salah satu rumah yang dipersoalkan ;
- Bahwa Penggugat tidak membeli rumah itu tetapi diatas namakan, setahu saksi waktu itu bukan membeli tetapi diatasnamakan PT. Ufuk Publishing House ;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dari dokumennya, karena saksi yang memproses rumah ini, dan juga memproses rumah-rumah yang lain ;
- Bahwa saksi yang memproses rumah ini, lalu mengatasnamakan kepada Penggugat ;

### 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

- Bahwa yang saksi tahu dokumen-dokumen yang saksi lihat bahwa ini ada dibeli oleh PT. Ufuk kalau waktu proses untuk dokumen yang dilampirkan, waktu Proses KPR itu ada data pribadi, data usaha dll itu dimasukkan ke BTN sampai adanya approvel dari BTN dan yang dimasukkan ke BTN ini data-datanya Penggugat dan didampingi data perusahaan, karena karyawan untuk salary kalau mengambil rumah besar waktu jaman itu agak sulit jadi harus didampingi karena Penggugat sebagai pemegang saham jadi itu menguatkan ;
- Bahwa saksi bilang yang beli PT. Ufuk diatasnamakan Penggugat dan dan saksi juga terangkan Penggugat yang beli didampingi data perusahaan sebenarnya kalau seperti saksi pribadi kalau misalnya mengambil rumah murah dengan salary saja cukup karena kebetulan waktu itu kurang akhirnya harus didampingi karena ada perhitungan sendiri di BTN karena pemegang saham Penggugat bisa menaikkan income ;
- Bahwa harganya rumah yang saksi ketahui sebagai yang memproses seharga 1,3 Milyar ;
- Bahwa ada harus membayar uang muka / Dp, dan waktu itu ada dibayar, tetapi saksi tidak tahu siapa yang membayar ;
- Bahwa membayarnya yang saksi tahu cicilannya dan pembayaran biaya akad ;
- Bahwa Cicilan per bulannya 12 jutaan dibayarkan oleh PT. Ufuk Publishing House, saksi mengetahui hal tersebut karena saksi melihat dokumennya dengan dibayarkan melalui PT ke rekening pribadi Penggugat lalu di debet oleh BTN ;
- Bahwa dalam mendeбетnya uang Penggugat karena KPR sudah tanda tangan perjanjian jadi otomatis setiap bulan harus dibayarkan jadi entah mau darimana otomatis BTN tahu ada uang itu yang di debet ;
- Bahwa saksi juga pernah ada hubungan memediasi tetapi saksi tidak ikut langsung tetapi saksi tahu beberapa isi dokumen mediasi di PMN ;
- Bahwa di dokumen mediasi itu isinya secara global disitu mencantumkan bahwa rumah itu adalah asset PT. Yang akan dijual dan nantinya setelah ada hasil penjualan dikurangi hutang di PT. Dan sisanya akan dibagi sesuai proporsi saham masing-masing ;

### 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

- Bahwa mediasi itu ditanda tangani oleh para pihak karena saksi lihat ditanda tangani semua dan mediasi itu itulah yang disepakati, mediasi itu yang saksi ingat terjadi pada bulan Februari 2013 tetapi mediasi itu sekalipun ada kesepakatan tetapi masih ada persoalan ;
- Bahwa yang membayar rumah PT. Hal tersebut saksi ketahui dari rekening koran PT kebetulan saksi melihat ;
- Bahwa PT. Itu punya rekening koran setiap bulan ada laporan rekeningnya ;
- Bahwa isi rekening korannya Transfer ke rekening tabungan BTN milik Penggugat dengan LLG ditransfer ke rekening Penggugat setiap bulan
- Bahwa kalau gaji saksi tidak tahu karena saksi tidak tahu internal PT. Ufuk Publishing House ;
- Bahwa saksi tahu pasti bahwa kalau di debet itu untuk pembayaran karena disitu ada keterangannya bahwa setiap bulan juga sesuai dengan SPK yang di BTN nominal transfer cicilan perbulannya seingat saksi Rp 12.781.000,- waktu tahun pertama itu atas dasar itu PT Ufuk mengeluarkan uang itu kepada Penggugat, kalau yang pertama setahu saksi setelah dibaca datanya sebelum tahun 2013 itu masuk ke rekening BTN milik Penggugat kemudian setelah ada permasalahan muncullah dengan langsung di transfer ke rekening escrow karena di BTN yang saksi tahu ada rekening pribadi ada rekening escrow kalau dia meminjam / rekening KPR ;
- Bahwa masa jangka waktu kredit sampai pelunasan 120 (seratus dua puluh) bulan atau 10 (sepuluh) tahun dimulai tahun 2009 pas waktu akad ;
- Bahwa saksi bilang dari tahun 2009 s.d tahun 2013 dari rekening Penggugat di BTN, dari tahun 2013 itu masih berlanjut ;
- Bahwa saksi bilang bukan dari rekening milik Penggugat di BTN setelahnya langsung ke rekening KPR bukan melalui Penggugat lagi setelah pengambil alihan namun tepatnya saksi kurang tahu kapan ;
- Bahwa saksi bisa mengetahui sampai tahun 2013 ada pembayaran dari rekening Penggugat di BTN karena Saksi melihat di bukti dan hasil mediasinya akan tetapi saksi tidak tahu sampai sekarang masih tetap ada pembayaran ;
- Bahwa saksi tidak tahu pernah di tempati rumah yang dipersalkan itu ;

### 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

- Bahwa Penggugat sudah tidak bekerja di PT. Ufuk atau tidak sejak pas ada persoalan itu kemudian berhenti ;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah gaji ;
- Bahwa PT. Ufuk Publishing House sekarang masih ada dan masih beroperasi dan Penggugat dan Tergugat II masih jadi pemegang saham ;
- Bahwa masalah pendebetan dari awal rekening Penggugat sudah di debet karena di KPR itu diatas namakan jadi otomatis dan setelah mendebetan itu tidak ada penggantian karena waktu itu seingat saksi by phone oleh orang BTN mengintruksikan jadi pembayarannya langsung ke rekening KPR saat itu pihak BTN yang menelpon langsung karena kebetulan waktu itu saksi yang memproses ;
- Bahwa saksi tidak tahu alasannya langsung pembayaran ke rekening KPR ;
- Bahwa waktu itu saksi mengetahui dari pihak BTN menjelaskan bahwa kondisinya ada sedikit masalah karena belum ada pembayaran / ada tunggakan waktu itu hanya 2 (dua) bulan terus waktu itu meminta tolong agar bisa dibayarkan, lalu saksi menanyakan dibayarkan kemana lalu disarankan agar mentransfer ke rekening KPR saja disebutkan nomor rekeningnya lalu kita menjalankan sesuai instruksinya ;
- Bahwa saksi katakan bahwa para pemegang saham yaitu Penggugat dan Tergugat II dan ada satu lagi Pak Bakar Bilfagih dan saksi pernah melihat aktanya disitu Direktur Utamanya Tergugat II sedangkan Penggugat sebagai Direktur dan Pak Bakar Bilfagih sebagai Direktur ;
- Bahwa saksi tahu PT. Cahaya Insan Suci juga pemegang sahamnya sama bertiga, Tergugat II, Penggugat dan Pak Bakar;
- Bahwa PT. Cahaya Insan Suci ini bergerak dibidang distribusi untuk buku penerbitan ;
- Bahwa saksi membenarkan Bukti T.II-2 dan T.II-4 diperlihatkan kepada saksi ;
- Bahwa sepengetahuan saksi mengatakan ada mediasi dan pernah membaca dokumen, mediasi yang menyatakan bahwa rumah tersebut adalah asset perusahaan saksi tahu tanda tangan dalam kesepakatan ;

### 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 saksi membenarkan Bukti T.II-13 dan Bukti T.II-14 diperlihatkan kepada saksi ;
- Bahwa setahu saksi tidak ada Putusan Pengadilan yang membatalkan tentang Mediasi ini dan tidak ada yang membatalkan kesepakatan itu maupun yang membatalkan kesepakatan mediasi dari para pihak ;
- Bahwa Total sampai dengan tahun 2013 pembayaran itu sekitar 1,4 Milyar
- Bahwa saksi membenarkan Bukti T.II-16, Bukti T.II-17, Bukti T.II-18, Bukti T.II-19 dan Bukti T.II-20 ;
- Bahwa selain rekening koran yang dijadikan bukti saksi pernah melihat rekening yang total secara keseluruhan yang dikirim perbulannya ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat juga bahwa didalam keterangan ada yang menyebutkan gaji karyawan atau gaji Penggugat ;
- Bahwa saksi sampaikan bahwa ada penyerahan dokumen kepada pihak BTN dokumen-dokumen perusahaan dan dokumen data pribadi dari Penggugat, dalam penyerahan dokumen tersebut juga sudah ada diserahkan kuasa menjual dari Tergugat II dari Ibu Nafila dan Pak Mustafa kepada Tergugat II, saksi pernah lihat diserahkan ;
- Bahwa sepengetahuan saksi kedua unit rumah milik Penggugat dan Pak Bakar belum jadi AJB penyebabnya sepengetahuan saksi belum adanya pembayaran pajak-pajak dan lain-lain ;
- Bahwa pada waktu akan di AJB saksi pernah mendampingi Tergugat II datang ke BTN, kita konfirmasi kesana dan By phone juga, kita ketemu dengan orang BTN-nya langsung dan ada orang BTN yang datang juga ke kita bahwa Tergugat II bersedia untuk melaksanakan AJB tetapi karena belum ada pembayaran Pajak ;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa ada juga pinjaman dari kantor yang dibayarkan ke Tergugat II untuk membeli beberapa mobil ;
- Bahwa Penggugat sebagai pemegang saham ada fasilitas yang diberikan oleh perusahaan kepada para direksi yang saksi ketahui hanya kendaraan ;
- Bahwa saksi tidak tahu gaji dari Terdakwa II dan Penggugat
- Bahwa saksi tahu yang membayar rumah terakhir hanya PT Ufuk ;
- Bahwa saksi membenarkan Bukti P-5 diperlihatkan kepada saksi ;

### 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

- Bahwa saksi tahu perusahaan masih membayar rumah itu, terakhir yang saksi tahu sampai akhir Desember 2014 ;
- Bahwa yang membayar setelah Penggugat membayar pada bulan Januari 2014 setelah itu kantor yang membayar ;
- Bahwa saksi membenarkan Bukti T.II-20 diperlihatkan kepada saksi ;
- Bahwa Saksi baca kesepakatan PMN, yang saksi tahu hanya intinya bahwa kesepakatan bersama terhadap rumah, rumah itu akan dijual segera setelah ada pembayaran untuk pembayaran hutang hasilnya dan sisanya jika ada sisa akan dibagikan sesuai proporsi masing-masing ;
- Bahwa saksi membenarkan bukti T.II-13 diperlihatkan kepada saksi ;
- Bahwa saksi tahu PPJB antara kuasa menjual Tergugat II ;
- Bahwa Tanah yang Penggugat beli itu PPJB yang di Bank BTN antara Tergugat II sebagai kuasa menjual dengan Penggugat ;
- Bahwa di PPJB itu disampaikan bahwa setelah selesai maka harus ada AJB oleh pihak Tergugat II tetapi karena belum bisa yang saksi tahu sertifikat masih induk dan belum dipecah waktu itu ;
- Bahwa saksi sebagai orang yang mengurus Developer yang biasanya memecah Sertipikat, PBB Biasanya dari Notaris, dari Developer meminta kepada Notaris karena semua kewajiban dari Developer untuk memecah ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti P-22, P-9 yang diperlihatkan kepada saksi ;
- Bahwa Saksi tadi sampaikan bahwa PT. Ufuk masih berjalan, dan masih ada kelau perusahaannya menurut saksi usahanya sudah beda brand, sudah tidak pakai nama PT. Ufuk seingat saksi nama penerbitannya sudah diganti namanya, Usahanya masih dibidang penerbitan ;
- Bahwa Usaha PT. Ufuk sekarang usahanya saksi tidak tahu ;
- Bahwa Tergugat II ada membuat suatu usaha penerbitan yang baru yang dibikin oleh Tergugat II ini usahanya masih berjalan ;

