



P U T U S A N

NOMOR 360/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

M.RIDWAN RIYADI, Wiraswasta, beralamat di Jalan H. Awaludin II

Rt.01 Rw.011, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, sekarang beralamat di Apartment Kalibata City Tower Gaharu lantai 20 CH, Jalan Kalibata Raya No.1 Kelurahan Rajawali, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Pembanding semula Penggugat;

MELAWAN

ANITA GULTOM, Wiraswasta, beralamat dahulu di Jln. Otista III No.

22 Rt.004/Rw.002 Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur 13340, sekarang beralamat di Kota Wisata Cluster America A.14 No.7 Rt. 04 Rw. 01 Kelurahan/Desa Nangrah, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

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

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Januari 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam register No.43/Pdt.G/2015/Jkt.Sel, tertanggal 26 Januari 2015 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- 1.Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan, dimana Tergugat meminta Penggugat mencarikan 1 (satu) unit Apartemen. Kemudian Penggugat menawarkan 1 (satu) unit Apartemen Kalibata City (Regency) Tower Jasmien, Lantai 2 BL terletak di Jalan Kalibata Raya No.1 Rt 009 Rw 004 Kel.Rawajati Kec.Pancoran Jakarta Selatan seharga Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Pengurusan proses jual beli yang dilakukan hal 1 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat berjalan lancar hingga proses balik nama menjadi atas nama Tergugat.

2. Bahwa setelah proses jual beli 1 (satu) unit Apartemen di Kalibata City Tower Jasmine ,Lantai 2 BL selesai, Tergugat meminta kepada Peggugat untuk dicarikan kembali 1 (satu) unit Apartemen. Peggugat kemudian menawarkan 1(satu) unit Apartemen di Kalibata City Tower Jasmine ,Lantai 02 CL disingkat J-02CL milik Rini Dwi Dharmawati seharga Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah).

3. Bahwa Tergugat berminat untuk membeli 1 (satu) unit Apartemen di Kalibata City Tower Jasmine, Lantai 02 CL disingkat J-02CL yang ditawarkan Peggugat dan menyerahkan seluruh proses pengurusan balik nama Apartemen tersebut kepada Peggugat dan Tergugat menyerahkan uang untuk pembelian Apartemen tersebut sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Peggugat.

4. Bahwa pada tanggal 25 -07-2013 antara Tergugat dengan pemilik Apartemen (Rini Dwi Dharmawati) membuat kesepakatan perjanjian jual beli yang ditandatangani secara dibawah tangan. (P-1)

Dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli , maka Peggugat menyerahkan uang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Rini Dwi Dharmawati sebagai pembayaran jual beli dan Rini Dwi Dharmawati menyanggupi untuk menguruskan proses balik nama dengan Pihak Managemen (PT.Pradani Sukses Abadi-Agung Podomoro Group).

5. Bahwa dalam menunggu proses balik nama yang akan dilakukan di Notaris ,Pihak Penjual (Rini Dwi Dharmawati) membuat komitmen untuk mentransferkan kembali uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Peggugat untuk dipegang oleh Peggugat sementara menunggu proses di Notaris. (-2)

Kesepakatan pihak penjual (Rini Dwi Dharmawati) tersebut dituangkan dalam Surat Pernyataan tertanggal 25 Juli 2013. (P – 3).

6. Namun ternyata proses balik nama tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya. Pihak Penjual (Rini Dwi Dharmawati) selalu mengulur-ulur waktu untuk pengurusan di Notaris dan di luar dugaan Peggugat akhirnya pihak penjual (Rini Dwi Dharmawati) membatalkan jual beli tersebut kepada Peggugat dan uang sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diterima pihak penjual (Rini Dwi Dharmawati) tanpa sepengetahuan penggugat telah diserahkan via transfer oleh pihak penjual kepada Penggugat.

7. Bahwa kondisi tersebut kemudian disampaikan penggugat kepada tergugat sebagai pengganti Apartemen tersebut, maka penggugat menawarkan kepada tergugat Apartemen Kalibata Regency J/06/JK a.n. DRA. Retno Lestari W dan Tergugat menerima penawaran penggugat, maka selanjutnya dilakukan proses balik nama antara lain :

- a. Tanggal 29 Januari 2014: Pembuatan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Apartemen Kalibata Regency J/06/CK di Kantor Notaris & PPAT M. Kholid Artha, SH dengan biaya sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah); P – 4)
- b. Tanggal 05 Februari 2014 : Pembayaran Biaya Ganti Nama ke Anita Gultom (Tergugat) ke kantor PT. Pradani Sukses Abadi dengan biaya Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah). (P- 5).

Namun lagi lagi diluar dugaan Penggugat , akhirnya Pihak Penjual membatalkan jual beli tersebut.

8. Bahwa penggugat terus berupaya untuk mencari solusi lain dengan mencari Apartemen pengganti. Namun saat itu Apartemen yang tersedia 1 (satu) unit Apartemen Green Palace, blok Sakura Unit S/19/BE luas 42,97 M2 terletak di Kelurahan Rawajati Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan seharga Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sehingga penggugat harus menambahkan kekurangan pembayarannya dan akhirnya Penggugat membeli 1 (satu) unit Apartemen Green Palace, blok Sakura Unit S/19/BE a quo sebagaimana tertuang dalam surat pemesanan Apartemen tertanggal 05 Maret 2011.

9. Bahwa penggugat kemudian menawarkan kepada Tergugat 1 (satu) unit Apartemen Green Palace, blok Sakura Unit S/19/BE a quo , dengan ketentuan apabila tergugat berminat maka tergugat harus membayar kekurangannya sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada penggugat. Namun tergugat menolak dan mendesak penggugat segera mengembalikan uang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

hal 3 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



10. Bahwa dengan melihat kondisi seperti itu, maka penggugat meminta waktu kepada tergugat untuk menunggu sampai Apartemen a quo terjual. Untuk itu Penggugat berusaha terus menerus menawarkan 1 (satu) unit Apartemen Green Palace, blok Sakura Unit Apartemen Green Palace blok Sakura unit S/19 /BE a quo berhasil dijual, maka uang hasil penjualannya akan diserahkan kepada tergugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), namun tetap belum berhasil.
11. Bahwa tergugat terus mendesak penggugat untuk mengembalikan uang tersebut, sehingga pada tanggal 19-05-2014 antara Penggugat dengan tergugat membuat kesepakatan yang dituangkan dengan surat perjanjian di bawah tangan, yang isinya adanya kesepakatan bahwa penggugat menyerahkan 1 (satu) Apartemen Green Palace , blok Sakura unit S/19/BE a quo kepada tergugat untuk disewakan/dijual kepada pihak lain. (P-6).
12. Bahwa surat pesanan Apartemen blok Sakura Unit S/19/BE a quo telah Penggugat serahkan aslinya tertulis atas nama penggugat kepada tergugat sehingga tergugat dengan sewenang-wenang membuat kesepakatan dan meminta untuk menyerahkan unit Sakura lantai 19 BE disingkat S/19/BE a quo seharga Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) atau mengembalikan uang milik tergugat dan dengan kondisi surat asli tersebut di tangan tergugat maka penggugat untuk melakukan penjualan unit tersebut terhambat dan mengalami kesulitan.
13. Bahwa pada tanggal 16 Juni 2014 antara penggugat dan tergugat membuat lagi kesepakatan yang dituangkan dalam pernyataan bersama dimana penggugat diberikan waktu selama 6 (enam) bulan sejak pernyataan bersama ditandatangani harus mengembalikan uang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) + kompensasi sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) = Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah).
14. Bahwa tergugat akhirnya melaporkan penggugat kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Metropolitan Jakarta Selatan dengan surat panggilan Nomor S.Pgl.I/162/I/2015/ Reskrim/Jaksel tertanggal 12 Januari 2015 dengan dugaan tindak pidana Penipuan Penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 jo 378 KUHP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa gagalnya proses jual beli Apartemen Kalibata City Tower Jasmine Lantai 02 CL bukanlah kehendak dan kesalahan penggugat, maka jika penggugat harus mengembalikan uang menjadi sebesar Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada tergugat, menurut hemat tergugat kompensasi sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dalam waktu 6 (enam) bulan merupakan tindakan yang tidak berdasar sehingga surat pernyataan bersama tertanggal 16 Juni 2014 harus dibatalkan dan dinyatakan tidak sah. Demikian pula dengan tindakan tergugat yang telah menuduh penggugat melakukan tindak pidana penipuan penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 jo Pasal 378 KUHP. Oleh karenanya tindakan-tindakan tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

16. Bahwa sebagai akibat dari tindakan tergugat, penggugat merasa dirugikan dan untuk itu adalah wajar tergugat dihukum membayar kerugian kepada penggugat berupa:

a. Kerugian materil :

Tindakan tergugat mengakibatkan penggugat terpaksa mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengeluarkan biaya sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), maka kerugian tersebut harus diganti oleh tergugat.

b. Kerugian Imateril:

Tindakan tergugat melaporkan kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resor Metropolitan Jakarta Selatan, menimbulkan kecemasan dan kekhawatiran bagi penggugat sehingga penggugat tidak konsentrasi lagi dalam melakukan usaha. Selain itupun tindakan tergugat demikian telah menimbulkan rasa malu dan hilangnya kepercayaan diantara sesama rekan bisnis sehingga perbuatan tersebut tidak dapat dinilai dengan uang. Namun demi adanya kepastian hukum kerugian immaterial ini harus pula ditentukan nilainya dan untuk itu penggugat menuntut ganti rugi immaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), maka kerugian tersebut harus diganti oleh tergugat.

