



P U T U S A N

Nomor : 605/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YULIATI, Warga Negara Indonesia, perempuan, umur 35 tahun, mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Minyak Mesran No. 16 Rt.009/003 Kelurahan Duren Tiga Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Muhammad Riddwan, S.H., Advokat, berkantor di Jalan MT. Haryono No.518 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Nopember 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

L A W A N

AGUS SALIM, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Duren Tiga No.11 Rt.001/01, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Telah mendengar keterangan para pihak dan saksi-saksi dalam perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 8 Oktober 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 Oktober 2015 dibawah Register Nomor: 605/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., dan telah dirubah tanggal 26 Nopember 2015, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pernah memberikan uang kepada Tergugat sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) melalui ayah Penggugat pada awal tahun 2008 atas permintaan Tergugat untuk membelikan rumah bagi Penggugat, tetapi uang yang diserahkan tersebut tidak dibuatkan kuitansi atau tanda terima karena ayah Penggugat mengatakan kepada Penggugat bahwa tidak perlu ada kuitansi atau tanda terima karena Tergugat bisa dipercaya;
2. Bahwa alasan ayah Penggugat mengatakan Tergugat bisa dipercaya karena Tergugat adalah keponakan dari isteri ayah Penggugat, dengan kata lain, Tergugat adalah Keponakan Ibu Tiri Penggugat, karena itu tidak mungkin

Halama 1 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



ingkar janji atas kesanggupannya membelikan rumah dengan uang yang diterimanya dari Penggugat melalui ayah Penggugat;

3. Bahwa setelah beberapa bulan kemudian, Penggugat menagih janji Tergugat mengenai apakah sudah ada rumah yang akan dibelikan tersebut, tetapi Tergugat beralasan bahwa rumah tersebut sedang direnovasi, dan selama rumah dalam mass direnovasi Tergugat bersedia menyerahkan uang kontrak rumah sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap bulan sebagai kompensasi selama rumah belum dibelikan;
4. Bahwa sejak Tergugat menyerahkan uang kompensasi sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) sebanyak 6 (enam) kali atau total sejumlah Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah), namun sejak itu Tergugat tidak pernah lagi menyerahkan uang kontrak rumah sebagaimana mestinya;
5. Bahwa setelah Tergugat berhenti menyerahkan uang kontrak rumah sebanyak 6 (enam) kali tersebut, kemudian Penggugat menagih kembali kepada Tergugat mengenai apakah rumah yang direnovasi itu sudah selesai, namun Tergugat menjawab dengan ucapan "sabar dulu, kita kan keluarga tidak mungkin saya menipu kamu";
6. Bahwa pada tahun 2009 Penggugat mendatangi Ibu Kandung Tergugat untuk menanyakan bagaimana urusan beli rumah yang dijanjikan oleh anaknya, yaitu Tergugat. Jawaban Ibu Kandung Tergugat menyatakan:
"saya tidak tahu menahu masalah utang Tergugat", kemudian Penggugat menyatakan bagaimana pembayaran utang Tergugat, Ibu Kandung Tergugat menjawab:
"sekalipun anakku masuk penjara tidak akan membayar utangnya";
7. Bahwa setelah bertemu Ibu Kandung Tergugat, selanjutnya Penggugat menemui Tergugat untuk menanyakan niat baik Tergugat tentang apakah Tergugat mau membelikan rumah atau membayar utang atau tidak, dijawab oleh Tergugat dengan mengatakan:
" biar sama sama tenang, buat saja surat perjanjian";
Selanjutnya dibuatlah surat perjanjian antara Tergugat dengan Warto (ayah Penggugat) yang bertindak mewakili Penggugat dan turut disaksikan oleh para saksi. Dalam surat perjanjian tersebut dicantumkan hal-hal yang disetujui, yaitu sebagai berikut:
 - Tergugat berjanji menyerahkan rumah kepada Penggugat karena telah menerima uang dari Penggugat walaupun tidak disebutkan dalam perjanjian tetapi Tergugat yang menentukan waktu penyerahan dan dilaksanakan tanpa paksaan;
 - Kata "rumah" yang ditulis tangan dalam surat perjanjian adalah tulisan tangan Tergugat sendiri;

Halama 2 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat bersedia menanggung uang kontrak rumah sebesar Rp. 400.000 (empat ratus ribu rupiah) setiap bulan selama Tergugat belum membelikan rumah atau mengganti uang milik Penggugat, tetapi uang tersebut tidak pernah diserahkan hingga dimasukkannya gugatan ini;
- 8. Bahwa oleh karena janji Tergugat sebagaimana tersebut dalam surat perjanjian adalah sah maka berdasarkan Pasal 1336 KUHPerdata yang menegaskan bahwa:
"Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah";
- 9. Bahwa oleh karena Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk memenuhi janjinya membelikan rumah setelah menerima uang dari Penggugat melalui Ayah Penggugat meskipun berkali-kali menagih janji Tergugat, sedangkan persetujuan dalam perjanjian tersebut telah sejalan dengan maksud Pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan bahwa:
"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya";
Bahwa perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis dan dituangkan suatu maksud perjanjian sebagaimana yang diinginkan oleh Tergugat terkait dengan alasan bahwa "biar sama-sama tenang, buat saja surat perjanjian". Perjanjian mana telah memenuhi syarat juridis tentang syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata Yang menyatakan sebagai berikut:
 1. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;
 4. Suatu sebab yang halal;Oleh karena janji Tergugat untuk membelikan dan/atau menyediakan rumah sebagaimana dimaksud dalam surat perjanjian ternyata tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, maka Tergugat dianggap bersalah telah ingkar janji sehingga Tergugat harus bertanggung jawab atas ingkar janjinya tersebut;
- 10. Bahwa untuk menjamin agar putusan perkara ini tidak sia-sia kelak setelah putusan berkekuatan hukum tetap, maka mohon meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta benda milik Tergugat berupa tanah yang di atasnya terdapat bangunan semi permanen yang terletak di jalan Raya Duren Tiga No. 11, Rt 001, Rw 01, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara adalah Bengkel;
Sebelah Timur adalah Jalan Pasar Minggu;

Halama 3 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



Sebelah Selatan adalah Konveksi jaket;

Sebelah Barat adalah Tanah Kosong;

meskipun terdapat perikatan hukum di atas objek sita jaminan;