Saksi III **ALI ANIS UMAR** (tanpa disumpah)

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga, kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II ada hubungan keluarga / adik iparnya Tergugat II, tahu Tergugat III dan Tergugat IV tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi Kenal dengan Tergugat II ;

### 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

- Bahwa saksi tahu permasalahan perkara ini Tergugat II dengan Penggugat ada permasalahan PT ;
- Bahwa saksi tahu ada rumah yang terletak di Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Blok B 12 dan B 12 A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan ;
- Bahwa sepengetahuan saksi itu rumah asset PT. Ufuk Publishing House / PT. UPH ;
- Bahwa Penggugat di PT. Ufuk Publishing House yang saksi ketahui sebagai Direktur Operasional dan Tergugat II sebagai Direktur Utama ;
- Bahwa saksi tahu asal muasal rumah yang beralamat di Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Blok B 12 dan B 12 A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan merupakan asset yang dibeli PT. Ufuk Publishing House sebagai investasi dan membeli dari Developer ;
- Bahwa kaitannya dengan Penggugat dengan rumah yang dipersoalkan karena Penggugat menempati rumah sebagai rumah dinas ;
- Bahwa saksi tahu rumah ditransaksikan atau membeli rumah ini dari PT. Ufuk Publishing House pada tahun 2009 ;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Ufuk Publishing House dan di PT. Cahaya Insan Suci dan itu merupakan satu group ;
- Bahwa pernah sebagai care taker setahu saksi ketika ada konflik, saksi disuruh Tergugat II untuk menjalankan PT. Ufuk Publishing House dan PT. Cahaya Insan Suci dan Permasalahan antara para direksi, antara Penggugat dengan Tergugat II ;
- Bahwa Permasalahan yang dipermasalahkan Penggugat dengan Tergugat II mengenai masalah saham ;
- Bahwa yang memerintahkan saksi untuk menjalankan kedua perusahaan ini adalah Tergugat II dalam kapasitas sebagai Direktur Utama ;
- Bahwa saksi dibagian Manager Keuangan ;
- Bahwa saksi menjalankan kedua perusahaan itu sejak April 2013 saksi merekrut karyawan untuk menjalankan kedua perusahaan ;
- Bahwa kaitannya dengan rumah ini yang dipersoalkan Penggugat dan Tergugat II yang saksi tahu konflik itu terjadi di Bulan Oktober 2012

#### 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

berjalan mediasi akhirnya pas saksi masuk itu tidak ditemukan titik temu / belum ada sepakat tetapi saksi tidak tahu yang diinginkan Penggugat ;

- Bahwa saksi sebagai Manager Finansial / Keuangan mengetahui rumah tersebut dibayar oleh PT. Ufuk Publishing House dan PT. Insan Suci dan pembayaran itu dilakukan juga setiap bulan berupa KPR Cicilan ;
- Bahwa pernah terjadi dilakukan mediasi yang saksi ketahui salah satu hasil mediasi yang menyangkut mengenai objek perkara rumah tersebut bunyinya rumah itu akan dijual dan dimasukkan kedalam kas PT yang akan melunasi ada pembayaran hutang-hutang nanti kalau ada sisanya dibagikan sesuai porsi saham waktu itu Saksi hanya melihat dan saksi memegang arsip copy dari PMN tersebut ada tanda tangan semua pihak ;
- Bahwa saksi juga mengetahui atau membaca pernyataan tertanggal 1 Maret 2013 kesepakatan yang ditanda tangani oleh Tergugat II, Penggugat dan Bakar Bilfagih yang menyatakan bahwa rumah tersebut merupakan aset PT. Ufuk Publishing House dan saksi pernah mendapat copy-nya ;
- Bahwa saksi didalam menjalankan tugas saksi sebagai Manager Keuangan juga memegang data PMN dan Kesepakatan itu saksi pegang ;
- Bahwa sampai saat ini belum ada suatu Putusan Pengadilan yang membatalkan hasil kesepakatan Mediasi PMN tersebut dan belum ada pembatalan dari para pihak dan tidak ada pembatalan dari pihak lain terhadap hasil kesepakatan PMN dan kesepakatan itu ;
- Bahwa saksi pernah melihat dan membenarkan Bukti T.II-13 T.II-14, T.II-16, T.II-17.T.II-18, T.II-19, T.II-20 ;
- Bahwa selain cicilan Penggugat Pas saksi masuk April 2013 tidak ada menerima gaji dari perusahaan dan pada waktu itu care takernya yang ditunjuk adalah Pak Mahdi dan saksi ditunjuk sebagai Manajer Keuangan dan Cicilan tetap dibayar dari Perusahaan ;
- Bahwa pada waktu saksi menjadi care taker Penggugat masih aktif sampai April 2013 setelah itu sudah tidak aktif, yang jelas Penggugat mengundurkan diri, dari hasil PMN dan karyawan-karyawan di PHK ;
- Bahwa Rekening koran pembayaran rumah ini mulai dari tahun 2009 saksi pernah melihat secara keseluruhan dari rekening korannya, saksi waktu masuk tahun 2013 saksi lihat dari rekening koran tahun 2009 itu sudah mulai dicicil dari Kantor awal pertama kali KPR ;

### 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

- Bahwa sepengetahuan saksi total keseluruhan pembayaran ke BTN melalui rekening perusahaan itu kurang lebih 1,4 Milyar ;
- Bahwa sepengetahuan saksi selain dari nilai 12 juta sekian yang diperlihatkan saksi tidak tahu ada uang yang ditransfer perusahaan ke rekening Penggugat per bulannya sebagai gaji selaku Direktur PT. Ufuk Publishing House karena tidak ada keterangan ;
- Bahwa setahu saksi kalau gaji bulat langsung secara global misalnya dari pengajuan itu misalnya seluruh gaji 100 juta ditransfer nanti dibagi-bagi atau diambil cek tetapi saksi tidak tahu berapa nilainya ;
- Bahwa Ada transfer total karyawan-karyawan yang lain ;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah rumah ini belum adanya AJB ;
- Bahwa setahu saksi kemampuan Tergugat II dibidang Developer dan di Penerbitan ;
- Bahwa total asset perusahaan terakhir yang saksi ketahui seingat saksi prediksi 10 atau 12 Milyar dan modal dasar perusahaan sebesar 250 juta, tetapi saksi tidak tahu modal yang ditempatkan oleh Tergugat II ;
- Bahwa saksi ketahui bahwa Tergugat II sebagai pemegang saham juga mendapat fasilitas mobil / kendaraan karena cicilan kendaraan dibayar PT ;
- Bahwa terhadap kesepakatan PMN tidak ada akta notarialnya ;
- Bahwa dalam pertemuan di perusahaan pada saat kumpul semua karyawan ada Notaris kemudian tanda tangan akta tetapi saksi tidak hadir waktu itu ;
- Bahwa Intinya yang saksi ketahui dari PMN agar Intinya mediasi supaya selesai perkara dan damai mengenai pembagian antara masing-masing saham akan tetapi sekarang saham belum dibagi kenapa itu urusan para direksi, saksi menjalankan perusahaan itu tetapi belum bisa dibagi karena hutang yang begitu banyak ;
- Bahwa PT. Cahaya Insan Suci sudah diaudit ;
- Bahwa Rumah yang Penggugat beli dengan PPJB itu saksi pernah membaca PPJB yang saksi ketahui PPJB itu kewajiban Tergugat II dalam PPJB itu hanya menjual rumah, tetapi saksi tidak tahu setelah menjual rumah yang harus dilakukan Tergugat II ;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah itu sudah AJB ;

### 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

- Bahwa saksi sebagai bagian keuangan saksi menyebut dalam terminologi neraca atau laporan keuangannya dalam hal pengeluaran keuangan yang lama saksi tidak tahu karena laporan keuangan yang lama saksi hanya mendapat 2(dua) lembar kalau untuk yang baru sejak saksi masuk sebagai care taker disuruh dimasukkan sebagai asset karena Tergugat II yang kasih copyan daripada PMN dimasukkan sebagai asset ;
- Bahwa setahu saksi dalam PMN itu semua ke Bank harus ada melalui care taker ;
- Bahwa Sekarang perusahaan berjalan yang mencairkan uang itu Pada waktu itu serah terima dari Penggugat ke Pak Mahdi masih Klik BCA-nya masih melalui Penggugat jadi kita tidak bisa M-Banking kalau tidak ada nama Penggugat jadi serah terimanya dari Penggugat ke Pak Mahdi pakai Klik BCA milik Penggugat karena yang bisa otorisasi hanya Penggugat ;
- Bahwa diantara butir-butir PMN ada cukup banyak disitu ada disebut jika rumah ini yang disebut asset tidak dibeli atau tidak dijual maka Tergugat II akan membeli dan setahu saksi mengambil alih dalam hal ini membeli tetapi saksi tidak tahu sampai sekarang Tergugat II sudah membayar / membeli ;
- Bahwa saksi sampaikan bahwa ada laporan keuangan lama tetapi hanya ada 2 (dua) lembar itu dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2013 ada Secara keseluruhan tidak ada, saksi hanya dikasih 2 (dua) lembar saja Isinya Neraca setahu saksi itu rekapitulasi dari awal sampai selesai sampai Maret 2013 ;
- Bahwa sepengetahuan saksi didalam laporan tersebut perusahaan secara neraca untung, tetapi persediaan ini berbentuk buku jika buku ini tidak laku semua menganggap rugi ;
- Bahwa saksi sampaikan bahwa Perusahaan PT CIS sudah di audit tetapi PT. Ufuk Publishing House belum diaudit ;
- Bahwa saksi tahu masalahnya kenapa PT. Ufuk Publishing House itu tidak bisa diaudit karena ada 1 (satu) rekening yang atas nama Penggugat kita tidak bisa mengetahui jadi rekening itu dimasukkan alur dari ;
- Bahwa lalu lintas keuangan perusahaan kedalam rekening Penggugat yang tidak bisa diaudit karena Saksi tidak menemukan rekening koran atas nama Penggugat ;

### 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 Saksi tahu ada Laporan Polisi yang melaporkan Penggugat dalam hal penggelapan uang berdasarkan Bukti T.II-21 diperlihatkan kepada saksi ;
- Bahwa sepengetahuan saksi PT. Ufuk Publishing House bergerak dibidang Penerbitan buku ;
- Bahwa sepengetahuan saksi perusahaan untuk percetakan perusahaan adalah Cetama Print Indonesia milik Tergugat II ;
- Bahwa saksi tahu PT. Ufuk Publishing House punya hutang dengan BRI ;
- Bahwa saksi tahu prosentase saham PT. Ufuk Publishing House Tergugat II 70 %, Penggugat 15 % Pak Bakar 15 % ;
- Bahwa Penggugat juga dapat fasilitas mobil / kendaraan dari perusahaan Penggugat ada 1 (satu) mobil dan Pak Bakar ada 1 (satu) mobil ;
- Bahwa usaha PT. Ufuk Publishing House saat ini masih berjalan ;
- Bahwa Tergugat II saat ini membuat penerbit dengan nama PT. Lain ;
- Bahwa yang berjalan itu PT. Ufuk Publishing House dan yang dibuat PT. Baru juga berjalan dan manajemennya berbeda ;

