



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 245/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SOLIHIN, SH beralamat di Jalan Merpati Putih A.1 /2 Perumahan Pinang Griya Permai Kota Tangerang dalam ha ini membebi Kuasa kepada MOCH AZIZ, SH .MH – FATHAN TAMAM, SH, JHONY BAKAR, SH, DIFRA NUGROHO PUTRA. SH. LLM, ELVIRAWATI, SH pada Advokat/ Konsultan Hukum pada kantor Hukum JIMMY SOLIHIN & PARTNERS beralamat di Jalan Kedoya Utara Raya No.36 C Jakarta Barat berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Maret 2014 selanjutnya disebut Pembanding semula Penggugat;

M E L A W A N

FENDY NYO beralamat di Jalan Mangga Besar IX No.28 A Rt.013/001 Jakarta Barat dalam hal ini memberi Kuasa kepada ERDI SUTANTO, CH, SH. MH, AGUSTINUS, SH advokat /Pengacara di Jakarta Law Firm di world trade Center II 18" Floor Jalan Jendral Sudirman Kav.29 -31 Jakarta Selatan selanjutnya disebut Terbanding semula Tergugat;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 11 April 2016 Nomor 245/PEN/PDT/2016/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 29 Oktober 2015 Nomor 166/PDT.G/2015/PN.JKT.BRT dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam Surat Gugatannya tertanggal 19 Maret 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 1 Putusan perkara no. 245/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

Barat, di bawah Register Perkara Nomor : 166/Pdt.G/2015/PN. Jkt.Br, telah menggugat Tergugat sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT diminta oleh saudara HARRY SAROHA selaku teman PENGGUGAT, untuk mencari tau siapa pemilik atas sebidang tanah yang terletak di jalan H. Jiran. Pinang. Kota Tangerang, yang kebetulan lokasi tanah tersebut hanya berjarak 200 M dari kediaman PENGGUGAT;
2. Bahwa sekitar bulan September 2014 PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT, selaku Pemilik atas sebidang tanah dengan luas 2210 M2, yang berlokasi di jalan H.Jiran. Pinang Kota Tangerang, sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 739 /Pinang atas nama FENDY NYO.
3. Bahwa dalam pembicaraan tersebut PENGGUGAT menyampaikan keinginannya untuk membeli tanah tersebut, sekaligus menyampaikan yang ingin membeli adalah saudara HARRY SAROHA, kawan dari PENGGUGAT, dan pada saat itu TERGUGAT menyampaikan untuk mediator/ perantara TERGUGAT akan mengeluarkan 1,5 % dari nilai Transaksi, dan TERGUGAT menyadari peran dari PENGGUGAT selaku perantara .
4. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT bersama dengan HARRY SAROHA menemui TERGUGAT di kediamannya di jalan Mangga Besar IX No. 28 A Jakarta Barat, pada saat pertemuan tersebut, PENGGUGAT menyampaikan maksudnya sekaligus memperkenalkan status dan kedudukan PENGGUGAT selaku perantara dan memperkenalkan saudara HARRY SAROHA selaku calon Pembeli.
5. Bahwa pada pertemuan tersebut TERGUGAT membuka harga tanah tersebut sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dan HARRY SAROHA menawar dengan harga Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang selanjutnya saudara HARRY SAROHA berpesan kepada TERGUGAT, untuk selanjutnya bisa langsung menghubungi PENGGUGAT, mengingat saudara HARRY SAROHA tidak berada di Jakarta.
6. Bahwa terkait dengan tawar menawar harga tersebut selanjutnya TERGUGAT selalu berhubungan dengan PENGGUGAT, yang selanjutnya PENGGUGAT menyampaikan kepada saudara HARRY SAROHA selaku calon pembeli. Bahwa dalam perjalanan tawar

Halaman 2 Putusan perkara no. 245/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

menawar tersebut, TERGUGAT melihat hubungandan atau kedekatan PENGGUGAT dengan saudara HARRY SAROHA, kemudian TERGUGAT berubah pikiran yang awalnya TERGUGAT ingin memberikan feeperantara sebesar 1,5 % dari nilai transaksi, TERGUGAT hanya ingin memberikan uang capai saja atau istilah TERGUGAT akan diberikan angpao saja.