17. Bahwa penggugat khawatir tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya, sehingga putusan dalam gugatan ini menjadi sia-sia, dan untuk kepentingan gugatan Penggugat tersebut, mohon terlebih dahulu agar Majelis Hakim

hal 5 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat meletakkan sita jaminan atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak, sehingga baik yang ada maupun yang akan ada juga atas 1 (satu) unit Apartemen Kalibata City (Regency) Tower Jasmine, Lantai 2 BL terletak di Jalan Kalibata Raya No.1 Kel Rawajati Rt 009 Rw 004 Kec.Pancoran Jakarta Selatan atas nama Anita Gultom dan sebidang tanah dan bangunan terletak di Kota Wisata Cluster America A 14 No.7 RT 04 RW 01 Kelurahan/Desa Nagrak Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor.

18. Bahwa untuk menjamin kepastian dilaksanakannya putusan dalam perkara ini dan kelancaran pemenuhan kewajiban dari putusan perkara ini kepada penggugat, maka tergugat diwajibkan membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pemenuhan kewajiban sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap.
19. Bahwa gugatan ini dilandaskan kepada bukti-bukti otentik, oleh karena itu beralasan jika putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan kepada semua uraian tersebut di atas, penggugat memohon sudi apalah kiranya Majelis Hakim dalam perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

I. PRIMAIR

1. Mengabulkan seluruh gugatan penggugat.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang-barang tergugat baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, juga atas 1 (satu) unit Apartemen Kalibata City (Regency) Tower Jasmine, lantai 2 BL terletak di Jalan Kalibata Raya No.1 Kel Rawajati Rt 009 Rw 004 Kec.Pancoran Jakarta Selatan atas nama Anita Gultom dan sebidang tanah dan bangunan terletak di Kota Wisata Cluster America A 14 No.7 RT 04 RW 01 Kelurahan/Desa Nagrak Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan kewajiban penggugat kepada tergugat adalah sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah Surat perjanjian antara penggugat dengan tergugat tertanggal 19-05-2015.
6. Menyatakan pembayaran kewajiban penggugat kepada tergugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dipotong dari hasil penjualan 1 (satu) unit Apartemen Green Palace, blok Sakura unit S/19/BE luas 42,97 M2 terletak di Kelurahan Rajawali Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan tertulis atas nama M. Ridwan Riyadi.
7. Menyatakan tidak sah surat pernyataan bersama antara penggugat dengan tergugat tertanggal 16 Juni 2014 sehingga harus dibatalkan.
8. Menghukum tergugat membayar ganti rugi kepada penggugat berupa:
 - a. Kerugian Materil :

Sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) tunai dan seketika, paling lambat 1 (satu) hari sejak putusan dalam perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - b. Kerugian Immateril :

Menghukum tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian immaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tunai dan seketika, paling lambat 1 (satu) hari setelah putusan dalam perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
9. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara ini.
10. Menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi.
11. Menghukum tergugat membayar biaya perkara ini menurut hukum.

II. SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik, yang merupakan cita-cita pencari keadilan yang didasarkan azas kepatutan dan kepantasan, maka apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

hal 7 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan penggugat datang menghadap sendiri, sedangkan tergugat diwakili oleh Kuasanya bernama Pablo Christalo Nainggolan,SH,MA, Advokad / Pengacara pada Ware, Pablo & Partners Law Office, yang beralamat di Jalan Suwiryono No.2 Gondangdia-Menteng, Jakarta Pusat 10240, Indonesia berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2015 selanjutnya disebut sebagai kuasa penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1 Tahun 2008 tentang Mediasi, maka terhadap perkara tersebut Majelis Hakim telah berusaha mengupayakan perdamaian dengan cara mediasi dan telah menunjuk Sihar Purba,SH sebagai mediator, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan namun setelah dilakukan beberapa kali pertemuan ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian dengan cara mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara ini dimulai dengan pembacaan surat gugatan, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut, tergugat/kuasanya telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban sebagai berikut :

I. MOHON AKTA

Dalam Gugatan Penggugat ditemukan pengakuan (*bekentennis*) atas dalil-dalil Gugatan Penggugat sendiri atas perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan Penggugat karena dibenarkan dalam berkas Gugatannya. Atas pengakuan dimaksud sesuai Pasal 174 jo 176 HIR bahwa **suatu pengakuan cukup untuk menjadi bukti**, maka atas pengakuan itu Penggugat menerimanya secara hukum, oleh karenanya Tergugat MOHON AKTA. Hal-hal yang merupakan pengakuan Penggugat tersebut didasarkan pada hal-hal sebagai berikut:

1. Dalam poin 3 posita gugatannya Penggugat mendalilkan:

“Bahwa Tergugat berminat untuk membeli 1 (satu) unit Apartemen di Kalibata City Tower Jasmine, Lantai 02 CL disingkat J-02CL yang ditawarkan Penggugat dan menyerahkan seluruh proses pengurusan balik nama Apartemen tersebut kepada Penggugat dan Tergugat menyerahkan uang untuk pembelian Apartemen tersebut sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Penggugat.”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dalam angka 4 petitum Gugatannya Penggugat memohon:

“Menyatakan kewajiban Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).”

3. Dari berkas Gugatan Penggugat tersebut dapat ditegaskan adanya pengakuan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah menerima uang pembelian sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat untuk pembelian objek jual beli berupa 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian yang setempat dikenal sebagai Kalibata Regency (yang ditulis Penggugat sebagai Kalibata City), Lantai: 02, Blok: J, Nomor: CL, Luas: +/-29,25 M2 (perhitungan dari as ke as), +/-33,80M2 (perhitungan dari luas semi gross) yang terletak di Kalibata Regency, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, namun **Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak menyerahkan objek jual beli tersebut.**
- Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak dapat menyerahkan objek jual beli padahal telah menjadi fakta yang tetap (*vaststaande feiten*) Penggugat telah menerima uang pembelian sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat yang telah dibayar lunas oleh Tergugat untuk membeli 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian yang setempat dikenal sebagai Kalibata Regency, Lantai: 02, Blok: J, Nomor: CL, Luas: +/-29,25 M2 (perhitungan dari as ke as), +/-33,80M2 (perhitungan dari luas semi gross) yang terletak di Kalibata Regency, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, maka **Penggugat juga telah melakukan perbuatan wanprestasi tidak mengembalikan uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang telah diterimanya dari Tergugat** yang mana Penggugat memohon agar kewajiban hukumnya (*rechtspleit*) kepada Tergugat untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Tergugat adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

hal 9 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Sebagai pedoman untuk menentukan suatu pengakuan cukup untuk menjadi bukti, juga dapat dirujuk pada pendapat ahli hukum Prof. Pitlo dalam “Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda” (Jakarta: Penerbit PT Intermedia, Cetakan Kedua, 1986:19) yang menyatakan bahwa: ***“Tidak menyangkal dapat dilakukan dengan berbagai cara. Dapat dilakukan secara positif yaitu dengan mengaku. Pengakuan membuat pembuktian tidak perlu.”***

II. DALAM KONVENSI

II.1. DALAM EKSEPSI

1. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Dan Mengadili Perkara *Aquo* .

- 1) Terlebih dahulu Tergugat menolak seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti Penggugat kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat.
- 2) Sesuai Pasal 118 ayat (1) HIR/Pasal 142 ayat (1) RBg telah ditentukan bahwa Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan dalam hal wilayah hukumnya yang diajukan meliputi tempat dimana tergugat bertempat tinggal.
- 3) Bahwa Tergugat bertempat tinggal di Kota Wisata, Cluster Amerika A 14 No. 7, Rt. 04 Rw. 01 Kelurahan/Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor.
- 4) Mengenai tempat tinggal Tergugat yang terletak di Kota Wisata, Cluster Amerika A 14 No. 7, Rt. 04 Rw. 01 Kelurahan/Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, juga diakui Penggugat dalam berkas Gugatannya pada halaman 1 yang menyebutkan:

“[...] beralamat dahulu di Jl. Otista III No.22 Rt. 004 Rw. 002 Kelurahan Cipinang Cempedak, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur 13340, sekarang bertempat tinggal di Kota Wisata Cluster Amerika A14 No. 7 RT. 04 RW. 01 Kelurahan/Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten BOGOR.”



- 5) Oleh karena Tergugat bertempat tinggal di Kabupaten Bogor yang berada dalam ruang lingkup yurisdiksi Pengadilan Negeri Bogor, maka telah jelas dan nyata bahwa Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Bogor, bukan wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
- 6) Bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka adalah tepat dan benar menurut hukum (*rechtmatigheid*) Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvantheljk verklaard*).