Menimbang, bahwa baik Penggugat, maupun Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 04 Agustus 2015, dan akhirnya kedua belah pihak telah memohon Putusan Pengadilan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan, selengkapny telah termuat dalam Berita Acara perkara ini, dan Berita Acara tersebut adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

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

- **Gugatan Penggugat Error in Persona;**

Penggugat keliru menarik PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Kuningan sebagai Tergugat I, karena





sebenarnya gugatan Penggugat hanya meminta kepada Tergugat II untuk ditingkatkan semula Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sebidang tanah sertifikat SHM No. 8136 dan SHM No. 8135 menjadi Akta Jual Beli dimana hal tersebut merupakan kewenangan dan kewajiban Tergugat II sebagai Kuasa Penjual dari Tergugat III dan Tergugat IV, dan tidak melibatkan Tergugat I dalam proses pembuatan akta jual beli sehingga PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Kuningan tidak memenuhi kualifikasi sebagai Tergugat I dalam perkara aquo;

- **Gugatan Penggugat Obscuur Libel ;**

- a. Tidak jelas dasar hukum dalil gugatan;

Dalil yang menyatakan pencairan kredit tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, dalil tersebut mengada ada karena justru Penggugat sendirilah yang memohon mengajukan dan membutuhkan Kredit KPR BTN untuk melengkapi kekurangan pembayaran atas pembelian rumah aquo sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta ) kepada Tergugat II sebagaimana yang tercantum dalam PPJB Penggugat dengan Tergugat II;

Bahwa terhadap pendebitan uang dari rekening Penggugat (auto debet) untuk pembayaran angsuran kredit setiap bulannya kepada Tergugat I bukan berdasarkan belum atau telah dibuatnya Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II karena dalam Akta Jual Beli tidak mengatur pendebitan uang dari rekening Penggugat (auto debet) untuk pembayaran angsuran setiap bulannya, melainkan pendebitan uang dari rekening Penggugat (auto debet) untuk pembayaran kredit setiap bulannya diatur dalam Perjanjian Kredit KPR BTN No: 00001-01-05-000557-1 , pendebitan uang dari rekening Penggugat merupakan keharusan dan kewajiban Penggugat sebagai debitur untuk melakukan pembayaran/angsuran kredit setiap bulannya kepada Tergugat I, sangat tidak relevan apa bila kewajiban hukum Penggugat sendiri dijadikan kerugian oleh Penggugat;



Berdasarkan uraian tersebut diatas Perbuatan melawan Hukum sebagai mana pasal 1365 KUHPdata tidak terpenuhi terhadap PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Kuningan oleh karenanya tidak terpenuhi pula PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Kuningan sebagai Tergugat I dalam perkara aquo;

b. Petitum gugatan tidak jelas;

Penggugat meminta jual beli dengan Tergugat II atas tanah yang berasal dari sertifikat induk SHM No. 8136 dan SHM No. 8135 yang masih terikat dalam PPJB untuk ditingkatkan menjadi AJB, yang artinya Penggugat tetap ingin memiliki tanah dan rumah aquo, namun Penggugat masih meminta uang muka yang telah dibayarkan kepada Tergugat II dan angsuran kredit yang telah dibayarkan kepada Tergugat I untuk dikembalikan kepada Penggugat, 2 (dua) petitum gugatan perkara aquo yang diminta secara bersama-sama menunjukan keserakahan Penggugat untuk memiliki/menguasai tanah dan rumah aquo tanpa mengeluarkan uang sedikitpun;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat I memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan Tergugat I tersebut pada pokoknya Penggugat menyatakan menolak dan tidak ada satu dalil yang diajukan Tergugat I yang dapat mematahkan dalil gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan telah ditanggapi oleh Penggugat yang pada pokoknya Penggugat menolak eksepsi Tergugat I tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Eksepsi tentang gugatan Penggugat error in Persona karena sebenarnya gugatan Penggugat meminta Tergugat II untuk meningkatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sebidang tanah sertifikat SHM No. 8136 dan SHM No. 8135 menjadi Akta Jual Beli (AJB) sedangkan hal tersebut merupakan kewenangan dan kewajiban Tergugat II sebagai Kuasa Penjual



dari Tergugat III dan Tergugat IV, yang tidak melibatkan Tergugat I dalam proses pembuatan akta jual beli sehingga PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Kuningan tidak memenuhi kualifikasi sebagai Tergugat I dalam perkara aquo;

Bahwa terhadap Eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam persoalan jual beli atas rumah yang berdiri diatas sebidang tanah sertifikat SHM No. 8136 dan SHM No. 8135 antara Tergugat II dengan Penggugat atau masih taraf Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ingin ditingkatkan menjadi jual beli melibatkan Tergugat I dalam hal pembayaran, dimana Tergugat I memfasilitasi pembayaran dengan memberikan pembiayaan, dan tanah serta rumah obyek jual beli tersebut sekaligus sebagai jaminan dalam pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, oleh karenanya menurut Majelis Hakim masih relevan jika Tergugat I menjadi pihak yang digugat dalam perkara ini, berdasarkan akan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat I point ini haruslah ditolak;

- Eksepsi tentang gugatan Penggugat Obscur Libel karena tidak jelas dasar hukumnya, yaitu Tergugat I digugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dalil yang menyatakan pencairan kredit tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, menurut Tergugat I dalil Penggugat tersebut mengada ada karena justru Penggugat sendirilah yang mengajukan dan membutuhkan Kredit KPR BTN untuk melengkapi kekurangan pembayaran atas pembelian rumah yang berdiri diatas SHM SHM No. 8136 dan SHM No. 8135 sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta ) kepada Tergugat II sebagaimana yang tercantum dalam PPJB antara Penggugat dengan Tergugat II;

Bahwa terhadap pendebitan uang dari rekening Penggugat (auto debet) untuk pembayaran angsuran kredit setiap bulannya kepada Tergugat II bukan berdasarkan belum atau telah dibuatnya Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II karena dalam Akta Jual Beli tidak mengatur pendebitan uang dari rekening Penggugat (auto debet) untuk pembayaran angsuran setiap bulannya, melainkan pendebitan uang dari rekening Penggugat (auto debet) untuk pembayaran kredit setiap bulannya diatur dalam Perjanjian Kredit KPR BTN No: 00001-01-05-000557-1, pendebitan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang dari rekening Penggugat merupakan keharusan dan kewajiban Penggugat sebagai debitur untuk melakukan pembayaran/angsuran kredit setiap bulannya kepada Tergugat I sangat tidak relevan apa bila kewajiban hukum Penggugat sendiri dijadikan kerugian oleh Penggugat;

Berdasarkan uraian tersebut diatas Perbuatan melawan Hukum sebagai mana pasal 1365 KUHPdata tidak terpenuhi terhadap PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Kuningan oleh karenanya menurut Tergugat I gugatan perbuatan melawan hukum Penggugat kepada Tergugat I tidak dapat diterima karena PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Kuningan tidak memenuhi kualifikasi sebagai Tergugat I dalam perkara, Bahwa terhadap alasan eksepsi Tergugat I pada point ini menurut Majelis Hakim bahwa uraian gugatan Penggugat adalah telah jelas dan dapat dipahami maksudnya yaitu Tergugat I digugat karena dinilai telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tanpa persetujuan Penggugat telah mendebet uang Penggugat yang ada dalam rekening yang dikelola Tergugat I untuk pembayaran pembelian tanah dan bangunan yang disengketakan dalam perkara ini, akan tetapi tentang apakah gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum apakah tidak adalah hal yang sudah merupakan materi pokok perkara yang harus dibuktikan dengan dukungan bukti-bukti pada saat nanti di pembuktian pokok perkara bukan ditentukan dan diputus pada saat ini yang masih mempersoalkan hal-hal yang sifatnya eksepsional, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dengan alasan tersebut haruslah ditolak;

- Eksepsi tentang gugatan Penggugat Obscur Libel karena disatu sisi Penggugat meminta jual beli atas rumah/bangunan yang berdiri diatas sebagian bidang tanah yang berasal dari sertifikat induk SHM No. 8136 dan SHM No. 8135 yang disengketakan pada saat ini yang proses peralihannya masih PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) ditingkatkan menjadi AJB (Akta Jual Beli) dalam hal ini menunjukan Penggugat tetap ingin memiliki rumah yang berdiri diatas sebagian tanah yang berasal dari sertifikat induk SHM No. 8136 dan SHM No. 8135, disisi lain Penggugat meminta uang muka yang telah dibayarkan kepada Tergugat II dan uang angsuran kredit yang telah dibayarkan kepada Tergugat I dikembalikan, 2

### 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)



(dua) petitum gugatan perkara aquo yang diminta secara bersama-sama menunjukkan keserakahan Penggugat untuk memiliki/menguasai tanah dan rumah aquo tanpa mengeluarkan uang sedikitpun;

Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dengan alasan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai adanya dua petitum gugatan yang menurut Tergugat I adalah saling kontradiktif yang satu dengan yang lainnya, yaitu pada petitum D Penggugat meminta Tergugat II melanjutkan proses untuk terlaksananya Akta Jual Beli atas obyek sengketa aquo dilain hal pada petitum gugatan huruf C Penggugat meminta Tergugat I mengembalikan uang Penggugat yang telah didebetkan untuk pembayaran angsuran rumah tanah sengketa aquo, serta Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk mengembalikan pembayaran uang muka atas rumah dan tanah sengketa aquo, terhadap kedua petitum yang dinilai saling kontradiktif oleh Tergugat I tersebut Majelis Hakim belum bisa menilai kedua petitum gugatan tersebut pada saat eksepsi ini, melainkan kedua petitum gugatan tersebut baru akan dipertimbangkan dan diputus setelah memasuki pokok perkara bukan sekarang ini yang sedang mempertimbangkan hal-hal yang sifatnya masih eksepsional, berdasarkan akan pertimbangan-pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat I pada point ini harus pula ditolak;

Dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas eksepsi Tergugat I ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II atas gugatan Penggugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- **Penggugat tidak memiliki legal standing (Persona Standi in Judicio) karena pada pokoknya sebagai berikut:**
  - Penggugat menuntut adanya akta jual beli atas unit rumah dengan Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi faktanya Penggugat belum menyelesaikan pembayaran kredit kepada Tergugat I serta pajak dan biaya-biaya lain yang terkait;
  - Bahwa berdasarkan hukum penandatanganan AJB dilaksanakan apa bila pembeli sudah melunasi seluruh harga pembelian atas rumah, AJB harus ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal:
    - Bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap huni;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan, pajak serta biaya-biaya lainnya yang terkait; dan
- Proses permohonan HGB atas tanah telah selesai diproses, sertipikat HGB atas nama penjual;
- Bahwa selain Penggugat tidak membayar lunas pembayaran kredit terhadap Tergugat I, uang yang dipergunakan untuk membayar kredit sebagaimana didalilkan Penggugat yang didebet dari rekening Penggugat adalah merupakan uang perusahaan PT. Ufuk Publishing House oleh karena itu Rumah sengketa aquo yaitu rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12 dan B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan adalah Asset PT. Ufuk Publishing House;
- Penggugat telah menyerahkan dengan sukarela dan keluar dari Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan untuk selanjutnya diserahkan ke PT. Ufuk Publishing House pada tahun 2013;
- Dengan demikian Penggugat tidak memiliki hak untuk menuntut para pihak/para tergugat karena Rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12A Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta selatan adalah Asset PT. Ufuk Publishing House bukan milik Penggugat, sehingga Penggugat tidak memiliki legal standing (*standi in Judicio*), berdasarkan pasal 98 ayat (1) Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang perseroan terbatas dan Anggaran Dasar PT. Ufuk Publishing House dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Ufuk Publishing House tanggal 13 Januari 2009 Nomor 08 yang memiliki Kapasitas untuk mewakili perusahaan didalam dan diluar Pengadilan adalah justru Tergugat II;
- Penggugat Bukanlah Direktur Utama yang berhak mewakili perusahaan untuk beracara di Pengadilan maka jelas Penggugat tidak memiliki legal standing (*standi in Judicio*) dalam mengajukan gugatan. Sehingga dalil Penggugat tersebut patut dinyatakan ditolak atau setidaknya dikesampingkan;