11. Bahwa oleh karena Tergugat telah ingkar janji atas apa yang telah disetujuinya, telah menimbulkan kerugian materil dan immaterial bagi Penggugat karena uang yang diterima oleh Tergugat tidak diwujudkan dalam bentuk pembelian rumah, sebaliknya uang tersebut dinikmati sendiri oleh Tergugat tanpa niat baik untuk mengganti kerugian Penggugat, sehingga oleh karena itu kerugian materil dan immaterial yang diderita oleh Penggugat sejak awal Tahun 2008 (K/L 8 tahun yang lalu) sampai saat ini dapat diperhitungkan sebagai berikut:

- Kerugian materil timbul sejak awal tahun 2008 yaitu dari Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dipotong uang kompensasi dari Tergugat sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah), maka tersisa sebesar Rp. 47.000.000 (empat puluh tujuh juta rupiah) hingga pada saat gugatan dimasukkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dapat diperhitungkan sebesar $8 \times 47.000.000 = 376.000.000$ (tiga ratus tujuh puluh enam juta rupiah). Rp. 376.000.000 (tiga ratus tujuh puluh enam juta rupiah) tersebut adalah angka riil kerugian materil yang dapat dinikmati oleh Penggugat sebagaimana mestinya;
- Kerugian Immaterial timbul karena telah menyebabkan kehilangan kesempatan, waktu, menimbulkan kecemasan dan kekhawatiran karena Tergugat tidak menunjukkan itikad baik selama kurang lebih 8 (delapan) tahun yang lalu tidak memenuhi janjinya, setidaknya mengembalikan uang Penggugat untuk digunakan sebagai modal usaha untuk memenuhi nafkah sehari-hari bagi keluarga Penggugat, demikian pula ingkar janjinya Tergugat menyebabkan Penggugat tidak mempunyai tempat tinggal karena mengharap pada janji-janji Tergugat yang akan membelikan rumah ternyata janji tinggal janji belaka sehingga dengan mengajukan gugatan ini diharapkan Tergugat dapat menyadari ingkar janji yang dilakukannya;
- Bahwa meskipun kerugian Immaterial tidak dapat ditunjukkan secara bulat, akan tetapi harus dicantumkan sebagaimana mestinya maka kerugian Immaterial pun dapat diperhitungkan yaitu $Rp. 376.000.000 \times 8$ tahun adalah sebesar Rp. 3.008.000.000 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah);

12. Bahwa apabila Tergugat tidak memenuhi isi putusan sejak saat putusan sudah berkekuatan hukum tetap, maka di mohon kepada Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) setiap hari, setiap Tergugat lalai melaksanakan isi putusan Pengadilan Jakarta Selatan yang

Halama 4 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



telah berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya isi putusan a quo;

13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini telah cukup bukti dan beralasan hukum menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka adalah wajar menurut hukum agar gugatan ini dikabulkan;

Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan tersebut di atas, dimohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Ck, Ketua/Majelis Hakim Yang Mulia yang akan memutus perkara ini, kiranya berkenan mengambil putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan Tergugat telah bersalah karena ingkar janji yang mengakibatkan kerugian materil dan immateril bagi Penggugat;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan, yaitu tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah semi permanen yang terletak di Jalan Raya Duren Tiga No. 11, Rt 001, Rw 01, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara adalah : Bengkel;
 - Sebelah Timur adalah : Jalan Pasar Minggu;
 - Sebelah Selatan adalah : Konveksi Jacket;
 - Sebelah Barat adalah : Tanah Kosong;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 376.000.000 (tiga ratus tujuh puluh enam juta rupiah) dan kerugiann immaterial sebesar Rp. 3.008.000.000 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar 300.000 (tiga ratus ribu rupiah) setiap hari setiap ia lalai/terlambat melaksanakan isi putusan;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya: Muhammad Ridwan, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Nopember 2015 tersebut diatas, dan untuk Tergugat datang menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim mengupayakan agar para pihak menyelesaikan perkara ini secara damai melalui proses mediasi sebagaimana PERMA Nomor 1 Tahun 2008, karena Penggugat dan Tergugat menyerahkan kepada Majelis Hakim, maka untuk itu Majelis Hakim telah menunjuk saudara SAPAWI, S.H., M.H., jabatan hakim selaku mediator berdasarkan Penetapan Nomor:605/Pdt.G/2015/PN.Jkt,Sel., tanggal 26 Nopember 2015;

Halama 5 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Laporan Mediator tanggal 10 Desember 2015 menyatakan proses mediasi antara para pihak gagal mencapai kesepakatan, kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan atas pertanyaan Ketua Majelis Hakim Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan, dan setelah itu Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tanggal 28 Januari 2016 yaitu sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak keras seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas;
2. Bahwa Surat Kuasa Penggugat kepada yang mewakilinya tidak memenuhi syarat sebagaimana yang disyaratkan oleh Undang-undang;

Bahwa dalam Surat Gugatan tertanggal 26 Nopember 2015, disebutkan ;

"Muhammad ridwan ,SH, pekerjaan Advokat, beralamat Kantor di Jalan MT.Haryono No. 518 Semarang, berdasarkan surat kuasa tertanggal 19 Nopember 2015 (terlampir), selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT";

Seharusnya Surat Kuasa yang dibuat oleh Penggugat prinsipal kepada yang mewakilinya adalah SURAT KUASA KHUSUS sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1795 KUHPerdara, bukan surat kuasa umum;

3. Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum;

Bahwa Gugatan Penggugat adalah hanya semacam cerita yang seolah olah Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar janji, akan tetapi dalam Posita tidak disebutkan sama sekali hubungan hukum yang seolah-olah mengklaim sebagai anak seseorang yang tidak disebutkan siapa orang tersebut ... dan tidak menjelaskan secara hukum bagaimana hubungan hukum yang sebenarnya yang diklaim oleh Penggugat sebagai anaknya orang tersebut yang ada hubungannya dengan Tergugat;