2. Surat Gugatan Kabur (*obscuur libel*)

- 1) Pada poin Gugatannya, Penggugat mendalilkan:

"Bahwa Tergugat berminat untuk membeli 1 (satu) unit Apartemen di Kalibata City Tower Jasmine, Lantai 02 CL disingkat J-02CL yang ditawarkan Penggugat dan menyerahkan seluruh proses pengurusan balik nama Apartemen tersebut kepada Penggugat dan Tergugat menyerahkan uang untuk pembelian Apartemen tersebut sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Penggugat."

- 2) Pada poin 7 Gugatannya Penggugat mendalilkan:

"Bahwa kondisi tersebut kemudian disampaikan Penggugat kepada Tergugat. Sebagai pengganti Apartemen tersebut, maka Penggugat menawarkan kepada Tergugat Apartemen Kalibata Regency J/06/Jk a.n. DRA. Retno Lestari W dan Tergugat menerima penawaran Penggugat, maka selanjutnya dilakukan proses balik nama, antara lain:

- a. *Tanggal 29 Januari 2014: Pembuatan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Apartemen Kalibata Regency J/06/CK di Kantor Notaris & PPAT M. Kholid Artha, SH., dengan biaya sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah); (P-4).*
- b. *Tanggal 05 Februari 2014: Pembayaran Biaya Ganti Nama Ke Anita Gultom (Tergugat) ke kantor PT. Pradani Sukses Abadi dengan biaya Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah). (P-5).*

hal 11 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI



Namun lagi-lagi diluar dugaan Penggugat, akhirnya Pihak Penjual membatalkan jual beli tersebut.”

- 3) Namun pada poin 8 Gugatannya, Penggugat mendalilkan:

“Bahwa Penggugat terus berupaya untuk mencari solusi lain dengan mencari Apartemen pengganti. Namun saat itu Apartemen yang tersedia 1 (satu) unit Apartemen Green Palace, Blok Sakura Unit S/19/BE luas 42,97 M2 terletak di Kelurahan Rawajati Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan seharga Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sehingga Penggugat harus menambah kekurangan pembayarannya dan akhirnya Penggugat membeli 1 (satu) unit Apartemen Green Palace, blok Sakura Unit S/19/BE a quo sebagaimana tertuang dalam surat pemesanan apartemen tertanggal 05 Maret 2011.”

- 4) Bahwa jika seandainya benar (*quod non*)—yang dalam hal ini tidak benar —, Penggugat berupaya untuk mencari solusi lain dengan mencari apartemen pengganti karena Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi tidak menyerahkan objek jual beli berupa 1 (satu) unit satuan rumah susun Kalibata Regency, Lantai 02, Blok J Nomor CL yang ditulis oleh Penggugat sebagai Kalibata City Tower Jasmine, Lantai 02 CL disingkat J-02CL, maka tanggal pembelian untuk membeli 1 (satu) unit apartemen sebagai solusi lain dalam mencari apartemen pengganti bukanlah pada tanggal 05 Maret 2011, bukan pada tanggal sebelum Penggugat melakukan perbuatan wanprestasi yang mana pada tanggal 25 Juli 2013 telah menerima harga pembelian secara lunas sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat, melainkan pada tanggal setelah tanggal 25 Juli 2013.
- 5) Bahwa tidak terdapat keterkaitan dalil antara dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa tentang minat Tergugat dengan mana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat berminat untuk membeli 1 (satu) unit Apartemen di Kalibata City Tower Jasmine Lantai 02 CL disingkat J-02CL yang ditawarkan Penggugat, dengan dalil Penggugat tentang mencari solusi lain yang mendalilkan terus berupaya mencari solusi lain dengan mencari Apartemen pengganti.



- 6) Bahwa oleh karena dalil posita gugatan Penggugat melenceng dari segi logika yang mana pada satu segi Penggugat mendalilkan berupaya untuk mencari solusi lain dengan pada tanggal 05 Maret 2011 membeli 1 (satu) unit Apartemen Green Palace, blok Sakura Unit S/19/BE padahal tanggal Penggugat melakukan perbuatan wanprestasi tidak menyerahkan objek jual beli sejak harga pembelian dibayar lunas adalah pada tanggal 26 Juli 2013, maka gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur libel*) dan karenanya adalah tepat dan benar menurut hukum untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Dalil-Dalil Perbuatan Melawan Hukum Dalam Gugatan Tidak Jelas.

- 1) Dalam gugatan poin 15 Penggugat mendalilkan:

"Bahwa gagalnya proses jual beli Apartemen Kalibata City Tower Jasmine Lantai 02 CL bukanlah kehendak dan kesalahan Penggugat, maka jika Penggugat harus mengembalikan uang menjadi sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat, menurut hemat Tergugat kompensasi sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dalam waktu 6 (enam) bulan merupakan tindakan yang tidak berdasar sehingga Surat Pernyataan Bersama tertanggal 16 Juni 2014 harus dibatalkan dan dinyatakan tidak sah. Demikian pula dengan tindakan Tergugat yang telah menuduh Penggugat melakukan tindak Pidana Penipuan Penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 jo Pasal 378. Oleh karenanya tindakan-tindakan Tergugat tersebut dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum."

- 2) Dan pada poin 16 Gugatannya, Penggugat mendalilkan:

"Bahwa sebagai akibat dari tindakan Tergugat, Penggugat merasa dirugikan dan untuk itu adalah wajar Tergugat dihukum membayar kerugian kepada Penggugat berupa:

- a. Kerugian Materil:

Tindakan Tergugat mengakibatkan Penggugat terpaksa mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan [...].

hal 13 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI



b. Kerugian Imateril:

Tindakan Tergugat melaporkan kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resor Metropolitan Jakarta Selatan, menimbulkan kecemasan dan kekhawatiran bagi Penggugat sehingga Penggugat tidak konsentrasi lagi dalam melakukan usaha. Selain itu pun tindakan Tergugat demikian telah menimbulkan rasa malu dan hilangnya kepercayaan diantara sesama rekan bisnis [...].”

3) Bahwa dalil-dalil Penggugat tentang perbuatan melawan hukum sebagaimana dikatakan Penggugat dalam poin 15 dan poin 16 berkas Gugatannya adalah tidak jelas dan karenanya adalah tepat dan benar untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- 1) Bahwa kerugian yang didalilkan Penggugat bukan merupakan akibat yang berhubungan langsung dengan perbuatan yang dinyatakan sebagai melawan hukum, sehingga menurut unsur-unsur yang harus ada dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum kerugian yang demikian tidak termasuk kerugian yang tidak ada hubungannya dengan perbuatan yang dikatakan melawan hukum oleh Penggugat seandainya pun benar (*quod non*)—yang dalam hal ini tidak benar—bahwa Penggugat telah menderita kerugian.
- 2) Bahwa oleh karena dalil-dalil perbuatan melawan hukum yang dikatakan Penggugat dalam berkas Gugatannya adalah tidak jelas, maka adalah tepat dan benar menurut hukum (*rechtmatigheid*) apabila Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Petitum Gugatan Tidak Senyawa Dengan Positum

1) Bahwa pada poin 11 Gugatannya, Penggugat mendalilkan:

“Bahwa Tergugat terus mendesak Penggugat untuk mengembalikan uang tersebut, sehingga pada tanggal 19-05-2014 antara Penggugat dan Tergugat membuat kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Perjanjian di bawah tangan, yang isinya adanya kesepakatan bahwa Penggugat menyerahkan 1 (satu) unit Apartemen Green Palace, blok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sakura Unit S/19/BE a quo kepada Tergugat untuk disewakan/dijual kepada Pihak lain. (P-6)."

- 2) Selanjutnya pada poin 12 Gugatannya, Penggugat mendalilkan:

"Bahwa Surat Pemesanan Apartemen Blok Sakura Unit S/19/BE a quo telah Penggugat serahkan Aslinya tertulis atas nama Penggugat kepada Tergugat sehingga Tergugat dengan sewenang-wenang membuat kesepakatan dan meminta untuk menyerahkan unit Sakura lantai 19 BE disingkat S/19/BE a quo seharga Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) atau mengembalikan uang milik Tergugat [...]."

- 3) Akan tetapi dalam petitum gugatnya pada angka 5 Penggugat memohon:

"Menyatakan sah Surat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 19-05-2015."

- 4) Bahwa seandainya benar (*quod non*)—yang dalam hal ini tidak benar—, Tergugat mendesak Penggugat dan karenanya Penggugat berada dalam keadaan tertekan dan Tergugat sewenang-wenang membuat kesepakatan sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya, maka adalah rancu dalam logika petitum Penggugat yang memohon agar menyatakan sah Surat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 19-05-2014 yang ditulis oleh Penggugat sebagai tertanggal 19-05-2015.

- 5) Bahwa Tergugat berkali-kali meminta penunaian kewajiban hukum (*rechtsplicht*) Penggugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang telah diterima Penggugat dari Tergugat.