### 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

Oleh karena itu Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NIET ON VANKELIJKE VERKLAARD*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II tersebut Penggugat dalam repliknya pada intinya menolak seluruh eksepsi Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II dengan alasan tersebut menurut Majelis Hakim adalah sudah masuk pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu karena apakah benar rumah dan tanah sengketa aquo milik PT. Ufuk Publishing House atau apakah justru Penggugat yang mempunyai hak atas tanah sengketa aquo semuanya haruslah dibuktikan, dan menurut hukum dibenarkan siapapun yang merasa memiliki hak mengajukan gugatan ke Pengadilan bila merasa haknya dilanggar oleh pihak lain, tentang siapa yang berhak tergantung dari siapa yang bisa membuktikan dipersidangan, oleh karenanya berdasarkan pertimbangan tersebut diatas eksepsi Tergugat II dengan alasan tersebut haruslah ditolak ;

- **Gugatan *Error in Persona* (Kurang Pihak / *Plurium Litis Consortium*)**

Bahwa Penggugat dengan sengaja menutupi fakta-fakta hukum yang terjadi pada tahun 2013 diantaranya adalah :

3. Penggugat telah membuat dua kali kesepakatan melalui proses mediasi pada Pusat Mediasi Nasional (PMN) yang tertuang dalam Kesepakatan Mediasi. Kesepakatan yang pertama tanggal 7 Februari 2013 lalu dibatalkan oleh Penggugat dan selanjutnya meminta untuk melakukan mediasi kembali di Pusat Mediasi Nasional (PMN) lalu terjadi kesepakatan kembali dan tertuang dalam Kesepakatan Mediasi tanggal 26 Februari 2013;
4. Penggugat telah membuat dan menandatangani Pernyataan tanggal 1 Maret 2013 bahwa rumah yang berlokasi di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan kebagusan No. 99 Kavling B 12 dan B 12 A Kelurahan kebagusan Kecamatan Pasar minggu Jakarta Selatan adalah asset PT. Ufuk Publishing House dan akan segera dijual.

Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* tidak melibatkan PT. Ufuk Publishing House, Bakar Bil Fagih dan Pusat Mediasi Nasional (PMN) sebagai pihak padahal jelas dan tegas pada ketiga Pihak Tersebut terlibat dalam pembuatan surat pernyataan dan Kesepakatan mediasi.

### 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

Bahwa saat ini rumah yang berlokasi di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan kebagusan No. 99 Kavling B 12 dan B 12 A Kelurahan kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan di bawah Penguasaan PT. Ufuk Publishing House.

Bahwa tidak dimasukkannya ketiga pihak tersebut mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi kurang pihak karena tanpa menariknya sebagai pihak maka proses peradilan akan mengabaikan asas *de auditu et alteram partem* karena itu sangat tepat jika gugatan tersebut dinyatakan tidak sempurna sehingga Tergugat II mohon Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NIET ON VANKELIJKE VERKLAARD*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II dengan alasan sebagaimana disebutkan diatas Penggugat menolaknya ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa siapa-siapa yang harus digugat dalam suatu perkara adalah menjadi hak dan kewenangan dari Penggugat untuk menentukannya, karena Penggugatlah yang mengerti siapa-siapa yang dinilai merugikan akan apa yang menjadi haknya, berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat II point ini haruslah ditolak;

### **Gugatan Penggugat masih terlalu dini atau Prematur (*Dilatoria Exeptie*)**

Bahwa Penggugat telah melakukan perikatan dengan Tergugat I untuk suatu pembiayaan dengan mengadakan perjanjian kredit pada tanggal 17 Juni 2009 No. 00001-01-05-000557-1 untuk pembelian 1 (satu) unit rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jl. Kebagusan III No. 99 Kavling Blok B 12 A Pasar Minggu Jakarta Selatan dengan jangka waktu kredit selama 120 bulan;

Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada angka 4, Tergugat I telah melakukan penodebetan dari rekening milik Penggugat setiap bulannya yaitu sebesar Rp. 12.781.000,- (dua belas juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah) terhitung sejak bulan Juni 2009 sampai dengan Nopember 2013 dan sudah berjalan 52 bulan;

Bahwa Perjanjian Kredit Penggugat dengan Tergugat I baru akan berakhir pada tahun 2019 atau 10 (sepuluh) tahun sejak waktu jatuh tempo perjanjian yakni mulai 17 Juni 2009;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah ("Kepmenpera"), yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal:

- (i) bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni;
- (ii) pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait; dan
- (iii) proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai diproses, dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama penjual.

Bahwa Penggugat tidak pernah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah serta pajak dan biaya lainnya yang terkait kepada Tergugat I maupun Tergugat II;

Oleh karena Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I baru akan berakhir pada tahun 2019 dan Penggugat tidak pernah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah serta pajak dan biaya lainnya yang terkait maka berdasarkan hukum, gugatan penggugat dinyatakan masih terlalu dini atau prematur sehingga Tergugat II memohon Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NIET ON VANKELIJKE VERKLAARD*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II tersebut Penggugat dalam repliknya pada intinya menolak seluruh eksepsi Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II dengan alasan tersebut menurut Majelis Hakim haruslah dibuktikan terlebih dahulu apakah benar dalil-dalil Penggugat yang menyatakan telah mengangsur rumah dan tanah sengketa *aquo* sebanyak 52 kali dan masih harus mengangsur lagi 68 kali lagi, dan apakah harus melunasi terlebih dahulu baru bisa diikat dengan Akta Jual beli, semua itu haruslah dibuktikan dengan dukungan bukti-bukti, sedangkan hal tersebut harus ditempuh melalui pembuktian pada pokok perkara yang bukan hanya sekedar dalil dan diputus pada taraf yang masih mempersoalkan yang masih bersifat eksepsional, berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat II pada point ini haruslah ditolak;

**Gugatan Kabur Tidak Jelas (Obscuur libel);**

### 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

Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* mendalilkan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum, akan tetapi Penggugat tidak dapat menjelaskan dengan benar perbuatan hukum mana yang dilakukan Para Tergugat yang melanggar aturan hukum atau memenuhi unsur pasal 1365 KUHPerdara;

Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* pada dalil angka 1 halaman 2 telah menjelaskan dan menegaskan, Penggugat telah melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I yaitu tanggal 17 Juni 2009 Nomor 00001-01-05-0000557 untuk pembelian satu unit rumah di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99, Pasar Minggu Jakarta Selatan.

Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* pada dalil angka 2 halaman 2 telah menjelaskan jangka waktu perjanjian kredit dengan Tergugat I adalah 120 bulan atau 10 tahun terhitung sejak bulan Juni 2009 sejak ditanda tangannya perjanjian kredit sampai dengan tahun 2019;

Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* menuntut untuk di laksanakan perikatan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB), padahal dengan tegas pula Penggugat menegaskan dalam dalil gugatannya di angka 4 halaman 3 Perjanjian Kredit hanya berjalan selama 52 bulan terhitung sejak bulan Juni 2009 sampai dengan Nopember 2013;

Bahwa Penggugat mendalilkan tidak dipenuhinya permintaan untuk dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) kepada Tergugat I dan II menjadi dasar pokok Gugatan. Tidak dipenuhi permintaan Akta jual beli Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II padahal Penggugat telah melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Perjanjian Kredit merupakan bentuk pelaksanaan prestasi Tergugat I dan Tergugat II apabila Penggugat telah melaksanakan seluruh pembayaran sebagai mana diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah ("Kepmenpera") ;

Bahwa tidak dipenuhinya prestasi terkait dengan suatu perjanjian tertentu merupakan klausul Gugatan WANPRESTASI bukan GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM seperti yang diajukan oleh Penggugat.;

Bahwa dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, Penggugat harus membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum selain harus mampu membuktikan adanya kesalahan yang diperbuat debitur.

### 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

Selain itu kuat dugaan ada upaya Penggugat untuk menggelapkan asset perusahaan dikarenakan tanah dan bangunan rumah tersebut adalah merupakan asset perusahaan milik Penggugat dan Tergugat II sebagaimana tertuang dalam kesepakatan dan pernyataan berikut ini :

Penggugat telah membuat dua kali kesepakatan melalui proses mediasi pada Pusat Mediasi Nasional (PMN) yang tertuang dalam Kesepakatan Mediasi. Kesepakatan yang pertama tanggal 7 Februari 2013 lalu dibatalkan oleh Penggugat dan selanjutnya meminta untuk melakukan mediasi kembali di Pusat Mediasi Nasional (PMN) lalu terjadi kesepakatan kembali dan tertuang dalam Kesepakatan Mediasi tanggal 26 Februari 2013.

Penggugat telah membuat dan menandatangani Pernyataan tanggal 1 Maret 2013 bahwa rumah yang berlokasi di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Kavling B 12 dan B 12 A Kelurahan kebagusan Kecamatan Pasar minggu Jakarta Selatan adalah asset PT. Ufuk Publishing House dan akan segera dijual.

Bahwa dikarenakan gugatan a quo adalah berdasarkan perjanjian kredit dengan Tergugat I dan perjanjian pengikatan jual beli dengan Tergugat II maka tidaklah tepat jika gugatan yang diajukan adalah gugatan perbuatan melawan hukum maka adalah berdasarkan hukum jika gugatan dinyatakan Kabur atau tidak jelas (*Obscuur libel*).

Bahwa Penggugat juga tidak dapat menguraikan dengan jelas perbuatan hukum mana yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat II yang diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa dalam pembuatan Akta Jual beli terdapat biaya-biaya yang menjadi tanggungjawab masing masing baik penjual maupun pembeli, Penggugat yang mengaku selaku Pembeli tidak pernah melakukan konfirmasi pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sebagai mana diwajibkan dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Penggugat juga tidak menjelaskan tentang pembayaran biaya Notaris yang seharusnya ditentukan oleh Tergugat I yang menjadi kewajiban Penggugat.

Bahwa tidak dilaksanakannya pembuatan Akta Jual beli adalah bukan dikarenakan ketidakmauan Tergugat II melainkan kesalahan Penggugat yang tidak menyelesaikan pembayaran dengan benar baik kepada Pihak Tergugat I

### 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

maupun pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) serta biaya notaris.

Bahwa Uraian Penggugat Tentang Perbuatan melawan hukum Para Tergugat tidak satupun yang bertentangan dengan undang-undang justru sesuai dengan aturan dan perundangan yang berlaku dan kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat II khususnya.