Bahwa hubungan hukum antara Tergugat dengan Ayah Penggugat adalah sebatas hanya mempertemukan antara Ayah Penggugat dengan Masri Ghojali , diawali adanya rencana transaksi proyek pembebasan tanah di Kuningan Timur, Setiabudi Jakarta Selatan oleh pihak Masri Ghojali, lalu setelah adanya pembicaraan dari keduanya disepakati pihak Ayah Penggugat bersedia memberikan dana kepada Masri Ghojali dan untuk selanjutnya berapa uang yang telah diberikan oleh ayah Penggugat kepada Masri Ghojali, Tergugat tidak mengetahui dan disamping itu Tergugat tidak pernah menerima uang dari ayah Penggugat, makanya tidak ada satupun kwitansi tanda penerimaan uang dari Tergugat;

Halama 6 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



Seharusnya kalau Penggugat mau menggugat di pengadilan negeri ini kepada saudara Masri Ghojah bukan kepada Tergugat;

4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas ;

Bahwa dalam gugatan tidak disebutkan ,kapan surat perjanjian antara ayah Penggugat dengan Tergugat dibuat, padahal dalam Surat Gutatan, Perihalnya : Gugatan Ingkar Janji;

Bahwa Penggugat sama sekali tidak menyebutkan kapan dan dimana Surat perjanjian itu dibuat;

5. Gugatan Penggugat Prematur;

Bahwa Penggugat sampai saat ini tidak pernah mensomasi Tergugat secara langsung, dan seharusnya Penggugat kalau merasa Tergugat telah Ingkar janji sebelum diajukannya gugatan ini minimal 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan harus mensomasi Tergugat sebagaimana yang dimaksud dalam. Pasal 1243 KUHPerdata;

Istilah pernyataan lalai atau somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata dan Pasal 1243 KUHPerdata:

"Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya;

Bahwa oleh karena Penggugat sampai saat ini tidak pernah mensomasi Tergugat, tentunya gugatan ini bertentangan dengan Pasal 1243 KUHPerdata tersebut di atas;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat belum bisa dinyatakan Ingkar Janji berdasarkan pada Surat gugatan yang sekarang ini diajukan oleh Penggugat yang tidak Menggunakan Surat Kuasa Khusus dan disamping itu Surat Gugatannya juga Tidak Jelas sebagaimana dimaksud pada Surat Perjanjian yang tidak jelas (kapan dibuatnya) yaitu Gugatan Prematur dan dengan ini Tergugat Memohon dengan hormat agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa, segala, hal-hal yang telah diuraikan data eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (mutatis-muntadis) dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat kecuali yang benar-benar diakui secara, tegas;
3. Bahwa Tergugat sampai saat ini tidak pernah menerima, Somasi secara langsung dari Penggugat;

Halama 7 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa hubungan hukum antara, Tergugat dengan Ayah Penggugat (Warto) adalah sebatas hanya mempertemukan antara, Ayah Penggugat dengan Masri Ghojali , diawali adanya rencana transaksi proyek pembebasan tanah di Kuningan Timur, Setiabudi Jakarta Selatan oleh pihak Masri Ghojali, lalu setelah adanya, pembicaraan dari keduanya disepakati pihak Ayah Penggugat bersedia, memberikan dana. kepada, Masri Ghojali dan untuk selanjutnya berapa, uang yang telah diberikan oleh ayah Penggugat kepada. Masri Ghojali, Tergugat tidak mengetahui dan disamping itu Tergugat tidak pernah menerima, uang dari ayah Penggugat, makanya tidak ada satupun kwitansi tanda, penerimaan uang dari Tergugat;
5. Bahwa masalah tuntutan ganti rugi baik materil maupun imateril dari Penggugat kepada. Tergugat terlalu mengada-ada, juga, tidak rasional dan tidak sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku;
6. Bahwa oleh karena, itu tidak ada alasan hukum untuk mengajukan gugatan perbuatan Ingkar Janji dan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat, untuk itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka berdasarkan seluruh dalil-dalil dan dasar-dasar hukum yang telah dikemukakan oleh Tergugat, mohon dengan hormat agar Ketua, dan Anggota Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menjatuhkan putusan yakni sebagai berikut:

DALAMEKSEPSI:

1. menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat secara. keseluruhan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, gugatan tidak jelas dan gugatan Prematur;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara. ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Yang Terhormat berpendapat lain, mohon diputus dengan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 04 Februari 2016, kemudian atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik tanggal 03 Maret 2016 dan isi Replik dan Duplik tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Halama 8 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, yaitu:

1. Kartu Tanda Penduduk atas nama Warto Nomor KTP : 3174081408560001 (Bukti P-1);
2. Duplikat Surat Kematian No. 474.3/142/VIII/2015 atas nama Warto tertanggal 25 Agustus 2015 (Bukti P-2);
3. Kartu Keluarga No. 3174081401099710 atas nama Fahu Roji (Bukti P-3).;
4. Surat Perjanjian antara Agus Salim sebagai Pihak Pertama dan Warto sebagai Pihak Kedua (Bukti P-4);

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil sangkalannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, yaitu:

1. Surat Pernyataan atas nama Masri Gozali tertanggal 18 April 2008 (Bukti T1);
2. Surat Pernyataan atas nama Hj. Mastanah tertanggal 28 Maret 2016 (Bukti T-2);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan saksi ke persidangan, yang telah disumpah menurut agamanya memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi NGATINO:
 - Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Pak Warto, karena mbahnya pak warto dengan mbah saksi adalah adik kakak;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa Pak Waro mempunyai bisnis;
 - Bahwa saksi tidak tahu hubungan pak warto dengan Tergugat;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pak warto sejak tahun 1982 dan sekarang Pak warto sudah meninggal tahun 2015;
 - Bahwa saksi tahu pak warto pernah bercerita mempunyai uang untuk beli rumah;
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa nama isterinya pak warto;
 - Bahwa saksi tahu uang pak warto untuk membeli rumah kurang lebih sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
 - Bahwa saksi tahu rumah yang akan dibeli oleh pak warto sampai dengan sekarang rumah itu tidak ada , saksi kasihan kepada Penggugat.;
 - Bahwa saksi tahu rumah yang akan dibeli oleh pak warto belum ada karena pak warto sendiri bilang ke saksi dan Penggugat juga pernah bilan kepada saksi;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat ada perjanjian pembelian rumah;
 - Bahwa saksi tahunya pak warto cuma kasih uang untuk beli rumah, tetapi tidak tahu uangnya diberikan kepada siapa;

Halama 9 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.