- 6) Bahwa oleh karena gugatan Penggugat rancu dalam logika dimana disatu segi dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan berada dalam posisi terdesak dan selanjutnya mendalilkan Tergugat sewenang-wenang membuat kesepakatan, namun di segi lain dalam petitum gugatannya Penggugat memohon agar kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 19-05-2014 yang ditulis Penggugat sebagai tertanggal 19-05-2015 dinyatakan sah, maka adalah tepat dan benar

hal 15 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menurut hukum (*rechtmatigheid*) apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

- 7) Demikian pula pada poin 11 Gugatannya, Penggugat mendalilkan:

“Bahwa Tergugat terus mendesak Penggugat untuk mengembalikan uang tersebut, sehingga pada tanggal 19-05-2014 antara Penggugat dan Tergugat membuat kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Perjanjian dibawah tangan, yang isinya adanya kesepakatan bahwa Penggugat menyerahkan 1 (satu) unit Apartemen Green Palace, Blok Sakura Unit S/19/BE a quo kepada Tergugat untuk disewakan/dijual kepada Pihak lain. (P-6).”

- 8) Namun dalam petitum Gugatannya pada angka, Penggugat memohon:

“Menyatakan sah Surat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 19-05-2015.”

- 9) Bahwa seandainya pun benar (*quod non*)—yang dalam hal ini tidak benar—Penggugat berada dalam posisi terdesak, maka jelas dan nyata terlihat bahwa tidak senyawa antara dalil positum Gugatan Penggugat yang mendalilkan berada dalam keadaan terdesak *sehingga pada tanggal 19-05-2014 antara Penggugat dan Tergugat terjadi kesepakatan membuat Surat Perjanjian dibawah tangan, yang* namun dalam petitum Gugatannya memohon agar hal yang didalilkan berada dalam keadaan terdesak (Surat Pernyataan tanggal 19-05-2014) tersebut dinyatakan sah.

- 10) Berdasarkan uraian-uraian diatas, oleh karena petitum Gugatan Penggugat tidak senyawa dengan positum gugat, maka adalah tepat dan benar menurut hukum (*rechtmatigheid*) Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Subyek Hukum Tidak Lengkap atau Kekurangan Partai (*exceptio plurium litis consortium*)

- 1) Pada poin 6 Gugatannya, Penggugat mendalilkan:

“Namun ternyata proses balik nama tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya, Pihak Penjual (Rini Dwi Dharmawati) selalu mengulur-ulur waktu untuk pengurusan di Notaris dan di luar dugaan Penggugat akhirnya Pihak Penjual (Rini Dwi Dharmawati)



membatalkan jual beli tersebut kepada Penggugat dan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang telah diterima Pihak Penjual (Rini Dwi Dharmawati) tanpa sepengetahuan Penggugat telah diserahkan via transfer oleh Pihak Penjual kepada Penggugat.”

2) Dan pada poin 7 Gugatannya, Penggugat:

“Bahwa kondisi tersebut kemudian disampaikan Penggugat kepada Tergugat. Sebagai pengganti Apartemen tersebut, maka Penggugat menawarkan kepada Tergugat Apartemen Kalibata Regency J/06/Jk a.n. DRA. Retno Lestari W dan Tergugat menerima penawaran Penggugat, maka selanjutnya dilakukan proses balik nama, antara lain:

- a. Tanggal 29 Januari 2014: Pembuatan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Apartemen Kalibata Regency J/06/CK di Kantor Notaris & PPAT M. Kholid Artha, SH., dengan biaya sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah); (P-4)*
- b. Tanggal 05 Februari 2014: Pembayaran Biaya Ganti Nama Ke Anita Gultom (Tergugat) ke kantor PT. Pradani Sukses Abadi dengan biaya Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah). (P-5).*

Namun lagi-lagi diluar dugaan Penggugat, akhirnya Pihak Penjual membatalkan jual beli tersebut.”

3) Bahwa hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) antara Penggugat dengan Sdri. Rini Dwi Dharmawati dan antara Penggugat dengan Sdri. Dra. Retno Lestari W adalah diluar dan tidak berada dalam ruang lingkup kewajiban Penggugat untuk mengembalikan uang pembelian yang telah diterimanya dari Tergugat.

4) Bahwa seandainya pun benar (*quod non*) dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Sdri. Rini Dwi Dharmawati dan Sdri. Dra. Retno Lestari W membatalkan jual beli, maka adalah tepat dan benar jika Penggugat memposisikan Sdri. Rini Dwi Dharmawati dan Sdri. Dra. Retno Lestari W sebagai subjek hukum dalam perkara *a quo*, sebagai tergugat ataupun sebagai turut tergugat, namun dalam berkas

hal 17 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI



gugatannya Tergugat tidak memposisikan Sdri. Rini Dwi Dharmawati dan Sdri. Dra. Retno Lestari W sebagai subjek hukum dalam perkara *a quo*.

- 5) Bahwa oleh karena Penggugat tidak memposisikan Sdri. Rini Dwi Dharmawati dan Sdri. Dra. Retno Lestari W sebagai tergugat lainnya ataupun sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, maka subjek hukum dalam Gugatan Penggugat adalah tidak lengkap atau kekurangan partai (*exceptio plurium litis consortium*), oleh karenanya adalah tepat dan benar Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
- 6) Bahwa kesan yang nampak dari dalil Penggugat dalam berkas Gugatannya pada poin 6 dan pada poin 7 adalah suatu alur berpikir dengan mana sebelum tiba pada dalil poin 16 yang mendalilkan menderita kerugian materiil karena telah dilaporkan karena diduga telah melakukan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan atas diri Tergugat, Penggugat nampak berupaya untuk menjelaskan bahwa terdapat suatu upaya untuk menunaikan prestasinya kepada Tergugat, yang namun yang justru terlihat dari berkas gugatannya adalah Gugatan Penggugat tidak lengkap atau kekurangan partai, yang karenanya adalah tepat dan benar menurut hukum (*rechtmatigheid*) untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim dalam Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel berkenan untuk memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Tergugat secara keseluruhan.
2. Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, surat gugatan kabur (*obscuur libel*), dalil-dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan tidak jelas, petitum gugatan tidak senyawa dengan positum, dan subyek hukum tidak lengkap atau kekurangan partai (*exceptio plurium litis consortium*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim dalam Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel berpendapat lain, maka:



II.2. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini.
2. Tergugat menolak seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti Penggugat kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya.
3. Menjadi lumpuh dengan sendirinya dalil Penggugat pada poin 1 berkas Gugatannya, dengan alasan hukum sebagai berikut:
 - 1) Bahwa tidak terdapat korelasi hukum antara poin 1 gugatan Penggugat dengan pokok sengketa (*rechtskwestie*) dalam perkara *a quo*. Pokok permasalahan hukum dalam perkara *a quo* adalah perbuatan Penggugat yang telah tidak mengembalikan uang pembelian yang telah dilunasi oleh Tergugat untuk membeli 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian yang oleh umum dikenal sebagai Apartemen Kalibata Regency, Blok Jasmine, Lantai 02 Nomor CL yang oleh Penggugat ditulis dalam berkas Gugatannya sebagai Kalibata City, Tower Jasmine, Lantai 02 CL.
 - 2) Terdapat dalil yang menyesatkan sebagaimana termuat dalam penjelasan dalam gugatan bahwa seakan-akan terdapat hubungan hukum antara subjek dan objek jual-beli sebagaimana dijelaskan dalam angka 1 gugatan (Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 2 BL) dengan subjek dan objek jual-beli yang disebutkan dalam angka 2 gugatan (Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 02 Blok J Nomor CL), padahal terdapat perbedaan dan tidak terdapat hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) antara subjek dan objek jual beli antara angka 1 dan angka 2 gugatan.
 - 3) Bahwa kesan yang nampak dari poin 1 Gugatan Penggugat adalah Penggugat seolah-olah hendak membangun suatu alur berpikir bahwa perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan Penggugat terhadap Tergugat berada diluar kekuasaan Tergugat dengan mana sebelumnya Penggugat hendak membangun suatu kerangka berpikir bahwa sebelumnya antara Tergugat dan Penggugat tidak terjadi suatu permasalahan hukum padahal sampai berkas Jawaban

hal 19 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI



ini disampaikan di persidangan, Penggugat telah tidak mengembalikan uang pembelian sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang telah dilunasi oleh Tergugat pada tanggal 25 Juli 2013 (**bukti T-1.A, T-1.B**), uang pembelian mana telah diterima oleh Penggugat.