Bahwa Penggugat juga menyatakan tentang perbuatan melawan hukum terkait dengan adanya surat kuasa dari Tergugat III dan Tergugat IV dalam Pengikatan Perjanjian jual beli.

Bahwa Tergugat III adalah pemilik sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 8136/Kebagusan seluas 315 M2 sedangkan Tergugat tergugat IV adalah pemilik sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 8135/Kebagusan seluas 329 M2 sehingga total tanah Tergugat III dan Tergugat IV adalah seluas 644 M2 sedangkan tanah yang didalam perjanjian kredit dengan Tergugat I yang diatasnamakan Penggugat hanya seluas 216 M2.

Bahwa terhadap dua kavling tanah milik Tergugat III dan Tergugat IV oleh Tergugat II di jadikan tiga kavling tanah dimana dua dari tiga kavling tanah tersebut dijual kepada PT. Ufuk Publishing House yang diatasnamakan kepada Penggugat dan Bakar Bilfagih.

Bahwa masih terdapat sisa satu kavling tanah yang bukan atas nama penggugat akan tetapi tetap milik Tergugat III dan Tergugat IV. Tergugat III dan Tergugat IV masih dapat menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Sehingga pembuatan surat kuasa maupun pembuatan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah milik Tergugat III dan Tergugat IV adalah sah dan tidak melanggar hukum. Sehingga Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NIET ON VANKELIJKE VERKLAARD*).;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II dengan alasan gugatan Penggugat kabur sebagaimana tersebut diatas ternyata setelah Majelis Hakim cermati dengan seksama bahwa pokok gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan Hukum, khususnya terhadap Tergugat II dinilai oleh Penggugat bahwa Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melakukan kewajiban hukumnya yaitu tidak melaksanakan terjadinya akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah dan bangunan

### 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

sengketa aquo yang terletak di Nuansa Kebagusan Blok B No. 12 A Pasar Minggu Kebagusan Jakarta Selatan, jadi menurut Majelis Hakim telah jelas apa yang dipersalkan dalam gugatan Penggugat khususnya terhadap Tergugat II sedangkan apakah hal tersebut dapat dibuktikan atau tidak oleh Penggugat adalah merupakan tahap pembuktian selanjutnya, oleh karenanya berdasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat telah jelas akan pokok yang dipersalkan sehingga eksepsi Tergugat II pada point ini haruslah ditolak;

### Objek Gugatan Tidak Jelas

Bahwa menurut Tergugat II, Penggugat dalam mendalilkan gugatannya pada dalil angka 5 halaman 3 gugatan *a quo*, Penggugat menjelaskan objek sengketa (objek Gugatan) adalah tanah dan bangunan di perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III Blok B No. 12 A Pasar Minggu, Kebagusan Jakarta Selatan.

Bahwa Pengugat tidak dapat menjelaskan tentang batas-batas tanah dan bangunan kavling B 12 A perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III, Blok B No. 12 A Pasar Minggu, Kebagusan Jakarta Selatan, yang meliputi batas utara, batas selatan, batas barat dan batas timur dari objek sengketa.

Bahwa Penggugat juga tidak menjelaskan dengan jelas tentang objek sengketa sebagaimana poin angka 5 gugatan *a quo* tidak menyebutkan ukuran objek sengketa yang meliputi luas tanah dan luas bangunan yang dijadikan objek gugatan.

Dikarenakan Penggugat tidak menyebutkan ukuran dan luasan tanah dan bangunan serta batas-batas tanah maka berdasarkan hukum jika gugatan dinyatakan kabur atau tidak jelas sehingga Tergugat II memohon Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NIET ON VANKELIJKE VERKLAARD*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dengan alasan tersebut menurut Majelis Hakim obyek perkara aquo telah jelas dan pasti yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Kavling B – 12 A Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan Blok B No. 12 A Pasar Minggu, Kebagusan Jakarta Selatan, dan lebih detail lagi identitas obyek sengketa mengenai luas bangunan dan luas tanah dapat diketahui secara jelas sebagaimana uraian gugatan angka/point 2,

#### 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

gugatan Penggugat tidak akan menjadi kabur dan bias sekalipun tidak disebutkan batas-batas obyek tanah dan bangunan karena ketika dilakukan pemeriksaan setempat / lapangan mengenai obyek sengketa telah dibenarkan para pihak tidak ada perbedaan, berdasarkan akan pertimbangan tersebut maka menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat II pada point ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II ditolak untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah bahwa Penggugat telah mengadakan perjanjian kredit dengan Tergugat I untuk pembelian 1 (satu) unit rumah di Nuansa Kebagusan Blok B No. 12 A Pasar Minggu Kebagusan Jakarta Selatan dari developer/pengembang Tergugat II;

Bahwa jumlah pokok kredit Penggugat kepada Tergugat I adalah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), dengan jaminan tanah dan rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat II tersebut, yang pada saat ditandatangani perjanjian dengan Pengembang/Tergugat II baru dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);

Tergugat I telah melakukan pendebitan dari rekening Penggugat setiap bulan sejumlah Rp. 12.781.000,- (dua belas juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah) sejak bulan Juni 2009 sampai Nopember 2013 atau telah berjalan 52 (lima puluh dua) bulan sehingga total uang Penggugat yang telah didebet Tergugat I sejumlah Rp. 664.612.000,- (enam ratus enam puluh empat juta enam ratus dua belas ribu rupiah);

Penggugat telah meminta Tergugat I/PT. Bank BTN Cabang Kuningan agar mendesak pengembang/Tergugat II segera menyelesaikan pembuatan AJB kepada Penggugat namun sampai saat ini belum terlaksana pembuatan AJB atas tanah dan rumah yang sekarang menjadi obyek sengketa itu, hal tersebut mengakibatkan pembelian rumah tidak terjadi, sedang disisi lain Tergugat I tetap mendebet uang dari rekening Penggugat;

#### 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

Bahwa menurut Penggugat sebagaimana dalil gugatannya perbuatan Tergugat I yang merupakan perbuatan melawan hukum adalah tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat telah menarik uang realisasi kredit sejumlah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan menyerahkannya uang tersebut kepada Tergugat II sebelum adanya akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat II sebagaimana dipersyaratkan dalam perjanjian kredit juncto Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);

Tergugat I tidak mau mengembalikan uang dan tidak mau membantu proses pelaksanaan AJB antara Penggugat dan Tergugat II sampai gugatan ini didaftarkan, sekalipun telah disomasi oleh Penggugat dalam suratnya tertanggal 12 Nopember 2013;

Bahwa TERGUGAT I pernah menyurati PENGGUGAT perihal konfirmasi penandatanganan AJB sesuai Surat Nomor 6135/JKK.UT/LADSU/XI/ 2013 tanggal 28 Nopember 2013, dan PENGGUGAT 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 penandatanganan AJB antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah dan rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat II tersebut tidak terlaksana ;

Bahwa menurut Penggugat berdasarkan apa yang telah diuraikan tersebut diatas Perbuatan Tergugat I telah memenuhi unsur pasal 1365 KUHPdata oleh karenanya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya Tergugat I membantah dan menolak bila dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I maka Penggugat wajib untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti terulis yaitu bukti P-1 s/d P-26 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Kamal dan saksi Bakar Bilfagih serta 1 (satu) orang ahli yaitu Prof. DR.Drs.H.R.ABDUSSALAM, SH.MH. setelah bersumpah menurut cara agamanya kedua orang saksi tersebut memberikan

### 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

keterangan sebagai mana tersebut dimuka, serta seorang ahli tersebut telah pula memberikan pendapatnya sebagaimana tersebut dimuka;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk mendukung dalil sangkalannya Tergugat I dipersidangan telah mengajukan bukti tertulis yaitu bukti T I-1 s/d T I-19 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Patoni Sarteka dan saksi Larmanto, keterangan kedua orang saksi sebagaimana tersebut dimuka;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Majelis Hakim yang menjadi pertanyaan adalah apakah perbuatan Tergugat I atau PT Bank BTN Cabang Kuningan Jakarta yang telah menarik uang realisasi kredit dan menyerahkannya uang tersebut kepada Tergugat II untuk pembayaran tanah dan rumah sengketa aquo sebelum adanya akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan apakah Tergugat I yang tidak mau mengembalikan uang dan tidak mau membantu proses pelaksanaan AJB antara Penggugat dan Tergugat II juga merupakan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan antara Penggugat dan Tergugat I terjalin ikatan perjanjian kredit sebagaimana bukti P- 2 yang sama dengan bukti TI-1, yaitu Tergugat I selaku Kreditur selanjutnya disebut Bank dan Ahmad Taufiq/Penggugat bertindak untuk diri sendiri yang selanjutnya disebut sebagai debitur telah sepakat untuk mengadakan perjanjian kredit dengan jenis Kredit Pemilikan Rumah yaitu kredit yang diberikan oleh Bank kepada Debitur untuk digunakan membeli rumah dan berikut tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Majelis Hakim untuk mengukur apakah yang dilakukan Tergugat I dalam hal pemberian kredit pembiayaan pembelian rumah Penggugat dari Tergugat II dalam perkara ini telah sesuai dengan apa yang menjadi kewajibannya ataukah tidak, adalah dapat dilihat dari isi perjanjian kreditnya yaitu bukti P-2/TI-1;

Menimbang, bahwa sebagaimana ditentukan dalam pasal 4 Perjanjian Kredit (P-2/TI-1) bahwa ""Dengan realisasi kredit Debitur mengaku telah menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembiayaan sebagaimana tercantum pada 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. Pencairan kredit dilakukan dengan pembayaran tunai kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Debitur **atau** melakukan pemindah bukuan ke rekening yang ditunjuk oleh Debitur;

Menimbang, bahwa kaitannya dengan persoalan perbuatan Tergugat I/ PT Bank BTN Cabang Kuningan Jakarta yang telah menarik uang realisasi kredit dan menyerahkannya uang tersebut kepada Tergugat II untuk pembayaran tanah dan rumah sengketa aquo dengan merujuk pada Perjanjian Kredit (P-2/TI-1) pasal 4 ayat (1) dan ayat (2), jo pasal 8 ayat 3), jo pasal 17 ayat (4) perbuatan Tergugat I yang telah membayarkan atas uang Penggugat yang dikreditkan dari Tergugat I untuk pembayaran tanah dan rumah kepada Tergugat II tersebut justru telah sesuai dengan ketentuan/kesepakatan yang berlaku dan tidak merupakan Perbuatan melawan hukum/melanggar hukum karena dari ketentuan dalam pasal-pasal Perjanjian Kredit tidak ada ketentuan yang mengharuskan terlebih dahulu konfirmasi kepada Penggugat telah dilakukan AJB (Akta Jual Beli) apa belum, dan oleh karenanya pula apa bila Tergugat I tidak mau menyerahkan kembali uang yang telah diserahkan kepada Tergugat II adalah bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum ;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan mengingat kepada Perjanjian Kredit (P-2/TI-2) pasal 17 ayat 5 yang menentukan “Sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dan dimuat pada ayat (1) dan (2) pasal ini, maka masalah yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian/akad jual beli rumah dan tanah, jual beli mana sebahagian dibiayai dengan kredit Bank, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertipikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggung jawab pihak-pihak dalam perjanjian/akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggung jawaban ataupun menuntut pihak Bank “ maka apa bila Tergugat I tidak membantu proses pelaksanaan perjanjian/akad AJB antara Penggugat dan Tergugat II adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum akan tetapi kenyataannya Tergugat I secara aktif telah mendorong demi terlaksananya penandatanganan Akta Jual Beli dan bukan terlaksananya penandatanganan Akta jual Beli tersebut bukan disebabkan hambatan dari Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan akan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim dalam kaitannya pelaksanaan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit Pemilikan rumah dengan Penggugat sebagaimana bukti P-2/ TI-1 tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maka oleh karenanya petitum gugatan Penggugat huruf B khusus untuk Tergugat I haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan pokok Penggugat terhadap Tergugat I yang memohon agar Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum ditolak, maka petitum gugatan yang lainnya yang terkait dengan petitum gugatan tersebut yaitu Petitum huruf C agar Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi, Petitum huruf F agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap, dan Petitum gugatan huruf I agar Tergugat I membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan gugatan Penggugat terhadap Tergugat II;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan melawan hukum karena:

- Tergugat II telah menerima pembayaran uang muka dari Penggugat sejumlah Rp. 550.000.000,- secara tunai pada tanggal 15 Juni 2009, dan telah menerima pembayaran dari Tergugat I melalui KPR Bank Tabungan Negara sejumlah Rp. 800.000.000,- yang semuanya untuk pembayaran tanah dan rumah yang disengketakan dalam perkara aquo akan tetapi Tergugat II tidak mau melaksanakan Akta Jual Beli kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

- Tidak pernah ada pembayaran uang muka yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II senilai Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hal tersebut adalah merupakan kebijakan Tergugat II sebagai fasilitas untuk mempermudah proses kredit KPR ke Tergugat I;
- Setelah terjadi penandatanganan Perjanjian Kredit tanggal 17 Juni 2009, Tergugat II benar telah menerima pembayaran dana penjualan tanah dan bangunan rumah yang disengketakan yang terletak di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 blok B 12 A Kebagusan, Pasar





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Minggu Jakarta Selatan, Tergugat II atas permintaan Tergugat I menyerahkan berkas sertifikat induk atas nama Tergugat III dan Tergugat IV kepada Tergugat I;

- Bahwa dengan telah diserahkannya berkas sertifikat tersebut diatas kewenangan untuk melaksanakan AJB (Akta Jual Beli) adalah tanggung jawab Tergugat I karena sertifikat tanah obyek perkara aquo telah berada di Tergugat I;
- Sesuai Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah ("Kepmenpera"), AJB ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal:
  - (i) bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni;
  - (ii) pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait; dan
  - (iii) proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai diproses, dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama penjual;
- Bahwa Penggugat tidak menyelesaikan kewajiban membayar kredit dan belum melaksanakan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Penggugat tidak menjelaskan pembayaran biaya Notaris yang seharusnya ditentukan Tergugat I yang menjadi kewajiban Penggugat;
- Tergugat I melalui Notaris tidak pernah menyampaikan kepada Tergugat II perihal pembayaran persaratan pelaksanaan akta Jual beli (AJB) diantaranya adalah pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Bahwa Tergugat I yang bertanggung jawab terhadap Sertifikat atas tanah yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* tidak pernah memberikan pemberitahuan pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli (AJB);
- Belum terlaksananya Pembuatan Akta Jual beli (AJB) atas tanah objek perkara *a quo* adalah Bukan Perbuatan melawan hukum dari Tergugat II, tetapi merupakan kelalaian Penggugat sendiri sehingga Dalil Penggugat yang menyatakan tidak dipenuhinya pembuatan Akta Jual beli adalah

### 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)



perbuatan melawan hukum Tergugat II adalah tidak berdasarkan hukum oleh karenanya gugatan Penggugat patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat terhadap Tergugat II disangkal oleh Tergugat II maka Penggugat wajib untuk membuktikan dalil gugatannya, dan untuk itu Penggugat telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana telah disebutkan dimuka;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yaitu bukti T.II-1 s/d T.II-21 dan 3 (tiga) orang saksi yang bernama Mahdi, Abdul Latif dan Ali Anis Umar yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai mana tersebut dimuka;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi pertanyaan selanjutnya adalah apakah benar Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melaksanakan/memproses Akta Jual Beli yang menjadi kewajiban hukumnya sebagaimana dalil Penggugat ?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 yang sama dengan bukti T.I-2 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan Kavling B – 12 A Perumahan Nuansa Kebagusan, Pasar Minggu Jakarta Selatan yang ditanda tangani Ahmad Taufiq (Penggugat/Pembeli) dan Fahmi (Tergugat II/ Penjual), membuktikan bahwa kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat II mengadakan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Nuansa Kebagusan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan Kavling B – 12 A, luas tanah 216 M2, luas bangunan 203 M2 yang berdiri diatas dari sebagian tanah Sertipikat Hak Milik No. 8136/Kebagusan atas nama Nafila Assegaf (Tergugat III) dan berdiri diatas dari sebagian tanah Sertipikat Hak Milik No. 8135/Kebagusan atas nama Mustofa Najib (Tergugat IV), dengan disepakati harga Rp.1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan pembayaran uang muka Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar tunai pada waktu penanda tanganan akta PPJB Tanah dan Bangunan Kavling B – 12 A tanggal 15 Juni 2009, sedangkan sisanya sejumlah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dibayar melalui KPR Bank Tabungan Negara;

Bahwa kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat II dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB bukti P- 7/T.I-2) menyepakati jual beli akan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan setelah rumah selesai (dibangun), Berita Acara Serah Terima (BAST) Rumah dan AJB dan APHT telah ditanda tangani;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2/T.I-1/T.II-1, P-3, P-7/T.I-2 dihubungkan jawaban Tergugat II pada angka III no. 7 bahwa ternyata Kredit Pemilikan Rumah yang diajukan Penggugat kepada Tergugat I disetujui Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan Tergugat II telah menerima uang Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) dari Tergugat I untuk pembayarannya atas penjualan tanah dan bangunan/rumah perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-3 berupa Berita Acara Serah Terima Fisik Tanah/Kavling dan Bangunan Rumah Tinggal Nomor:014/Pro NK/IV/2010 tanggal 13 April 2010 dihubungkan keterangan saksi Kamal dan saksi Bakar Bilfagih diperoleh fakta bahwa rumah sengketa aquo sudah selesai dibangun oleh Tergugat II dan telah diserahkan kepada Penggugat sesuai keterangan kedua saksi tersebut Penggugat pernah tinggal/menghuni di rumah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena rumah sengketa telah selesai dibangun dan telah pula diserahkan baik secara tertulis (bukti T.I-3) maupun secara fisik dihuni/ditinggali oleh Penggugat, Penggugat bermaksud ingin jual beli dilaksanakan dengan ditingkatkan dari PPJB (bukti P-7/T.I-2) menjadi AJB (Akta Jual Beli) sebagaimana telah diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat II pada PPJB (P-7/T.I-2) itu sendiri;

Menimbang, bahwa sesuai pasal 1 huruf n, o, p jo pasal 11 ayat (1) dan (2) dari Perjanjian Kredit tanggal 17 Juni 2009 (bukti P-2/T.I-1/T.II.1) tanah dan bangunan serta dokumen-dokumen dari obyek yang diperjual belikan Tergugat II dan Penggugat yang sekarang menjadi obyek sengketa ini dijadikan jaminan/agunan dalam Kredit Pemilikan Rumah, dokumen-dokumennya ada pada Tergugat I oleh karena itu dalam proses pelaksanaan AJB sedikit banyak memerlukan keterlibatan Tergugat I walaupun sesungguhnya pelaksanaan AJB itu merupakan hak dan kewajiban penjual/Tergugat II dan pembeli/Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dikumen-dokumen atas tanah dan bangunan yang disengketakan perkara ini menjadi agunan perjanjian kredit pada Tergugat I, Penggugat telah meminta Tergugat I untuk memfasilitasi agar terlaksana AJB atas tanah dan bangunan yang disengketakan, dan Tergugat I telah mendorong agar dapat terlaksana dibuatnya AJB tersebut yaitu dengan



mengirim surat kepada Tergugat II (bukti T.1-13) yang inti suratnya agar Tergugat II menyelesaikan Jual Beli dan dilakukan penanda tangan Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan obyek sengketa mengingat rumah telah selesai dibangun, Berita Acara Serah Terima Rumah telah ditandatangani agar tidak berdampak negative pada citra perusahaan;

Menimbang, bahwa atas surat dari Tergugat I (bukti T.I-13) tersebut Tergugat II telah merespon dan menjawabnya bahwa Tergugat II telah menyampaikan kesiapannya untuk menanda tangani Akta Jual Beli (AJB) tersebut bersama-sama dihadapan Notaris dan PPAT yang ditunjuk oleh Bank Tabungan Negara/Tergugat I (bukti T I-14);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 atas surat dari Tergugat I, Penggugat telah pula menyampaikan kesiapannya dan menentukan waktu untuk menandatangani AJB atas tanah dan bangunan sengketa dengan Tergugat II atas fasilitas Tergugat I pada hari Senin 16 Desember 2013 jam 14.00 sampai dengan selesai, akan tetapi kenyataan sebagaimana fakta terungkap dipersidangan pelaksanaan AJB tidak terlaksana ;

Menimbang, bahwa ternyata penandatanganan Akta Jual beli sebagaimana tersebut diatas pada tanggal 16 Desember 2013 tidak terlaksana sesuai bukti P-11 dan P-12 dikarenakan PBB obyek jual beli yang pada saat ini menjadi agunan masih berupa PBB induk dan belum terdapat nilai bangunan sehingga tidak sesuai dengan obyek jual beli;

Menimbang, bahwa Penggugat terus berusaha agar jual beli dan penandatanganan Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan obyek sengketa dapat terlaksana kemudian Penggugat mengurus pajak dan membayar pajak terhutang tahun 2009,2010,2011,2012 dan 2013 (bukti P-15) serta tahun 2014 (bukti P-16) dan membuat surat kesanggupan akan menyelesaikan kewajiban angsuran kredit kepada Tergugat I setelah diadakan atau ditanda tangani Akta Jual Beli dan serah terima rumah (bukti P-16) ;

Menimbang, bahwa namun demikian kenyataan penandatanganan Akta Jual Beli terhadap obyek sengketa sampai saat ini belum terlaksana sesuai dengan surat Tergugat I tertanggal 27 Maret 2014 (bukti P-23) pada angka 3 disebutkan yang intinya “ Akta Jual Beli tidak dapat dilaksanakan dikarenakan sdr. Fahmi/Tergugat II tidak hadir dan tidak mau memenuhi syarat untuk dapat ditanda tanganinya AJB/Akta Jual Beli”;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasar akan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dengan demikian telah nyata bahwa Tergugat II tidak melakukan kewajiban hukumnya demi terlaksananya penandatanganan akte jual beli atas tanah sengketa sebagai mana telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan Kavling B – 12 A Perumahan Nuansa Kebagusan, Pasar Minggu Jakarta Selatan (bukti P-7/TII-2)

karena tidak pernah hadir dan tidak memenuhi syarat untuk dapat dilakukannya AJB, sikap dan tindakan Tergugat II yang demikian jelas bertentangan dengan kepatutan yang hidup dalam masyarakat dan sudah pasti merugikan pihak Penggugat sebagai pembeli, oleh karena itu menurut Majelis Hakim Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat II membantah tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam dalil jawabanya dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bantahan Tergugat II yang dipandang relevan yaitu :