Disclaimer

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



- Bahwa saksi bertemu dengan pak warto sekitar tahun 1982-1983;
- Bahwa saksi tahu pak warto tinggal tinggal di Kalibata, tinggal dengan istrinya;
- Bahwa saksi tahu pak warto mempunyai anak ada 6 (enam) orang;
- Bahwa saksi tahu tahu hubungan Pak warto dengan Penggugat sebagai anak kandung pak warto;
- Bahwa saksi tahu pak warto sudah meninggal, karena saksi hadir pada waktu itu;
- Bahwa saksi tahu cerita ada jual beli rumah dari ceritanya pak warto sendiri;
- Bahwa saksi tahu uang yang diberikan pak warto kepada seseorang untuk membeli rumah jumlahnya Rp. 40.000.000 (empat puluh juta) – Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).;
- Bahwa saksi tahu pak warto Ada 2 orang istri;
- Bahwa saksi tahu cerita pak warto tentang rumah yang akan dibeli Pak warto cerita , sebelum rumahnya ada akan diberikan uang Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) untuk sewa/kontrak rumah Penggugat;
- Bahwa saksi tahu yang dibicarakan pak warto kepada saksi sebelum meninggal yaitu Pak warto pernah mengatakan Kasihan Yuli yaitu Penggugat uang sudah dikasihkan tetapi belum dapat rumah;

2. Saksi ABU YAMIN:

- bahwa pak warto bilang pembelian rumah melalui keponakannya yaitu Agus Salim;
- Bahwa tidak tahu pak warto menyerahkan uang sejumlah Rp.55.000,0000,00,-(lima puluh lima juta rupiah) kepada keponakannya Agus Salim;
- Bahwa saksi tahu ada perkara dari almarhum pak warto, waktu itu pak warto masih menjadi warga di tempat saksi dan saksi sebagai Ketua RTnya;
- Bahwa saksi tahu setelah itu pak warto pindah ke RT. 04 dan menjual rumahnya Untuk membeli tanah di STEKPI;
- Bahwa saksi tahu pak warto membeli tanahnya dengan harga Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), tetapi tidak tahu milik siapa;
- Bahwa saksi tahu uang itu diberikan kepada keponakannya yaitu Agus Salim;
- Bahwa saksi tahu Pak warto menjual rumahnya untuk membeli sebidang tanah atau rumah;
- Bahwa saksi tahu membeli tanah atau rumah itu katanya melalui keponakan dari istrinya pada saat itu yang bernama Agus Salim;

Halama 10 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu ada perjanjiannya ketika pak warto menyerahkan uang itu atau tidak;
- Bahwa saksi tahu sampai saat ini pembelian tanah atau rumah belum terlaksana pembelian itu;
- Bahwa saksi saksi tahu anak dari pak warto Ada 3 orang yaitu 1. Mas Anto 2. Mbak Yuli 3. Mas Agus;
- Bahwa saksi kenal dengan ibu Penggugat;
- Bahwa saksi tahu pak warto hanya bilang akan menyerahkan uang untuk beli rumah, tetapi kepada siapa saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu wilayah saksi ada di RT. 009 Rw. 003;

3. Saksi ANITA SARI:

- bahwa hubungan saksi dengan pak Werto adalah kakek;
- bahwa saksi pernah melihat surat Perjanjian yang isinya Agus Salim / Tergugat akan menyediakan rumah dan Agus Salim bersedia memberikan uang Rp.400.000,00,- (empat ratus ribu rupiah) untuk sewa rumah sebelum rumahnya dibeli / ada;
- Bahwa sampai saat ini rumahnya juga belum ada;
- bahwa saksi melihat perjanjian tersebut sebelum pak Werto meninggal dunia di rumahnya di Kalibata;
- Bahwa pada saat melihat perjanjian itu ada pak Ngatino, anak-anak pak Werto, Mbak Yuli / Penggugat, Agus adiknya Penggugat, dan adapun yang dibicarakan adalah tentang janji rumah sebelum dibeli akan diganti dengan sewa rumah oleh Agus Salim / Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan saksi ke persidangan telah disumpah menurut agamanya, memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi SYAMSUL AKMAL JIEB:

- Bahwa saksi tahu hubungan pak Werto dan Pak Masri Saksi kenal dengan Pak Werto dan Pak Masri pada saat itu Pak Masri akan membebaskan tanah di Kuningan dan dia sedang butuh biaya, kemudian Pak Masri mendengar Pak werto menjual rumah seharga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), kemudian dipinjam untuk modal pembebasan tanah dengan janji kepada pak Werto akan diganti dengan rumah di daerah Depok;
- Bahwa saksi tahu uang yang dipinjam Pak masri dari Pak werto untuk biaya operasi untuk pembebasan tanah di daerah Kuningan;
- Bahwa peran saksi dalam permasalahan ini yaitu sama sama pengelola, saksi melihat surat suratnya masih dalam segel semua;

Halama 11 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu saksi pernah melihat rumah yang akan dibeli oleh pak warto saksi lihat rumahnya bersama sama dengan, Pak Wardo , pak Masri dan Agus Salim;
 - Bahwa saksi tahu pertemuan dengan Pak Wardo, Agus Salim, dann Pak Masri ada hubungannya hanya sekedar tanya tanya, dimana bisa mendapatkan pembiayaannya;
 - Bahwa saksi tahu Pak Masri datang dengan Agus Salim;
 - Bahwa saksi tahu tahu hubungan Agus Salim dengan Pak Wardo adalah Agus salim sebagai ponakan Pak warto , tidak ada bisnis;
 - Bahwa saksi tahu tentang uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebelum mendapatkan uang itu pak Masri memang membutuhkan dana untuk membiayai pembebasan tanah. Dan pernah bertanya kepada saksi bagaimana mendapatkan pembiayaannya;
 - Bahwa saksi tahu setelah itu Pak Masri mendapatkan pembiayaan tersebut dari pak warto sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan jannji akan diganti dengan rumah di Depok;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat lihat ada dokumen tersebut tetapi, hanya sebatas cerita saja pak Masri bicara ke pak Wardo baru ke Agus Salim;
 - Bahwa saksi tahu peran saksi hanya berteman saja dengan Agus Salim , Pak Wardo itu pamannya Agus Salim.;
 - Bahwa saksi tahu pak masri mengatakan mendapatkan uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari pak Wardo yang akan diganti nanti dengan rumah yang ada di Depok;
 - Bahwa saksi tahu yang berbicara dengan saksi seperti itu adalah Pak Masri;
 - Bahwa saksi tahu kapasitas saksi bertemu dengan Pak wardo di Depok hanya ngomong ngomong saja, dia menitipkan surat tanah kepada Agus Salim;
 - Bahwa saksi pernah membicarakan tentang pembebasan lahan .;
 - Bahwa saksi tahu Pak masri sudah pernah menerima uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari Pak Wardo, menurut pengakuan Pak Masri katanya dia sudah menerima uang yang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).;
2. Saksi RASIKA:
- Bahwa saksi tahu permasalahan ini karena, Pak Wardo pernah bicara dengan saksi;
 - Bahwa saksi pernah pergi dengan pak wardo;
 - Bahwa saksi kenal kenal dengan Pak Masri;