- 4) Berdasarkan uraian-uraian diatas, dalil poin 1 Gugatan Penggugat harus ditolak dan karenanya layak untuk dikesampingkan.
4. Mengenai dalil poin 2 dan 3 Gugatan, Tergugat hendak menanggapi bahwa benar Tergugat hendak membeli unit apartemen Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 02 Blok J Nomor CL namun Tergugat menyerahkan pengurusan balik nama unit apartemen tersebut bukan kepada Penggugat melainkan kepada bagian legal PT Pradani Sukses Abadi selaku pengembang Kalibata Regency.
5. Adapun terhadap dalil poin 4 Gugatan, Tergugat hendak menanggapi sebagai berikut:
 - 1) Bahwa kesepakatan jual-beli tersebut adalah diluar dari kehendak Tergugat yang berkehendak untuk menyerahkan pembuatan Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Di Kalibata Regency kepada PT Pradani Sukses Abadi selaku pengembang Kalibata Regency, bukan dalam bentuk pembuatan kesepakatan Surat Perjanjian Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 25 Juli 2013 yang secara tiba-tiba diserahkan kepada Tergugat dari Penggugat untuk ditandatangani.
 - 2) Tentang dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual-Beli tertanggal 25 Juli 2013 maka Penggugat menyerahkan uang Tergugat sebesar Rp. 400.000.000,- kepada Sdri. Rini Dwi Dharmawati sebagai pembayaran jual beli dan Sdri. Rini Dwi Dharmawati menyanggupi untuk menguruskan proses balik nama dengan PT Pradani Sukses Abadi, hal demikian adalah diluar pengetahuan Tergugat karena Tergugat tidak pernah menandatangani dokumen Perjanjian Pengikatan Jual beli Satuan Rumah Susun DI Kalibata Regency yang diterbitkan oleh PT Pradani Sukses Abadi selaku pengembang Kalibata Regency.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bahwa Penggugat tidak pernah memperlihatkan fotokopi bukti-bukti kepemilikan dari unit apartemen Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 02 Blok J Nomor CL.
6. Terhadap dalil poin 5 Gugatan, Tergugat hendak menanggapi bahwa dalil Penggugat tersebut adalah diluar pengetahuan Tergugat disebabkan uang sebesar Rp. 400.000.000,- diserahkan Tergugat kepada Penggugat untuk pembelian unit apartemen Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 02 Blok J Nomor CL dan pengurusan balik nama tersebut harus diserahkan kepada PT Pradani Sukses Abadi selaku pengembang Kalibata Regency.
7. Terhadap dalil poin 6 Gugatan, Tergugat hendak menanggapi sebagai berikut:
 - 1) Bahwa Tergugat telah berkali-kali meminta kepada Penggugat untuk dipertemukan dengan pemilik dari unit apartemen Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 02 Blok J Nomor CL yang namun Penggugat berdalih bahwa pemilik dari unit apartemen tersebut sering keluar kota, dan dengan keterangan dari Penggugat tersebut maka antara Tergugat dengan pemilik dari unit apartemen tersebut tidak pernah mengadakan penandatanganan Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Di Kalibata Regency, pengikatan mana adalah diterbitkan oleh PT Pradani Sukses Abadi selaku pengembang Kalibata Regency.
 - 2) Adapun tentang dalil Penggugat bahwa Sdri. Rini Dwi Dharmawati selalu mengulur-ulur waktu untuk pengurusan di Notaris dan diluar dugaan Penggugat Sdri. Rini Dwi Dharmawati membatalkan jual-beli dan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang telah diterima Sdri. Rini Dwi Dharmawati tanpa sepengetahuan Penggugat telah diserahkan via transfer oleh Sdri. Rini Dwi Dharmawati kepada Penggugat, hal tersebut diluar dari pengetahuan Tergugat apalagi tentang transfer yang dilakukan oleh Sdri. Rini Dwi Dharmawati kepada Penggugat.
 - 3) Bahwa fakta yang tetap (*vaststaande feiten*) adalah seandainya pun benar Sdri. Rini Dwi Dharmawati telah mentransferkan kembali uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada

hal 21 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, namun Penggugat tidak mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat.

- 4) Bahwa Sdri. Rini Dwi Dharmawati telah diperiksa sebagai saksi oleh Penyidik Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Selatan atas adanya laporan pidana yang telah dilaporkan Tergugat terhadap Penggugat atas dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan uang milik Tergugat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) (**bukti T-2**).
8. Mengenai dalil poin 7 Gugatan, Tergugat hendak menanggapi sebagai berikut:
 - 1) Bahwa oleh karena Penggugat telah ternyata tidak dapat menunaikan prestasinya untuk menyerahkan objek jual beli unit apartemen Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 02 Blok J Nomor CL , kemudian Penggugat menyebutkan kepada Tergugat bahwa terdapat unit Apartemen Kalibata Regency Blok J Lantai 06 Nomor JK. Namun ternyata Penggugat juga tidak dapat menyerahkan objek jual beli yang disebutkan tersebut.
 - 2) Adapun tentang dalil Penggugat pada poin 7 a dan poin 7 b, hal tersebut diluar pengetahuan Tergugat. Bahwa fakta hukum yang ada adalah Penggugat telah tidak menyerahkan objek jual-beli yang disebutkan.
 - 3) Bahwa kesan yang nampak dari dalil poin 7 Gugatan adalah upaya Penggugat untuk seakan-akan telah berupaya menyerahkan objek jual beli padahal sedari awalnya Penggugat telah berniat untuk tidak mengembalikan uang milik Tergugat yang telah diterima Penggugat.
 - 4) Berdasarkan uraian-uraian diatas, dalil poin 7 Gugatan harus ditolak dan layak untuk dikesampingkan.
9. Menjadi lumpuh dengan sendirinya dalil poin 8 Gugatan yang mendalilkan bahwa Penggugat membeli 1 (satu) unit Apartemen Green Palace, blok Sakura, unit S/19/BE sebagai solusi pengembalian harga jual-beli. Dalil tersebut merupakan dalil yang rancu dalam logika disebabkan unit apartemen tersebut sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat berdasarkan surat pemesanan apartemen, Apartemen Green Palace blok Sakura, unit S/19/BE tersebut dibeli pada tanggal 5 Maret



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011, sedangkan telah menjadi fakta hukum yang tetap bahwa Tergugat hendak membeli unit rumah-susun hunian yang ditawarkan oleh Penggugat, unit rumah susun Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 02 Blok J Nomor CL, pada bulan Mei 2013, yang dengan demikian tidak terdapat hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) sama sekali antara apartemen yang telah dibeli dengan Penggugat dengan ingkar janji yang dilakukan Penggugat terhadap Tergugat.

Berdasarkan uraian diatas, jelas dan nyata dalil poin 8 Gugatan adalah dibuat-buat dan karenanya harus ditolak.

10. Bahwa sehubungan dengan poin 9 Gugatan, Tergugat hendak menanggapi bahwa tidak benar terdapat ketentuan bahwa apabila Tergugat berminat untuk membeli 1 (satu) unit apartemen Green Palace Blok Sakura Unit S/19/BE maka Tergugat harus membayar kekurangannya sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat. Bahwa yang benar adalah Tergugat meminta berkali-kali kepada Penggugat untuk mengembalikan uang Tergugat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang telah diterima Penggugat dari Tergugat yang telah tidak dikembalikan oleh Penggugat.

11. Harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dalil poin 10 Gugatan karena justru yang terlihat adalah niat Penggugat untuk tidak mengembalikan uang milik Tergugat. Selama tidak pernah terdapat kesepakatan antara calon pembeli unit apartemen Green Palace Blok Sakura Unit S/19/BE dengan Penggugat mengenai harga jual-beli unit apartemen tersebut, maka selama itu pula uang milik Tergugat tidak dikembalikan oleh Penggugat. Bahwa Tergugat tidak pernah bertemu dengan siapapun calon pembeli yang hendak membeli unit apartemen Green Palace Blok Sakura Unit S/19/BE tersebut yang oleh karenanya tidak terdapat upaya Penggugat untuk menjual unit apartemen Green Palace Blok Sakura Unit S/19/BE tersebut dalam rangka mengembalikan uang milik Penggugat.

12. Terhadap dalil poin 11 Gugatan, Tergugat hendak menanggapi bahwa tidak benar Tergugat terus mendesak Penggugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 400.000.000,- milik Tergugat dari Penggugat. Bahwa

hal 23 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang benar adalah Tergugat meminta berkali-kali kepada Penggugat untuk mengembalikan uang milik Tergugat tersebut yang namun tidak dikembalikan kepada Tergugat dengan berbagai dalih.

Adapun tentang penyerahan 1 (satu) unit Apartemen Green Palace Blok Sakura Unit S/19/BE sebagaimana didalilkan Penggugat, hal tersebut adalah tidak benar. Bahwa yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat adalah surat pemesanan apartemen unit Apartemen Green Palace Blok Sakura Unit S/19/BE tersebut, bukan fisik dari unit tersebut.

13. Bahwa tidak benar dalil poin 12 Gugatan, oleh karena:

- 1) Tergugat tidak dengan sewenang-wenang membuat kesepakatan dan meminta untuk menyerahkan unit Apartemen Green Palace Blok Sakura Unit S/19/BE seharga Rp. 400.000.000,- atau mengembalikan uang milik Tergugat. Bahwa yang benar adalah Tergugat terus meminta Penggugat untuk mengembalikan uang milik Tergugat namun diserahkan adalah surat pemesanan apartemen 1 (satu) unit apartemen Green Palace Blok Sakura Unit S/19/BE meminta.
- 2) Bahwa tidak benar dalil Penggugat mendalilkan bahwa dengan kondisi asli surat pemesanan apartemen unit Apartemen Green Palace Blok Sakura Unit S/19/BE berada pada Tergugat maka Penggugat terhambat untuk melakukan penjualan unit tersebut dan mengalami kesulitan. Bahwa yang benar adalah Penggugat tidak pernah berniat untuk mengembalikan untuk mengembalikan uang milik Tergugat yang terlihat dari dengan tidak pernah bertemunya Tergugat dengan seorang pun yang hendak membeli unit apartemen Green Palace Blok Sakura Unit S/19/BE.
- 3) Bahwa justru yang terlihat adalah niat Penggugat untuk tidak mengembalikan uang milik Tergugat. Selama tidak pernah terdapat kesepakatan antara calon pembeli unit apartemen Green Palace Blok Sakura Unit S/19/BE dengan Penggugat mengenai harga jual-beli unit apartemen tersebut, maka selama itu pula uang milik Tergugat tidak dikembalikan oleh Penggugat.