- Bahwa antara Penggugat dan Bakar Bil Fagih dengan Tergugat II telah mengakiri kerjasama dan menyelesaikan persoalannya yang terkait dengan tanah dan bangunan yang dipersoalkan dalam perkara ini dengan membuat kesepakatan sebagaimana bukti TII-11, TII.-12, TII-13, T.-14 ‘  
Bahwa terhadap kesepakatan-kesepakatan tersebut dalam point terakhir dinyatakan akan ditindak lanjuti dengan dibuatkan menjadi Akta Notaris ternyata dari bukti yang diajukan tidak ada Akta Notaris sebagai tindak lanjut dari kesepakatan tersebut, sedangkan terkait dengan bukti TII-14 berupa surat pernyataan bahwa rumah dan tanah yang dipersoalkan ini akan segera dijual, namun kenyataanya sesuai dengan keterangan saksi Kamal bahwa atas tanah dan bangunan tersebut tidak bisa dijual karena tidak ada bukti kepemilikan karena tanah dan bangunan yang disengketakan ini masih menjadi agunan dalam perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat sebagaimana bukti P-2/T.I-1/T.II.1) yang tidak mungkin untuk dijual, oleh karena itu maka kesepakatan terkait penyelesaian dengan cara menjual tanah obyek sengketa (TII-12,13,14) tanpa melibatkan pihak Tergugat I adalah melanggar hak Tergugat I,

### 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

dengan demikian kesepakatan untuk menjual tanah dan bangunan aquo (bukti T II-12,13,14) haruslah dinyatakan batal demi hukum;

- Bahwa uang yang berada di rekening KPR atas nama Penggugat di Bank BTN/Tergugat I yang dipergunakan untuk membayar cicilan KPR adalah uang Perusahaan bukan uang pribadi Penggugat bukti T.II-16,17,18,19 dan 20 ;

Bahwa atas bukti bukti surat tersebut nampak aliran dana dari rekening milik PT. Cahaya Insan Suci dan PT. Ufuk Publising House ke rekening Penggugat yang kemudian dari rekening Penggugat di debet untuk membayar cicilan KPR, yang berarti bahwa yang membayar cicilan KPR tersebut adalah Penggugat tidak dapat diartikan yang membayar cicilan KPR adalah PT Cahaya Insan Suci ataupun PT. Ufuk Publishing House hal ini relevan karena yang melakukan perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah adalah antara Tergugat I dengan Penggugat, bagi Tergugat I tidak mempersoalkan uang yang dipergunakan untuk mengangsur kredit uang yang berasal dari mana, tidak ada bukti lain yang dapat mendukung bahwa yang membeli dan membayar angsuran KPR untuk pembelian tanah dan bangunan sengketa adalah PT. Cahaya Insan Suci/ PT. Ufuk Publishing House, dengan demikian tidak dapat dengan serta merta bahwa angsuran yang dibayarkan kepada Tergugat I yang didebet dari rekening Penggugat terutama sampai angsuran ke 52 bulan Npember 2013 adalah uang milik PT Cahaya Insani Suci / PT. Ufuk Publishing House, sehingga bila dikaitkan dengan bukti TII-14 yang dinilai batal demi hukum sebagaimana tersebut diatas maka tanah dan bangunan obyek sengketa bukanlah milik PT. Ufuk Publising House ;

- Bahwa tentang dalil Tergugat II yang menyatakan Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran uang muka pembelian tanah dan obyek sengketa sejumlah Rp.550.000.000,- karena nilai tersebut adalah fasilitas dari Tergugat II untuk mempermudah Kredit Tergugat I, bahwa terhadap fakta yang mengungkapkan Penggugat telah membayar lunas uang muka sejumlah Rp. 550.000.000,- adalah dari bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat II yaitu bukti P-7/TI-2 tentang PPJB Tanah Dan Bangunan Kavling B-12 A Perumahan Nuansa Kebagusan, Pasar Minggu Jakarta Selatan yang ditandatangani sendiri oleh Tergugat II dan Penggugat, dalil

### 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)





sangkalan Tergugat II yang menyatakan Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 550.000.000,- ternyata dari bukti-bukti yang diajukan Tergugat II tidak ada satu buktipun yang mendukung dalil tersebut oleh karenanya patut untuk dikesampingkan dalil Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas ternyata Tergugat II tidak bisa mematahkan bahwa Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum oleh karenanya terhadap petitum gugatan Penggugat nomor B agar Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dapat dikabulkan untuk Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan nomor B dikabulkan dan dari bukti-bukti Tergugat II telah menerima pembayaran dari Penggugat uang muka pembelian tanah dan bangunan sejumlah Rp. 550.000.000,- maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi sejumlah uang muka yang telah diserahkan tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing memohon agar Majelis Hakim apa bila berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya/ex aequo et bono, terkait dengan hal tersebut bila dihubungkan dengan petitum gugatan nomor C agar dikembalikan kepada Penggugat uang angsuran kredit selama 52 bulan/kali sejumlah Rp. 664.612.000,- lebih tepat bila dihukumkan kepada Tergugat II untuk dibayarkan kepada Penggugat mengingat uang Kredit Pemilikan Rumah sejumlah Rp.800.000.000,- tersebut telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dan oleh Tergugat II diakui pula telah diterimanya ;

Bahwa, terhadap uang kompensasi sebesar 1% per bulan dari Rp. 664.612.000,- dan 1% per bulan Rp. 550.000.000,- sejak bulan Juni 2009 sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap oleh karena tidak dijelaskan apa yang dimaksud uang kompensasi maka terhadap petitum gugatan terkait uang kompensasi ini haruslah ditolak;

Bahwa terhadap Penggugat yang memohon agar para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian immaterial sejumlah Rp 3.000.000.000,- pada saat putusan ini berkekuatan hukum tetap, oleh karena Penggugat tidak memberikan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perincian akan kerugian materiil tersebut maka terhadap petitum gugatan terkait ganti rugi immaterial haruslah ditolak;

Dengan demikian maka menurut Majelis Hakim petitum gugatan huruf C dikabulkan sebahagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan huruf D agar Tergugat II dihukum untuk melanjutkan proses Akta Jual Beli terhadap obyek sengketa dengan Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan siap huni seketika tanpa syarat pada saat putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap, terhadap petitum gugatan ini oleh karena telah dikabulkannya untuk dikembalikan uang muka dan angsuran kredit yang telah dibayarnya atas tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Penggugat, yang berarti harus difafsirkan Penggugat tidak ingin meneruskan jual beli obyek sengketa dan lebih dari itu bahwa alangkah tidak adilnya Penggugat menerima kembali uang muka dan angsuran yang telah dibayarkan tetapi masih menerima lagi tanah dan bangunan obyek sengketa, maka terhadap petitum gugatan huruf D menurut Majelis Hakim haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan huruf D ditolak maka sebagai konsekwensinya petitum gugatan Penggugat huruf E agar Tergugat III dan Tergugat IV untuk membantu kelancaran proses pelaksanaan Akta Jual Beli atas obyek sengketa kepada Penggugat haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat huruf F agar para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa Rp.1.000.000,- setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan yang berkekuatan tetap haruslah ditolak karena petitum yang dikabulkan adalah mengenai pembayaran sejumlah uang;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan huruf G agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas obyek sengketa, oleh karena Majelis Hakim tidak pernah melakukan sita jaminan terhadap obyek sengketa tersebut maka petitum gugatan huruf G haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan huruf H agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi, oleh karena petitum gugatan tersebut tidak berdasarkan hukum maka petitum gugatan huruf H ini harus ditolak;

### 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

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan huruf I agar para Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini akan dipertimbangkan nanti dalam bagian konpensi dan rekompensi ;

### DALAM REKOMPENSI

Menimbang, bahwa semula Tergugat I Konpensi selanjutnya disebut Penggugat Rekompensi dalam jawabannya telah mengajukan gugatan rekompensi kepada Penggugat yang selanjutnya disebut Tergugat Rekompensi dan mengajukan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekompensi dari Penggugat Rekompensi adalah sebagaimana tersebut dimuka;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konpensi dianggap tertuang kembali dalam rekompensi ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan rekompensi ini;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat Rekompensi adalah bahwa antara Penggugat Rekompensi dengan Tergugat Rekompensi pada tanggal 17 Juni 2009 telah menandatangani perjanjian Kredit KPR BTN No: 00001-01-05-000557-1 untuk jangka waktu 120 bulan dengan jumlah kredit Rp.800.000.000,- dengan jaminan sebagian dari sebidang tanah yang berasal dari Sertipikat induk SHM No: 8136 atas nama Tergugat III dan sertipikat induk SHM No: 8136 atas nama Tergugat IV yang beralamat di Perumahan Nuansa Kebagusan Blok B No: 12 A Pasar Minggu Jakarta Selatan;

Bahwa terhadap obyek jaminan kredit KPR BTN pada tanggal 15 juni 2009 telah dilakukan penandatanganan PPJB antara Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II;

Bahwa sejak tanggal 1 Januari 2015 sampai dengan gugatan rekompensi ini diajukan Tergugat Rekompensi tidak lagi membayar angsuran kredit oleh karenanya Kredit KPR BTN Tergugat Rekompensi katagori kredit menunggak, total tunggakan kredit per tanggal 9 Maret 2009 Rp. 46.228.472,-, dan akan terus bertambah sesuai dengan bunga dan denda berjalan selama tidak ada angsuran kredit;

Bahwa sesuai keterangan tertulis Notaris/PPAT Rusnaldi, SH untuk dapat dilakukanya penanda tanganan Akte Jual Beli atas obyek jual beli tanah dan bangunan sesuai PPJB, yang saat ini sebagai jaminan Kredit KPR BTN aquo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dilakukan pembayaran pajak jual/beli dan biaya-biaya lainnya untuk Penjual/Tergugat II sejumlah Rp. 77.500.000,- dan untuk Pembeli/Tergugat Rekonpensi Rp. 97.500.000,-

Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi tidak melakukan angsuran kredit serta Tergugat Rekonpensi dan Tergugat II tidak menindak lanjuti dibuatnya Akta Jual Beli sebagaimana disepakati dalam PPJB (P-7/TI-2) dimana PPJB (P-7/TI-2) tersebut menjadi dokumen persaratan perjanjian Kredit KPR BTN (P-2/TI-1) maka Penggugat Rekonpensi memohon agar Tergugat Rekonpensi dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi tersebut Tergugat Rekonpensi dalam jawabannya yang disampaikan sekaligus dalam repliknya tertanggal 17 Maret 2015 menolak atau setidaknya tidak dapat diterima jika Tergugat Rekonpensi dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan karena tidak terjadi pembelian rumah (dibuatnya akta jual beli) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Nuansa Kebagusan Blok B No: 12 A Pasar Minggu Jakarta Selatan yang berdiri diatas SHGB No: 8136;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi ditolak maka Penggugat Rekonpensi wajib untuk membuktikan dalil gugatan rekonpensinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan rekonpensinya Penggugat Rekonpensi telah mengajukan bukti surat dan 2 (dua) orang saksi yaitu Patoni Sarteka dan Larmanto sebagaimana telah diajukan ketika membuktikan dalil sangkalannya pada saat menjadi Tergugat I Konpensi;

Menimbang, bahwa demikian pula Tergugat Rekonpensi untuk mendukung dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat dan 2(dua) orang saksi yaitu saksi Kamal dan Bakar Bil Fagih serta seorang Ahli yaitu Prof. DR. H. R. Abdussalam, SH, MH sebagaimana telah diajukan ketika membuktikan dalil gugatan konpensinya;