Halama 12 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



- Bahwa saksi tidak tahu hubungannya Pak Wardo dengan pak Masri;
- Bahwa saksi pernah mendengar cerita Pak wardo tentang rumah, karena saksi bekerja dengan Pak Wardo, saksi sedang mengecat rumah kontrakan Pak wardo, dia memberitahu tentang permasalahannya dengan Pak Masri, saksi kenal dengan pak Masri tetapi sudah lama tidak ketemu, Pak Wardo menceritakan Pak Masri menjanjikan akan memberikan rumah ke Pak wardo dengan persyaratan Pak Wardo memberikan uang kepada Pak Masri;
- Bahwa saksi tahu uang yang diberikan kepada Pak Masri oleh Pak Wardo sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).;
- Bahwa saksi tahu kejadiannya pada tahun 2006, kejadiannya di Depok UI di rumah kontrakan Pak Waro Jl. Cengkeh;
- Bahwa saksi tahu uang yang diberikan kepada Pak Masri dari pak Wardo Uangnya dari penjualan rumah pak wardo di kalibata;
- Bahwa saksi tahu Pak Wardo, Pak Masri dan Agus salim hadir disuatu tempat karena saksi dengar dan mendapat info dari Pak wardo;
- Bahwa saksi tahu tahu istrinya Pak Wardo adalah hajjah Tani.;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tanggal 21 April 2016, namun untuk mempersingkat putusan ini segala hal-hal sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang perkara ini dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan dikemukakan dalam perkara ini dan akhirnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat seperti tersebut diatas;

DALAM EKSEPSI:

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

1. Surat Kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana yang disyaratkan pasal 1795 KUHPerdara;
2. Gugatan Penggugat terhadap Tergugat tidak berdasarkan hukum, dengan alasan hubungan hukum antara Tergugat dengan Ayah Penggugat / Wardo hanya memperkenalkan ayah Penggugat dengan Masri Ghojali berkenaan dengan rencana transaksi proyek pembebasan tanah di Kuningan Timur Setiabudi, Jakarta Selatan oleh Masri Ghojali, dan setelah itu ayah Penggugat menyerahkan uang kepada Masri Ghojali namun jumlahnya

Halama 13 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



Tergugat tidak tahu, maka seharusnya Masri Ghojali sebagai Tergugat dalam perkara ini;

3. Gugatan Penggugat tidak jelas, dengan alasan surat gugatan tidak disebutkan kapan surat perjanjian antara ayah Penggugat dengan Tergugat dibuat;
4. Gugatan Penggugat Prematur, dengan alasan Penggugat tidak pernah melakukan somasi terhadap Tergugat kalau Tergugat telah melakukan ingkar janji sebagaimana pasal 1243 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menanggapi atas eksepsi Tergugat sebagaimana dalam repliknya, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa surat kuasa Penggugat sudah sesuai dengan pasal 1795 KUHPerduta, dan sesuai pula dengan yurisprudensi Nomor: 539 K/Sip/1971 tanggal 3 Nopember 1971 jo Putusan Nomor 1992/Pdt/2000 tanggal 14 Oktober 2002, jo Putusan Mahkamah Agung No.202/K/Sip/1953 tanggal 6 Juli 1955 jo Putusan Mahkamah Agung No.83 K/Sip/1955 tanggal 6 Agustus 1957;
2. Bahwa gugatan Penggugat cukup jelas mengenai wanprestasi, dan terang menyebutkan, bahwa Tergugat menerima uang dan diperkuat dengan adanya bukti "surat perjanjian" dimana dalam surat perjanjian ada kata "rumah" yang ditulis sendiri oleh Tergugat kemudian ditandatangani oleh Tergugat, dan mengenai Warto (ayah Penggugat) tidak harus dijelaskan sebab perkara ini bukan perkara warisan untuk menguraikan silsilah para ahli waris dan pewaris, melainkan Warto hanya perantara pemberi uang kepada Tergugat;
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak prematur, sebab selama 8 (delapan) tahun Tergugat tidak melakukan janjinya membelikan dan atau menyerahkan rumah karena telah menerima uang dari Penggugat melalui ayah Penggugat;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat bukan tentang eksepsi kewenangan mengadili dari pengadilan baik absolut maupun relatif (*ekceptie declinatoire*), maka secara yuridis eksepsi Tergugat tersebut harus diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara (*vide* pasal 136 HIR / pasal 162 RBG);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan terhadap eksepsi Tergugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka ke-1 tentang "Surat Kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana yang disyaratkan pasal 1795 KUHPerduta";

Menimbang, bahwa surat kuasa yang dipergunakan di Pengadilan adalah surat kuasa khusus untuk menyelesaikan sesuatu sengketa hukum baik di