- 4) Dalil Penggugat yang mengatakan bahwa dengan asli surat pemesanan apartemen berada pada Tergugat maka Penggugat terhambat untuk melakukan penjualan unit tersebut dan mengalami kesulitan, merupakan akal-akalan Penggugat semata-mata yang oleh karenanya harus ditolak dan dikesampingkan.

14. Dengan ini pula Tergugat hendak memberikan Jawaban sehubungan dengan penjelasan pada gugatan pada uraian poin 9, 11, 12, yang mengedepankan seolah-olah terdapat keadaan yang menekan Penggugat, dan bahwa seolah-olah Penggugat telah melakukan upaya untuk mengembalikan uang milik Penggugat, sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat telah melunasi harga jual-beli atas objek jual-beli Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 02 Blok J Nomor CL, namun Pengugat tidak menyerahkan objek jual beli tersebut.
- b. Bahwa Tergugat telah berkali-kali meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan uang harga jual-beli unit apartemen Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 02 Blok J Nomor CL sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang telah diserahkan kepada Penggugat yang namun sekalipun telah diminta berkali-kali untuk mengembalikan harga jual-beli, Penggugat telah tidak mengembalikan uang milik Tergugat yang telah diterimanya tersebut.
- c. Terdapat dalil yang rancu dalam logika dalam gugatan yang memohon agar menyatakan sah Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 19-05-2015, karena tidak terdapat perjanjian tertanggal 19-05-2015 antara Tergugat dengan Penggugat gugatan dalam perkara *a quo* pun diajukan Penggugat pada tanggal 26 Januari 2015.
- d. Seandainya pun benar (*quod non*) yang hendak dimohonkan Penggugat dalam petitum Gugatan adalah agar perjanjian dibawah tangan tanggal 19-05-2014 agar dinyatakan sah, namun terdapat dalil yang rancu dalam logika dalam gugatan disebabkan sebagaimana dinyatakan dalam petitum, Penggugat memohon agar perjanjian dibawah tangan tanggal 19-05-2014 dinyatakan sah tetapi dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat mendesak hal 25 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI



Penggugat untuk mengembalikan uang yang telah diserahkan kepada Penggugat tersebut. Adalah rancu dalam logika dalil gugatan sebagaimana ternyata dari angka 11 gugatan yang mendalilkan Tergugat telah mendesak Penggugat, namun dalam petitum Gugatan Penggugat memohon agar perjanjian dibawah tangan tanggal 19-4-2014 dimohonkan agar dinyatakan sah.

e. Bahwa Tergugat telah berkali-kali meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya, namun Penggugat telah tidak mengembalikannya dengan berbagai dalih. Dan karena Penggugat telah tidak mengembalikan uang yang telah diterimanya, maka antara Tergugat dan Penggugat telah ditandatangani perjanjian tanggal 19-05-2014.

f. Namun Penggugat tetap tidak mengembalikan uang yang telah diterimanya kepada Tergugat, sehingga pada tanggal 16 Juni 2014 (**bukti T-3**) ditandatangani Pernyataan Bersama antara Tergugat dengan Penggugat.

g. Dan menjadi rancu dalam logika petitum gugat yang memohon agar perjanjian dibawah tangan tanggal 19-04-2014 dinyatakan sah namun Pernyataan Bersama tanggal 16 Juni 2014 yang telah dilegalisasi Notaris Hesti Sulistiati Bimasto, SH/Notaris Di Jakarta dimohon tidak sah, padahal dalam Pernyataan Bersama tanggal 16 Juni 2014 tersebut jelas-jelas dinyatakan:

“Bahwa untuk memenuhi ketentuan tentang pemberian jaminan tersebut diatas maka PIHAK KEDUA (Penggugat) telah membuat surat perjanjian dibawah tangan bermeterai cukup dengan PIHAK PERTAMA (Tergugat) tertanggal sembilan belas Mei tahun dua ribu empat belas (19-05-2014), untuk selanjutnya disebut Surat Perjanjian.”

h. Berdasarkan uraian-uraian diatas pula, Tergugat menolak dalil-dalil Gugatan pada poin 9, 11, 12, 13.

15. Khusus terhadap dalil poin 13 Gugatan, Tergugat hendak menanggapi sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa benar pada tanggal 16 Juni 2014 antara Tergugat dan Penggugat telah menandatangani Pernyataan Bersama dengan mana Penggugat telah diberikan waktu selama 6 (enam) bulan sejak pernyataan tersebut ditandatangani untuk mengembalikan uang milik Tergugat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ditambah dengan kompensasi sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Perjanjian tersebut telah sah ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat dengan dilegalisasi oleh Notaris Hesti Sulistiati Bimasto, SH/Notaris Di Jakarta.
- 2) Tergugat menolak petitum gugat Penggugat yang memohon agar Pernyataan Bersama tersebut dibatalkan disebabkan pernyataan tersebut dibuat tanpa tekanan dan dengan kesadaran penuh Penggugat untuk mengembalikan uang milik Tergugat.

16. Terhadap dalil poin 14 dan 15 Gugatan, Tergugat hendak menanggapi sebagai berikut:

- 1) Khusus atas dalil dalam gugatan yang menyatakan tindakan Tergugat telah menuduh Penggugat melakukan tindak pidana penipuan penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHPidana dan Pasal 372 KUHPidana, jelas menunjukkan ketidakpahaman Penggugat mengenai tugas dan fungsi kepolisian sebagai lembaga yustisial, yang melaksanakan proses penegakan hukum dalam negara yang berasaskan hukum sebagaimana disebut dalam Konstitusi. Pengajuan laporan dugaan tindak pidana melalui lembaga kepolisian adalah tindakan yang berdasarkan prosedur hukum yang bermuara untuk diputus oleh Hakim Pidana yang berwenang menurut hukum untuk memutus suatu dugaan tindak pidana. Dalil bahwa melaporkan suatu dugaan tindak pidana melalui lembaga kepolisian merupakan suatu penuduhan adalah dalil yang sangat tidak masuk akal sebagai suatu argumentasi hukum. Dalam suatu perkara perdata dalil-dalil yang seharusnya dikemukakan adalah bukan mengenai kesimpulan berdasarkan analisis yang mengkuualifikasi tindakan pengajuan laporan dugaan tindak pidana sebagai suatu penuduhan.

hal 27 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 2) Berdasarkan uraian-uraian diatas, menjadi lumpuh dengan sendirinya dalil Penggugat pada poin 14 dan 15 Gugatannya dan karenanya pula dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 14 dan 15 harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
17. Dalam uraian tentang kerugian, pada poin 16 Gugatannya, Penggugat mendalilkan dengan cara menghubungkan antara gagalnya proses jual beli apartemen Kalibata City, Tower Jasmine, Lantai 02 CL dengan Pernyataan Bersama tanggal 16 Juni 2014 dan laporan dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan yang diduga telah dilakukan Penggugat yang telah dilaporkan oleh Tergugat melalui Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Selatan.
- Dalil tentang kerugian tersebut harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- a. Kerugian yang demikian adalah kerugian yang bukan merupakan akibat yang berhubungan langsung dengan perbuatan yang dinyatakan sebagai melawan hukum, sehingga menurut unsur-unsur yang harus ada dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum yang demikian tidak termasuk kerugian yang tidak ada hubungannya dengan perbuatan yang dinyatakan melawan hukum oleh Penggugat.
 - b. Atas kerugian yang tidak dilakukan perincian seperti yang dirumuskan Penggugat, harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 550 K/Sip/1979 tanggal 3 September 1980.
 - c. Dengan uraian-uraian diatas tentang kerugian, dengan ini Tergugat menolak dengan keras dalil Penggugat tentang kerugian.
 - d. Bahwa justru Tergugat yang telah menderita kerugian-kerugian materiil dan immateriil akibat perbuatan ingkar janji yang telah dilakukan Penggugat.
18. Harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima khusus mengenai permintaan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat



pada poin 17 Gugatannya dan permohonan sita jaminan tersebut tidak sah dan tidak berharga (*niet goed en van waarde verklaren*) disebabkan tidak beralasan hukum dan bertentangan dengan hukum.

19. Harus ditolak permohonan mengenai uang paksa (*dwangsom*) yang dimohonkan Penggugat pada poin 18 berkas Gugatannya karena tidak berlandaskan hukum.