Menimbang, bahwa benar Tergugat Rekonpensi telah tidak mengansur angsuran kreditnya/menunggak kepada Penggugat Rekonpsesi dan tidak membayar pajak penjualan dan biaya-biaya lainnya untuk syarat terlaksananya dibuatnya Akta Jual Beli antara Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat II Kompensi, akan tetapi dari fakta yang terungkap dipersidangan sebagaimana dipertimbangkan dalam Kompensi diatas sebenarnya Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah aktif mendorong agar segera terlaksana dibuat Akta Jual Beli atas tanah dan Bangunan obyek sengketa bahkan telah mengurus/melunasi Pajak/PBB atas obyek sengketa (bukti P-15) dan menyatakan kesanggupannya untuk menyelesaikan kewajiban angsuran kreditnya kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi setelah diadakan AJB dan serah terima rumah obyek sengketa (bukti P-16) namun justru Tergugat II yang tidak mau hadir dan tidak mau memenuhi syarat AJB sebagaimana isi surat dari Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi (bukti P-23), dengan fakta yang didukung oleh bukti-bukti tersebut menurut Majelis Hakim Tergugat Rekonpensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, oleh karena Tergugat Rekonpensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka petitum gugatan rekonpensi nomor 2, 6, 7 dan 8 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam kompensi tersebut diatas oleh karena pengembalian pembayaran uang muka dan pengembalian angsuran telah dikabulkan untuk dikembalikan kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi, sehingga ditafsirkan bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi tidak menghendaki pembelian tanah dan bangunan sengketa untuk dilanjutkan, atau tidaklah berkeadilan jika uang muka dan angsuran dikembalikan tetapi jual beli tetap dilanjutkan, oleh karenanya berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum gugatan rekonpensi nomor 3, 4 dan 5 untuk Tergugat Rekonpensi tidak relevan lagi untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat Rekonpensi untuk Tergugat Rekonpensi ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi juga ditujukan kepada Tergugat II dan selanjutnya demi untuk penyelesaian perkara yang komperhensif perlu Majelis Hakim pertimbangkan gugatan Penggugat Rekonpensi yang ditujukan kepada Tergugat II tersebut mengingat obyek sengketa semula terkait dengan obyek jual beli antara Tergugat II dan Tergugat Rekonpensi yang belum terselesaikan serta mengingat pula atas

### 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

dasar permohonan putusan yang seadil-adilnya atau Ex Aequo Et Bono dari para pihak sesuai dengan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa kredit KPR antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi dengan obyek jaminan tanah dan bangunan yang disengketakan ini nilai kreditnya sejumlah Rp.800.000.000,- uang tersebut telah dipergunakan untuk membayar harga pembelian tanah dan bangunan dan uang sejumlah tersebut telah diterima oleh Tergugat II, oleh karena jual beli tanah dan bangunan antara Tergugat II dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat konpensi sebagaimana pertimbangan diatas tidak dilanjutkan, maka menurut Majelis Hakim dianggap adil bila Tergugat II yang harus menanggung untuk menyelesaikan angsuran kredit terhadap Tergugat I/Penggugat Rekonpensi, karena sebenarnya angsuran kredit tersebut telah sebagian dibayarkan oleh Tergugat II sejumlah sebagaimana didalilkan/dihitung oleh Penggugat Rekonpensi yaitu Rp. 46.228.472,- dan Tergugat II meneruskan angsuran lanjutan kepada Tergugat I (Penggugat Rekonpensi) sampai lunas ;

Bahwa selanjutnya menurut Majelis Hakim petitum gugatan Penggugat Rekonpensi yang lainnya yaitu Putusan angka 3, 4, 6, 7 dan 8 haruslah ditolak karena sudah tidak relevan lagi;

Bahwa petitum gugatan Penggugat Rekonpensi agar Tergugat Rekonpensi dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara ini, akan dipertimbangkan nanti dalam pertimbangan Konpensi dan Rekonpensi;

Menimbang, bahwa semula Tergugat II Konpensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonpensi dalam jawabannya telah mengajukan gugatan Rekonpensi kepada semula Penggugat Konpensi yang selanjutnya disebut Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut dimuka;

Menimbang bahwa dalil pokok gugatan Penggugat Rekonpensi adalah bahwa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi telah melakukan kesepakatan di Pusat Mediasi Nasional tanggal 7 Februari 2013 namun telah dibatalkan, kemudian terjadi kesepakatan lagi di Pusat Mediasi Nasional tanggal 26 Februari 2013 yang isi kesepakatan sebagaimana bukti TII.-13 diantaranya pada butir kesepakatan nomor 4.12 "Dua unit rumah yang saat ini ditinggali Taufik (Tergugat Rekonpensi) dan Bakar disepakati untuk

### 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

dijual. Kedua rumah tersebut masih terkait fasilitas KPR. Hasil penjualan kedua rumah tersebut akan digunakan utamanya untuk melunasi fasilitas KPR. Sisanya akan digunakan untuk melunasi utang PT UPH pada Bank BRI yang besarnya kurang lebih Rp. 2.000.000.000,- paling lambat akhir April 2013. Bila masih ada sisa maka akan dibagi kepada para pemegang saham yaitu para pihak dengan proporsi 70:30 = Fahmi : Taufik + Bakar, satu minggu setelah pembayaran rumah oleh pembeli. Pembagian ini akan dianggap sebagai pembagian hasil likwidasi diterima dimuka ....;

Bahwa pada tanggal 1 Maret 2013 telah dibuat surat pernyataan diantara Penggugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi dan Bakar Bil Fagih bahwa rumah obyek sengketa yang berlokasi di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan No. 99 Blok B 12 dan B 12 A Kelurahan Kebagusan Pasar Minggu Jakarta Selatan adalah asset PT. Ufuk Publishing House dan akan segera dijual (bukti TII- 14);

Bahwa menurut Penggugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena :

- melanggar Kesepakatan tanggal 26 Februari 2013 yang dibuat bersama Penggugat Rekonpensi semula Tergugat II Konpensi dan Bakar Bilfagih dengan mediator dari Pusat Mediasi Nasional (PMN) dengan cara;
- Tidak membuat laporan keuangan PT. Ufuk Publishing House sejak 2009-2013;
- Tidak melaksanakan audit dan Tidak bekerjasama serta menghindari proses audit dari auditor independen yang telah disepakati bersama;
- Tidak patuh kepada dan menjalankan isi kesepakatan mediasi tanggal 26 Februari 2013 serta membantah surat pernyataan tanggal 1 Maret 2013;
- Ingin menguasai secara pribadi aset perusahaan berupa Rumah di Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Blok B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan. Hal ini terbukti sesuai somasi Penggugat kepada Tergugat I konpensi dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara Tbk. serta gugatan *a quo* ;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi ;

### 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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Kompensi tersebut Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi menyatakan menolaknya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugatan Rekonsensi / Tergugat II Kompensi ditolak oleh Tergugat Rekonsensi maka Penggugat Rekonsensi wajib untuk membuktikan dalil gugatan Rekonsensinya dan untuk itu Penggugat Rekonsensi telah mengajukan bukti surat dan 3 (tiga) orang saksi yaitu Mahdi, Abdul Latif dan Ali Anis Umar sebagaimana diajukan ketika membuktikan dalam kedudukannya sebagai Tergugat II di muka;

Menimbang, bahwa demikian pula untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat Rekonsensi telah mengajukan bukti surat dan 2(dua) orang saksi yaitu saksi Kamal dan Bakar Bil Fagih dan seorang Ahli yaitu Prof. DR. H. R. ABDUSSALAM, SH, MH sebagaimana telah diajukan ketika membuktikan dalil gugatan kompensinya;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi mempersoalkan tentang kesepakatan tanggal tanggal 26 Februari 2013 (bukti TII-13) dan Surat Pernyataan tanggal 1 Maret 2013 (bukti TII-14) terhadap kedua bukti surat tersebut telah dipertimbangkan sebagaimana dalam kompensi diatas yang pada pokoknya oleh karena obyek tanah dan rumah sengketa yang diperjual belikan masih menjadi agunan kredit KPR BTN pada Tergugat I maka oleh karenanya kesepakatan untuk menjual obyek sengketa itu tanpa melibatkan Tergugat I adalah batal demi hukum sehingga kesepakatan tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat, dengan mengambil alih pertimbangan sebagaimana pada pertimbangan dalam kompensi yang terkait dengan point ini, maka menurut Majelis Hakim Tergugat Rekonsensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan justru sebaliknya Penggugat Rekonsensi telah dinyatakan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi / semula Tergugat II Kompensi yang tidak terkait dengan obyek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Blok B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan adalah tidak relevan untuk dipertimbangkan, karena Penggugat Rekonsensi sesuai dengan hukum tidak

### 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

diperkenankan untuk menggugat balik Tergugat Rekonsensi dalam kapasitasnya sebagai pengurus PT sedang gugatan Kompensi semula sebagai pribadi atau tidak boleh mencampur adukan kedudukan sebagai pribadi, dengan kedudukan / jabatan dalam PT. ( PT. UPH dan PT. CIS), oleh karenanya gugatan untuk yang tidak terkait dengan obyek sengketa dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonsensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum gugatan Rekonsensi yang terkait dengan obyek sengketa yaitu petitum gugatan nomor. 2, 3, 4, 5, 6 point 3, 4 dan nomor 7 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena selama proses persidangan Majelis Hakim tidak melakukan penyitaan terhadap harta milik Tergugat Rekonsensi maka petitum gugatan nomor 8 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Rekonsensi yang tidak terkait dengan obyek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Nuansa Kebagusan Jalan Kebagusan III No. 99 Blok B 12A Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan adalah tidak relevan untuk dipertimbangkan, oleh karenanya gugatan Rekonsensi yang tidak terkait dengan obyek sengketa sebagaimana petitum gugatan Rekonsensi nomor: 6 point 1, 2, 5, 6 dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Rekonsensi nomor 9 tentang biaya yang timbul dalam perkara ini akan ditentukan dalam Kompensi dan Rekonsensi;

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi dikabulkan sebahagian, gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi dikabulkan sebahagian, gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Kompensi ditolak untuk seluruhnya dan sebagai pihak yang dikalahkan maka kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Kompensi dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.816.000,- (satu juta delapan ratus enam belas ribu rupiah)

Mengingat, akan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### 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)



**MENGADILI**

**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;

**DALAM REKONPENSI :**

- 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 KONPENSI DAN REKONPENSI :**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Kamis, tanggal 20 Agustus 2015 oleh kami SUYADI, SH sebagai Hakim Ketua, IMAN GULTOM, SH dan LENDRYATI JANIS, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 1 September 2015 oleh SUYADI, SH. Hakim Ketua Majelis tersebut, IMAN GULTOM, SH dan I KETUT TIRTA, SH, MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota dibantu PRAWOTO Panitera Pengganti dengan dihadiri Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat II dan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

IMAN GULTOM, SH.

S U Y A D I, SH.

I KETUT TIRTA, SH.MH

PANITERA PENGGANTI

P R A W O T O

|                 |            |                    |
|-----------------|------------|--------------------|
| Biaya – biaya : |            |                    |
| ATK             | Rp.        | 75.000,-           |
| Pendaftaran     | Rp.        | 30.000,-           |
| Materai         | Rp.        | 6.000,-            |
| Redaksi         | Rp.        | 5.000,-            |
| Panggilan       | Rp.        | 1.700.000,-        |
| <b>Jumlah</b>   | <b>Rp.</b> | <b>1.816.000,-</b> |