Halama 14 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung, yang berisi tentang perbuatan-perbuatan / tindakan-tindakan yang diberikan oleh pemberi Kuasa kepada penerima kuasa sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan surat kuasa Penggugat tanggal 19 Nopember 2015 tersebut sudah tergolong Surat Kuasa Khusus, dimana Surat Kuasa Khusus tersebut telah mencantumkan tindakan-tindakan yang yang dapat dilakukan penerima kuasa untuk menyelesaikan suatu sengketa, sehingga telah memenuhi ketentuan pasal 123 HIR jo 1795 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi Tergugat angka ke-1 ini tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka ke-2 tentang "Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, dengan alasan karena hubungan hukum antara Tergugat dengan Ayah Penggugat / Wardo hanya memperkenalkan ayah Penggugat dengan Masri Ghojali berkenaan dengan rencana transaksi proyek pembebasan tanah di Kuningan Timur Setiabudi Jakarta Selatan oleh Masri Ghojali, dan setelah itu ayah Penggugat menyerahkan uang kepada Masri Ghojali namun jumlahnya Tergugat tidak tahu, maka seharusnya Masri Ghojali sebagai Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat berhak untuk menentukan siapa yang akan digugat dengan alasan adanya hubungan hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebagaimana kaedah hukum dalam Yurisprudensi: Putusan Mahkamah Agung Republik Nomor: 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat ini sudah mengenai hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat, sedangkan untuk menentukan apakah ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat tersebut baru dapat diketahui melalui tahapan pembuktian, sehingga eksepsi Tergugat tidak bersifat eksepsional dan sudah masuk ke dalam lingkup pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, eksepsi Tergugat angka ke-2 ini tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat angka ke-3 tentang "Gugatan Penggugat tidak jelas, dengan alasan karena surat gugatan tidak disebutkan kapan surat perjanjian antara ayah Pengugat dengan Tergugat

Halama 15 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.

Disclaimer

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



dibuat, padahal tentang gugatan ingkar janji, bahkan sama sekali tidak menyebutkan kapan dan dimana surat perjanjian itu dibuat;

Menimbang, bahwa gugatan Pengugat pada posita angka ke-1 telah menyebutkan peristiwa hukum yaitu tentang pemberian uang sejumlah Rp.50.000.000,00,- (lima puluh juta rupiah) dari Warto (bapak Penggugat) kepada Tergugat pada tahun 2008, namun tidak dibuat kwitansi karena Warto (ayah Pengugat) percaya kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa pada posita angka ke-3, menyatakan bahwa setelah beberapa bulan, kemudian Penggugat menagih janji kepada Tergugat mengenai apakah sudah ada rumah yang akan dibeli tersebut, tetapi Tergugat beralasan rumah tersebut sedang direnovasi, dan selama rumah dalam masa direnovasi Tergugat bersedia menyerahkan uang kontrak sebesar Rp.500.000,00,- (lima ratus ribu rupiah), dan pada posita angka ke-4, menyatakan bahwa Tergugat menyerahkan uang biaya kontrak kepada Penggugat sebanyak 6 kali, sehingga sejumlah Rp.3.000.000,00,- (tiga juta rupiah), namun setelah itu Tergugat tidak lagi menyerahkannya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada posita angka ke-7, menyatakan bahwa Penggugat menemui Tergugat untuk menanyakan niat baik Tergugat tentang apakah Tergugat mau membelikan rumah atau membayar hutang atau tidak, dan Tergugat menjawab "biar sama-sama senang, buat saja surat perjanjian, kemudian dibuatlah surat perjanjian, dimana untuk Penggugat diwakili oleh Warto selaku bapak Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam gugatan Penggugat telah menjelaskan tentang proses terbitnya surat perjanjian dan ternyata benar, di dalam surat gugatan Penggugat tidak mencantumkan kapan perjanjian dibuat, dan menurut Majelis Hakim karena surat gugatan sudah menjelaskan proses timbulnya surat perjanjian dan kemudian di dalam surat gugatan tidak mencantumkan tanggal perjanjian sebagaimana yang termuat di dalam surat perjanjian, maka hal seperti itu tidaklah berakibat surat gugatan tergolong sebagai gugatan yang tidak jelas, sehingga eksepsi Tergugat angka ke-3 ini tidak beralasan hukum dan karenanya harusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka ke-4 tentang gugatan Penggugat Prematur, dengan alasan Penggugat tidak pernah melakukan somasi menurut pasal 1238 KUHP terhadap Tergugat kalau Tergugat telah melakukan ingkar janji menurut pasal 1243 KUHP, maka minimal sebanyak 3 (tiga) kali sebelum diajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa dasar gugatan penggugat adalah tentang wanprestasi, sebagaimana pada posita gugatan Penggugat dibuat surat

Halama 16 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



perjanjian antara Warto / orang tua Penggugat dengan Tergugat, karena Tergugat ingkar janji atas jual beli rumah yang diperjanjian secara lisan, dan sebelum Tergugat membeli rumah untuk Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan uang setiap bulan kepada Penggugat sejumlah Rp.500.000,00,- (lima ratus ribu rupiah). Dan sesuai dengan janjinya, Tergugat sebanyak 6 (enam) bulan atau sejumlah Rp.3.000.000,00,- (tiga juta rupiah) menyerahkan uang kepada Penggugat, dan setelah itu Tergugat tidak melakukan pembayaran lagi dan juga tidak menyerahkan rumah kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa karena Tergugat sudah melaksanakan prestasi sebagaimana perjanjian tersebut sebagaimana disebutkan dalam gugatan tersebut diatas, maka tidak perlu ada somasi yang berisi perintah agar Tergugat melaksanakan prestasi, dan somasi bukanlah suatu kaharusan akan tetapi suatu kebolehan apalagi dalam perkara ini terjadi antara pribadi, bukan lembaga keuangan bank, dan tidak ada satu pasalpun yang mengatur tentang somasi, jika tidak dilakukan somasi akan berakibat gugatan prematur;

Menimbang, bahwa jika Tergugat mempunyai niat baik untuk melakukan isi perjanjian yang telah dibuat, maka dengan adanya surat gugatan yang diterima oleh Tergugat berarti Tergugat paham bahwa masih ada prestasi yang wajib dilakukannya sebagaimana perjanjian, dan turunan surat gugatan yang diterima Tergugat dengan hari persidangan dalam waktu yang sangat pantas / wajar, dan disampaing itu juga surat gugatan dianggap sebagai penagihan, karena Tergugat masih dapat menghindarkan terkabulnya gugatan dengan melakukan prestasi / membayar utangnya sebelum hari sidang Pengadilan (*vide* Surat Edaran Nomor 3 tahun 1963 tanggal 5 September 1963, mencabut pasal 1238 BW / KUHPerdara), dengan demikian surat gugatan adalah merupakan somasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, eksepsi Tergugat ini tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat sejumlah Rp.50.000.000,00,- (lima puluh juta rupiah) melalui ayah Penggugat pada awal tahun 2008 atas permintaan Tergugat untuk membeli rumah bagi Penggugat, dan tanpa dibuat kwintansi karena masih ada hubungan keluarga dan saling percaya;