20. Harus ditolak atau setidaknya-tidaknya permintaan agar putusan dapat dijalankan serta-merta yang dimohonkan Penggugat pada poin 19 berkas Gugatannya karena bertentangan dengan Pasal 180 HIR

21. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas menjadi jelas bahwa motivasi yang mendasari gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, dilandaskan pada itikad buruk (*kwade trouw*) untuk dan di dalam rangka tidak menunaikan kewajibannya.

22. Dalil-dalil Gugatan Penggugat untuk selebihnya harus ditolak karena tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim dalam Perkara Perdata No. No. 43/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel berkenan untuk memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Konvensi mohon dianggap dipergunakan kembali untuk dalam Rekonvensi.
2. Pada bulan April 2013, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (selanjutnya dalam gugatan rekonvensi ini disebut sebagai Penggugat Rekonvensi) hendak membeli 1 (satu) sebuah unit rumah-susun hunian yang oleh umum dikenal sebagai Kalibata Regency, terletak di Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta. Kemudian Penggugat Rekonvensi melakukan pencarian unit rumah-susun hunian melalui media elektronik internet. Setelah Penggugat Rekonvensi menelusuri melalui media internet, Penggugat Rekonvensi melihat iklan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (selanjutnya dalam gugatan rekonvensi ini disebut sebagai hal 29 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI



Tergugat Rekonvensi) pada situs jejaring sosial www.123rumah.com dengan mana Tergugat Rekonvensi dengan mencantumkan nomor teleponnya mengiklankan 1 (satu) unit rumah-susun hunian yang oleh umum dikenal sebagai Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 2 BL yang terletak di Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta. Atas adanya iklan tersebut, Penggugat Rekonvensi menjadi tergerak hatinya dan kemudian menghubungi nomor telepon Tergugat Rekonvensi pada iklan tersebut yang kemudian ditindaklanjuti dengan mengadakan pertemuan. Pada tahap berikutnya Tergugat Rekonvensi memperlihatkan copy bukti-bukti kepemilikan atas objek jual-beli unit rumah-susun hunian tersebut kepada Penggugat Rekonvensi. Selanjutnya Penggugat Rekonvensi bertemu dengan pemilik objek jual-beli tersebut, dan kemudian Penggugat Rekonvensi melunasi harga jual-beli atas objek jual-beli tersebut. Jual-beli atas objek jual-beli satu unit rumah-susun hunian pada Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 2 BL tersebut, telah berlangsung tanpa sengketa.

3. Pada bulan Mei 2013, Tergugat Rekonvensi menawarkan kepada Penggugat Rekonvensi 1 (satu) unit rumah-susun hunian yang setempat dikenal sebagai Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 02 Blok J Nomor CL, terletak di Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta. Atas penawaran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi menjadi tergerak hatinya untuk membeli objek jual-beli unit rumah-susun hunian yang ditawarkan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut.
4. Kemudian Penggugat Rekonvensi melunasi seluruh harga atas objek jual-beli tersebut sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang dibayarkan kepada Tergugat Rekonvensi, dengan perincian sebagai berikut:
 - 1) Uang muka, pada pertengahan bulan Juni 2013 sebesar Rp. 19.500.000,- (sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah) yang dibayarkan secara transfer melalui Bank Internasional Indonesia ("BII") kepada Tergugat Rekonvensi (**vide bukti T-1.A**).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Pelunasan, satu minggu setelah pembayaran uang muka, tertanggal 25 Juli 2013 sebesar Rp. 380.500.000,- (tiga ratus delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah) yang dibayarkan secara transfer melalui Bank Internasional Indonesia ("BII") kepada Tergugat Rekonvensi (**vide bukti T-1.B**).
5. Walaupun Penggugat Rekonvensi telah memenuhi kewajibannya, namun ternyata Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji dengan tidak menyerahkan objek jual-beli unit rumah-susun hunian Kalibata Regency, Tower Jasmine, Lantai 02 Blok J Nomor CL tersebut dengan berbagai dalih antara lain pemilik objek jual-beli tersebut selalu berada di luar kota.
6. Penggugat Rekonvensi kemudian telah berkali-kali meminta Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan harga jual-beli yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi, namun tidak dikembalikan oleh Tergugat Rekonvensi dengan berbagai dalih dan selalu mengulur-ulur waktu.
7. Dan karena Tergugat Rekonvensi telah tidak mengembalikan uang yang telah diterimanya, maka antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah ditandatangani perjanjian tanggal 19-05-2014.
8. Khusus mengenai kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan harga jual-beli, telah terdapat fakta yang tetap (*vaststaande feiten*) bahwa terdapat pengakuan pembayaran ganti rugi (*vergoedingsplicht*) dari Tergugat Rekonvensi sendiri sebagaimana ternyata pada petitum gugatannya pada angka 4 yang menyebutkan, "Menyatakan kewajiban Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).
9. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi tetap tidak mengembalikan uang yang telah diterimanya kepada Penggugat Rekonvensi maka pada tanggal 16 Juni 2014 ditandatangani Pernyataan Bersama antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi (**vide bukti bukti T-2**).

Kutipan Pernyataan Bersama tanggal 16 Juni 2014 yang dilegalisasi oleh Notaris Hesti Sulistiati Bimasto, SH/Notaris Di Jakarta adalah sebagai berikut:

hal 31 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- ***“Pihak Kedua (Tergugat Rekonvensi) wajib memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan pembayaran atas 1 (satu) unit Apartemen Kalibata City Tower Jasmine Lantai 02 yang telah dilakukan oleh Pihak Pertama (Penggugat Rekonvensi) dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak pernyataan ini ditandatangani sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut diatas ditambah dengan kompensasi sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sehingga jumlah keseluruhan sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah).”***
- ***Dalam hal jangka waktu 6 (enam) bulan tersebut diatas lewat waktu, maka Pihak Pertama (Penggugat Rekonvensi) berhak untuk melakukan tindakan hukum sesuai hukum yang berlaku.”***

10. Meskipun telah ditandatangani Pernyataan Bersama tersebut, namun Tergugat Rekonvensi tetap tidak mengembalikan uang yang telah diterimanya kepada Penggugat Rekonvensi sehingga pada tanggal 17 Desember 2014, Penggugat Rekonvensi melaporkan perbuatan Tergugat Rekonvensi melalui Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Selatan atas dasar dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan (**bukti T-4**).

11. Dan atas laporan dugaan tindak penipuan dan penggelapan tersebut, setelah melakukan serangkaian tindakan penyelidikan dan penyidikan, Penyidik pada Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Selatan telah menetapkan Tergugat Rekonvensi sebagai Tersangka (**bukti T-5**).

12. Bahwa meskipun telah ditandatangani Pernyataan Bersama tersebut, Tergugat Rekonvensi telah ternyata tetap tidak mengembalikan harga pembelian yang kepada Penggugat Rekonvensi. Sehingga menjadi jelas dan nyata bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan ingkar-janji tidak mengembalikan harga jual-beli yang telah diserahkan Penggugat Rekonvensi. Dan akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah ingkar-janji tersebut, Penggugat Rekonvensi telah menderita kerugian-kerugian materiil dan immateriil.

Bahwa Pasal 1362 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menggariskan, ***“Siapa yang itikad buruk telah menerima sesuatu yang tidak seharusnya dibayarkan kepadanya diwajibkan***



mengembalikannya dengan bunga dan hasil-hasil terhitung dari hari pembayaran”

Kerugian Yang Diderita Penggugat Rekonvensi

13. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah wanprestasi, maka Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian-kerugian materiil dan immateriil yang dirinci sebagai berikut:

1) Kerugian Materiil (*vermogenrechtstelijk*)

1) Mengembalikan uang pembelian 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian yang setempat dikenal sebagai Kalibata Regency, Lantai: 02, Blok: J, Nomor: CL, Luas: +/-29,25 M2 (perhitungan dari as ke as), +/-33,80M2 (perhitungan dari luas semi gross) yang terletak di Kalibata Regency, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta kepada Penggugat Rekonvensi.	Rp. 400.00
2) Denda kompensasi.	Rp. 25.00
Bunga. Bahwa Mahkamah Agung RI dalam No. Putusannya No. 987/K/Sip/74 tanggal 26 Nopember 1975 telah menyatakan: “Adalah layak dan adil jika bunga itu dinilai dan diperhitungkan atas dasar perhitungan nilai bunga deposito bank Pemerintah, yaitu 2% perbulan.” Dengan berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 987/K/Sip/74 tanggal 26 Nopember 1975 tersebut, kerugian berupa bunga yang telah diderita Penggugat adalah sebesar 2% per bulan terhitung sejak tanggal 25 Juli 2013, tanggal mana merupakan tanggal pembayaran lunas atas objek jual-beli yang telah ternyata tidak diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi, hingga Gugatan Rekonvensi ini diajukan.	Rp. 425.00 2014 + bu 187.000.00
(4). Biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi dalam rangka mengurus permasalahan dengan Tergugat Rekonvensi, antara lain: transportasi, penggandaan/foto copy, telpon, fax, litelatur, upah/jasa untuk pihak-pihak lain.	Rp. 200.00

hal 33 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI



Keseluruhan jumlah kerugian materiil adalah Rp. 812.000.000,- (delapan ratus dua belas juta rupiah).

2) Kerugian Immateriil (*smartegeld*)

Bahwa selain kerugian materiil, Penggugat Rekonvensi juga telah mengalami kerugian immateriil sebagai akibat dari perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan Tergugat Rekonvensi, yang berupa:

- Rasa tertekan, shock yang hebat, dan penderitaan bathin.
- Waktu yang tersita dan terganggunya pekerjaan Penggugat Rekonvensi sebagai seorang wiraswasta yang disebabkan cara-cara Tergugat Rekonvensi yang telah wanprestasi.
- Kerugian atas hilangnya peluang untuk dapat mempergunakan secara optimal dana yang seharusnya dibayarkan Tergugat Rekonvensi.

Kerugian-kerugian yang bersifat immateriil tersebut pada hakikatnya sulit dinilai dengan uang, dan jika hendak diperhitungkan sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sehingga untuk kerugian immateriil adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,-

Dengan demikian keseluruhan kerugian yang timbul adalah kerugian materiil sebesar Rp. 812.000.000,- dan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Sehingga jumlah kerugian seluruhnya sebesar Rp. 10.812.000.000,- (sepuluh milyar delapan ratus dua belas juta rupiah) yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari efektif setelah putusan ditambah bunga berjalan, denda dan biaya-biaya lain yang diperhitungkan sampai dengan tanggal pembayaran.

14. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi mempunyai alasan yang cukup beralasan menurut hukum karena adanya kekhawatiran terhadap itikad buruk Tergugat Rekonvensi yang akan menggelapkan harta bendanya, dan untuk menjamin agar Gugatan Rekonvensi tidak menjadi illusoir maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meletakkan sita jaminan terhadap:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian yang oleh umum dikenal sebagai Green Palace Apartment, Blok: Sakura, Tower: S, Lantai: 19, Unit: BE, Luas Netto: 42,97 M2, Luas Semi Gross: 50,00 M2, terletak di Jalan Taman Makam Pahlawan Nomor 1, Kelurahan Rawajati, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagaimana diuraikan dalam Surat Pemesanan Apartemen Green Palace Apartment No.: 0000004284 Unit: S/19/BE tanggal 5 Maret 2011 tertulis atas nama M. Ridwan Riyadi yang diterbitkan oleh PT Pradani Sukses Abadi.
- 2) 1 (satu) unit satuan rumah susun non hunian berupa kios yang oleh umum dikenal sebagai Kalibata City Square, Lantai: LG, Unit: SS, Nomor: 0615 bernama Kios Jevio, terletak di Jalan Kalibata Raya No. 1 Jakarta Selatan, DKI Jakarta.
- 3) 1 (satu) unit mobil merek Suzuki Baleno warna abu-abu Nomor Polisi B 2577 JR.
- 4) 1 (satu) unit mobil merek Hyundai warna silver Nomor Polisi B 2775 JR.
- 5) 1 (satu) unit mobil merek Honda Jazz warna merah.

dan selanjutnya terhadap sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga (*goede en van waarde verklaren*).

15. Bahwa untuk mengikat agar Tergugat Rekonvensi mau melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo* dengan tertib maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus atas kelalaian Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan putusan, yang dibayarkan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan sampai dengan dibayarkannya ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi.

16. Bahwa karena Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi bertumpu pada alasan-alasan hukum yang sah serta bukti-bukti yang otentik, maka dalam rangka menghindari timbulnya kerugian Penggugat Rekonvensi yang semakin besar, sesuai Pasal 180 HIR Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid*

hal 35 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bij vooraad) walaupun terdapat permohonan Banding, Verzet maupun Kasasi ataupun Peninjauan Kembali. Selain itu, adalah pantas apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Berdasarkan hal-hal yang telah terurai diatas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara perdata No. 43/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel berkenan untuk memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi:
 - 1) Materiil sebesar Rp. 812.000.000,- (delapan ratus dua belas juta rupiah).
 - 2) Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).sehingga seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 10.812.000.000,- (sepuluh milyar delapan ratus dua belas juta rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari efektif setelah putusan diucapkan ditambah bunga berjalan, denda dan biaya-biaya lain yang diperhitungkan sampai dengan tanggal pembayaran.
4. Meletakkan sita jaminan terhadap benda milik Tergugat Rekonvensi berupa:
 - 1) 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian yang oleh umum dikenal sebagai Green Palace Apartment, Blok: Sakura, Tower: S, Lantai: 19, Unit: BE, Luas Netto: 42,97 M2, Luas Semi Gross: 50,00 M2, terletak di Jalan Taman Makam Pahlawan Nomor 1, Kelurahan Rawajati, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagaimana diuraikan dalam Surat Pemesanan Apartemen Green Palace Apartment No.: 0000004284 Unit: S/19/BE tanggal 5 Maret 2011 tertulis atas nama M. Ridwan Riyadi yang diterbitkan oleh PT Pradani Sukses Abadi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) 1 (satu) unit satuan rumah susun non hunian berupa kios yang oleh umum dikenal sebagai Kalibata City Square, Lantai: LG, Unit: SS, Nomor: 0615 bernama Kios Jevio, terletak di Jalan Kalibata Raya No. 1 Jakarta Selatan, DKI Jakarta.
- 3) 1 (satu) unit mobil merek Suzuki Baleno warna abu-abu Nomor Polisi B 2577 JR.
- 4) 1 (satu) unit mobil merek Hyundai warna silver Nomor Polisi B 2775 JR.
- 5) 1 (satu) unit mobil merek Honda Jazz warna merah.

dan selanjutnya terhadap sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga (*goede en van waarde verklaren*).

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus atas kelalaian Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan putusan, yang dibayarkan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan sampai dengan dibayarkannya ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi.
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij vooraad*) walaupun terdapat permohonan Banding, Verzet maupun Kasasi ataupun Peninjauan Kembali guna mencegah kerugian Penggugat Rekonvensi yang semakin besar.
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

SUBSIDAIR:

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

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 43/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 3 Agustus 2015 dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Tergugat .

hal 37 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk mengadili perkara ini.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.316.000,- (tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding No. 43/Pdt.G/2015/ PN. JKT.SEL. tanggal 13 Agustus 2015 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 3 Agustus 2015 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara resmi kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 2 Desember 2015;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 31 Desember 2015 dan diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 31 Desember 2015, serta salinan resminya telah dikirimkan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 Januari 2015;

Menimbang bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 20 Januari 2016 dan diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada 20 Januari 2016, serta salinan resminya telah disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 1 Maret 2016;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masing-masing pada tanggal 2 Nopember 2015, dan 2 Desember 2015 telah memberi kesempatan kepada para pihak yang berperkara untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan-pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat telah sesuai dengan tenggang waktu dan telah dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan Undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut telah memenuhi syarat formal dan karena itu dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya telah mengajukan keberatan yang pada pokoknya menolak Pertimbangan Hukum Juxta Factie yang berkaitan dengan Penafsiran Majelis Hakim yang keliru;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan dalam memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, menurut Terbanding semula Tergugat pertimbangan Juxta Factie telah tepat dan benar serta menerima pertimbangan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara a quo, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 3 Agustus 2015, serta memori banding dan kontra memori banding, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan banding dari Pembanding semula Penggugat yang terurai dalam memori bandingnya dan keberatan-keberatan Terbanding semula Tergugat dalam kontra memori bandingnya, tidak terdapat hal-hal baru yang perlu untuk dipertimbangkan, alasan-alasan banding atau keberatan-keberatan tersebut hanya merupakan pengulangan dari dalil-dalil gugatan dan kesimpulannya, lagi pula mengenai alasan-alasan dan keberatan-keberatan tersebut dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama telah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim tingkat pertama yang Dalam Eksepsi : Menerima Eksepsi Tergugat dan Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding telah didasarkan pada alasan-alasan yang tepat dan benar, demikian juga mengenai penerapan hukumnya sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, maka Majelis Hakim tingkat banding sependapat dan dapat menyetujui pertimbangan hukum tersebut dan selanjutnya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus perkara ini;

hal 39 dari 41 hal. put. No.360/PDT/2016/PT.DKI



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 3 Agustus 2015 beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan tingkat pertama dikuatkan dan Pembanding semula Penggugat di pihak yang kalah, maka ditetapkan untuk membayar biaya-biaya yang timbul karena perkara ini pada dua tingkat peradilan;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, HIR jo Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 3 Agustus 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar ongkos perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Senin tanggal 8 Agustus 2016 oleh kami H. Sutarto KS, S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, H. Syamsul Bahri Borut, S.H.,M.H. dan Sri Anggarwati, S.H.M.Hum. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 360/Pen/Pdt/2016/PT.DKI. tanggal 17 Juni 2016 yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding. Putusan mana pada hari Senin tanggal 15 Agustus 2016 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh : Waluyo, S.H.,M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,



1. H. Syamsul Bahri Borut, S.H.,M.H.

H. Sutarto KS, S.H.,M.H.

2. Sri Anggarwati, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

Waluyo, S.H.,M.H.

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp6.000,-
2. Redaksi-----Rp5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp139.000,- +
- Jumlah----- Rp150.000,-