Halama 17 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah beberapa bulan kemudian, Penggugat menagih janji Tergugat apakah sudah ada rumahnya yang dibelikan tersebut, namun Tergugat beralih rumah sedang direnovasikan, dan selama rumah direnovasi Tergugat bersedia menyerahkan uang kontrakan rumah untuk Penggugat sejumlah Rp.500.000,00,- (lima ratus ribu rupiah) setiap bulan sebagai kompensasi;
- Bahwa Tergugat hanya memberikan uang kompensasi selama 6 (enam) bulan dan rumah yang dijanjikan tidak dibeli oleh Tergugat, oleh karena itu dibuatlah perjanjian tertulis antara Penggugat yang diwakili orang tua Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa perbuatan Tergugat tidak membeli rumah sesuai dengan perjanjian tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat dengan mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan hukum antara Tergugat dengan ayah Penggugat (Warto) hanya sebatas mempertemukan Warto dengan Masri Ghojali berkenaan dengan adanya rencana proyek pembebasan tanah di Kuningan Timur Setiabudi Jakarta Selatan, dan setelah ada pembicaraan lalu ayah Penggugat / Warto bersedia memberikan dana kepada Masri Ghojali, sehingga Tergugat tidak pernah menerima uang dari ayah Penggugat (Warto);

Menimbang, bahwa karena Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR / 283 RBg, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-4 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu Ngatino, saksi Abu Yamin, dan saksi Anita Sari, sedangkan untuk mempertahankan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-2 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Syamsu Jieb dan saksi Rasika;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukumnya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-4 berupa Surat Perjanjian, menerangkan suatu peristiwa hukum antara Tergugat dengan Warto *in casu* orang tua Penggugat, melakukan suatu perjanjian yang berisi, yaitu: pertama, Tergugat selaku pihak Pertama memberikan suatu perjanjian kepada pihak Kedua (orang tua Penggugat) berupa rumah yang pemberiannya diberikan kepada pihak kedua (orang tua Penggugat) oleh Pihak Pertama / Tergugat dengan waktu yang ditentukan oleh

Halama 18 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak Pertama tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun. Dan kedua, pihak Pertama / Tergugat siap membantu uang sewa kontrak rumah sebesar Rp.400.000,00,- (empat ratus ribu rupiah) per bulannya kepada pihak Kedua / Wardo *in casu* Orang tua Penggugat, selama pihak Kedua belum mendapat penggantian dari pihak Pertama / Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak pernah membantah tanda tangannya sebagaimana tercantum di dalam Surat Perjanjian bukti P-4, berarti Tergugat mengakui kebenaran isi dari bukti P-4 tersebut, maka surat perjanjian tersebut mempunyai kekuatan bukti yang sempurna (*vide* pasal 1875 KUHPerdara) sejalan dengan kaedah hukum Yuriprudensi: putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1034 K/sip/1971 tgl 3-12-1971;

Menimbang, bahwa menjadi permasalahan, apa hubungan antara Wardo selaku pihak Kedua dalam Perjanjian bukti P-4, dengan Penggugat mengajukan gugatan berkenaan dengan Perjanjian bukti P-4 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi NGATINO, ABU YAMIN dan saksi ANITA SARI, bahwa Penggugat adalah anak kandung dari WARTO, dan para Saksi tersebut menerangkan, Penggugat mau membeli rumah melalui Wardo selaku orang tuanya dan telah menyerahkan uang sejumlah Rp.50.000.000,00,- (lima puluh juta rupiah) untuk membeli rumah tersebut, kemudian Wardo (bapak Penggugat) menyerahkan uang kepada Tergugat sejumlah Rp.50.000.000,00,- (lima puluh juta rupiah) dengan janji akan membeli rumah untuk Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Duplikat Surat Kematian No.474.3/142/VIII/2015 tanggal 25 Agustus 2015, menerangkan peristiwa hukum telah meninggal dunia nama Wardo pada tanggal 25 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa dengan meninggal dunianya Wardo (bapak Penggugat), maka Penggugat selaku pribadi ataupun sebagai ahli waris dari Wardo (bapaknya) dapat mengajukan gugatan kepada Tergugat atas kerugian yang diderita oleh Penggugat dengan tujuan untuk memulihkan kerugian Penggugat atas perbuatan Tergugat, namun dalam perkara *a quo* Penggugat lakukan secara pribadi, dan berdasarkan uraian diatas terbukti adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian sebagaimana tanda bukti P-4 tidak disebutkan tanggal jatuh tempo, hanya disebutkan jika pihak Pertama *in casu* Tergugat belum membeli / mendapat rumah harus membayar uang sewa sejumlah Rp.500.000,00,- (lima ratus ribu rupiah) untuk pihak Kedua / Penggugat setiap bulannya;

Halama 19 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



Menimbang, bahwa karena objek perjanjian sebagaimana bukti P-4 adalah rumah tinggal, tentunya prestasi yang harus dilakukan oleh pihak Pertama *in casu* Tergugat harus sesegera mungkin membeli rumah tersebut, akan tetapi secara *de facto* sudah selama 8 (delapan) tahun dalam waktu yang sangat lama, namun Tergugat belum juga membeli rumah untuk Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat sudah menerima surat gugatan dalam waktu yang sangat wajar dan berdasarkan surat gugatan tersebut Tergugat juga tidak melakukan prestasi yaitu membeli rumah untuk Penggugat ataupun memberikan uang sewa rumah bulanan kepada Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Tergugat telah melakukan ingkar janji / wanprestasi, oleh karenanya petitum angka ke-2 ini beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, yakni tanda bukti T-1 dan T-2 berupa "Surat Pernyataan" yang tidak didengar keterangannya sebagai saksi di persidangan, sehingga tidaklah mengikat dan hanya mengikat pihak yang membuatnya (kaedah putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:3428K/Pdt/1985 tanggal 26 Pebruari 1990), dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (kaedah hukum putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:2901K/Pdt/1985 tanggal 29 NoperMBER 1985), maka bukti T-1 dan T-2 tersebut haruslah dikesampingkan, dengan demikian Tergugat tidak dapat membuktikan atau mempertahankan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berdasarkan alat bukti surat P-1 sampai dengan P-4 dan saksi-saksi telah dapat membuktikan dalil gugatannya dan gugatan pokok penggugat telah dikabulkan, maka selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan terhadap petitum Penggugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka ke-3 tentang "Menyatakan Tergugat telah bersalah karena ingkar janji yang mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat", oleh karena dalam petitum angka ke-2 sudah dikabulkan dengan menyatakan bahwa Tergugat sudah melakukan perbuatan Wanprestasi, dan dalam perkara perdata bukanlah menyatakan Tergugat / orang bersalah sebagaimana dalam amar putusan perkara pidana, maka petitum angka ke-3 ini tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka ke-4 tentang "Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan yaitu tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah semi permanen yang terletak di Jalan Duren Tiga No.11 Rt.001/Rw.01 Kelurahan Duren Tiga Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

Halama 20 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara adalah Bengkel;
- Sebelah Timur adalah jalan Pasar Minggu;
- Sebelah Selatan adalah Konveksi Jaket;
- Sebelah Barat adalah tanah Kosong;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap tanah tersebut tidak pernah diletakan sita jaminan oleh Pengadilan Jakarta Selatan sebelumnya, maka petitum angka ke-4 ini tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka ke-5 tentang Menghukum Terugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.378.000.000,00,- (tiga ratus tujuh puluh enam juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp.3.008.000.000,00,- (tiga milyar delapan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan kerugian materiil, dengan dasar perhitungan Penggugat dari yaitu jumlah uang diterima Tergugat sejumlah Rp.50.000.000,00,- (lima puluh juta rupiah) dengan dikurangi Rp.3.000.000,00,- (tiga juta rupiah) jadi uang sisa uang pembelian rumah yang ada pada Tergugat sejumlah Rp.47.000.000,00,- (empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa sedangkan perhitungannya sejak tahun 2008 hingga gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, jadi terhitung 8 (delapan) tahun x Rp.47.000.000,00,- (empat puluh tujuh juta rupiah) jumlah seluruhnya Rp.378.000.000,00,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) yang merupakan kerugian materiil yang tidak dapat dinikmati oleh Penggugat sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti sisa dari uang yang belum dibayar oleh Tergugat adalah jumlah uang yang diserahkan sejumlah Rp.50.000.000,00,- (lima puluh juta rupiah) dikurangi jumlah uang untuk sewa rumah selama 6 (enam) bulan besar per bulan Rp.500.000,- (lima ratus rupiah), sehingga sisanya Rp.47.000.000,00,- (empat puluh juta), maka perhitungan ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap kerugian materiil yang tidak dapat dinikmati oleh Penggugat sebagaimana mestinya dengan perhitungan, yaitu 8 (tahun) x Rp.47.000.000,00,- (empat puluh tujuh juta rupiah) jumlah seluruhnya Rp.378.000.000,00,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah), oleh karena didalam perjanjian sesuai bukti P-4 tidak pernah diperjanjikan oleh para pihak, akan tetapi sejumlah uang Rp.47.000.000,00,- (empat puluh juta rupiah) kalau dikuasai oleh Penggugat tentu akan memberikan suatu keuntungan bagi Penggugat, hanya saja menurut Majelis Hakim, jumlah yang dituntut oleh Penggugat tersebut diatas terlalu besar jika dikaitkan dengan posisi atau kedudukan para pihak dalam pergaulan masyarakat, maka Majelis Hakim dengan berlandaskan kepada asas keadilan, kepatutan dan kepantasan dengan

Halama 21 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



perhitungan sebagai berikut: 8 (delapan tahun / lamanya masa perjanjian) \times 6% (bunga pertahun) \times Rp.47.000.000,00,- (empat puluh juta rupiah) (sisa dari uang pokok yang belum dikembalikan) = Rp.22.560.000,00,- (dua puluh dua juta lima ratus enam puluh ribu rupiah), jadi keseluruhan kerugian materiil yang dihukum kepada Tergugat adalah Rp.47.000.000,00,- (empat puluh juta rupiah) + Rp.22.560.000,00,- (dua puluh dua juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) = Rp.69.560.000,00,- (enam puluh sembilan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan kerugian immateriil, oleh karena perhitungannya tidak dilakukan secara rinci dan karena menurut Majelis Hakim perhitungan kerugian materiil diatas sudah memenuhi rasa keadilan, kepatutan dan kepastian, maka tuntutan kerugian immateriil ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka ke-6 tentang Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.300.000,00,- (tiga ratus juta rupiah) setiap hari setiap ia lalai / terlambat melaksanakan isi putusan, oleh karena sesuai dengan Yurisprudensi tetap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 791.K/Sip/1972 tanggal 26 Pebruari 1973, maka petitum angka ke-6 ini tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan, sehingga Tergugat berada dipihak yang kalah, maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang akan disebutkan dalam amar putusan, sehingga petitum angka ke-7 ini beralasan hukum dan karenanya haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Memperhatikan pasal-pasal KUHPerdara, HIR serta Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dan berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sejumlah Rp.69.560.000,00,- (enam puluh sembilan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sejumlah Rp 826.000,- (delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Halama 22 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis, tanggal 19 Mei 2016, oleh kami, Sohe, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Tursinah Aftianti, S.H., M.H., dan Pudji Tri Rahadi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor:605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel., tanggal 12 Oktober 2015, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 26 Mei 2016 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh: Tursinah Aftianti, S.H., M.H. dan Pudji Tri Rahadi, S.H., para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh A. Endro Christiyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

Tursinah Aftianti, S.H., M.H.

Sohe, S.H., M.H.

Pudji Tri Rahadi, S.H.,

Panitera Pengganti,

A. ENDRO CHRISTIYANTO, S.H.

Perincian biaya :

Pendaftaran	: Rp. 30.000.-
Biaya proses	: Rp. 75.000.-
PNBP	: Rp. 10.000.-
Panggilan	: Rp. 700.000.
Redaksi	: Rp. 5.000.-
Materai	: Rp. 6.000.-
Jumlah	Rp. 826.000.-

(delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Halama 23 dari 23 perkara No.605/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.