7. Bahwa peran PENGGUGAT selaku perantara sangat dominan, oleh karena, selama proses tawar menawar yang melakukan adalah PENGGUGAT, setelah PENGGUGAT sepakat harga tanah tersebut jadi diangka Rp. 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta), PENGGUGAT berniat memberikan tanda jadi sebesar Rp300.000.000,-, mengingat calon pembeli tidak berada di Jakarta, dan baru ada di Jakarta pada tanggal 28 September 2014, namun tawaran PENGGUGAT ditolak karena TERGUGAT ingin dibayar tunai.
9. Bahwa oleh karena yang menawar dan memutuskan harga pembelian adalah PENGGUGAT, TERGUGAT merasa kurang yakin, TERGUGAT minta supaya saudara HARRY SAROHA sendiri yang melakukan penawaran, karena tidak ada perbedaan antara penawaran PENGGUGAT dengan penawaran yang disampaikan oleh saudara HARRY SAROHA, maka proses selanjutnya, PENGGUGAT yang mengurus dengan meminta data penjual dan mengecek keabsahan sertifikat Hak.MilikNomor: 739/Pinang atas nama FENDY NYO.
10. Bahwa setelah pembeli membayar lunas nilai transaksi sebesar Rp. 5.300.000.000 (Lima milyar tiga ratus juta) pada tanggal 3 Nopember 2014 PENGGUGAT menanyakan haknya, yang selanjutnya TERGUGAT janjikan akan diberikan pada hari Rabu tanggal 5 Nopember 2014, namun hingga surat gugatan ini dilayangkan PENGGUGAT belum juga menerima haknya.
11. Bahwa sebelum PENGGUGAT mengajukan gugatan ini ke Pengadilan PENGGUGAT telah mengajukan teguran keras (Somasi) pada tanggal 17Nopember 2014 melalui suratnya Nomor : 26/ XI/JSP-SOM/2014 dan surat Nomor 27/ XI/JSP-SOM/2014 , tertanggal27 Nopember 2014, kepada TERGUGAT, untuk melaksanakan apa yang pernah dijanjikan kepada PENGGUG AT.

Halaman 3 Putusan perkara no. 245/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

12. Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah melakukan prestasinya, maka menurut hukumnya PENGGUGAT, berhak mendapatkan manfaat dari prestasinya, oleh karena TERGUGAT belum juga melaksanakan kewajibannya setelah di SOMASI /Teguran keras, sebagaimana dijelaskan dalam dalil point 11, maka PENGGUGAT berhak untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, biaya dll yang ditimbulkan oleh wanprestasi tersebut. (vide: pasal 1243 KUH Perdata).
13. Bahwa dengan tidak diindahkannya teguran keras (SOMASI) PENGGUGAT, sehingga dengan demikian TERGUGAT telah mempunyai itikat tidak baik, berusaha untuk menghindari kewajibannya untuk memberikan fee sebesar 1,5 % dari nilai transaksi atau setara dengan 1,5 % x Rp. 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah) Rp. 79.500.000,- (tujuh puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT
14. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT, maka TERGUGAT telah wanprestasi /ingkar janji kepada PENGGUGAT, dengan tidak melaksanakan pembayaran fee perantara/ Makelar sebesar Rp. 79.500.000,- (tujuh puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) yang seharusnya sudah dibayarkan pada tanggal 5 Nopember 2014. Sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT, maka melalui persidangan ini kami mohon Majelis hakim selain menyatakan TERGUGAT telah wanprestasi, akan tetapi mewajibkan TERGUGAT untuk membayar fee tidak lagi sebesar 1,5 % akan tetapi sebesar 2,5 % dari nilai transaksi atau sebesar 2,5 % x Rp. 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah) = Rp. 132.500.000,- (seratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) oleh karena keterlambatan pembayaran.
 1. Bahwa kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT akibat perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah sebagai berikut:

Kerugian Materil Rp. 132.500.000 (seratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)
 2. Kerugian ImmaterilBahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT sebagai perbuatan yang menipu, memperolok-olok serta membuat PENGGUGAT kredibilitasnya dilecehkan selaku Advokat, maka oleh karena itu

halaman 4 Putusan perkara no. 245/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

adalah layak dan patut bagi yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum TERGUGAT, penderitaan bathin yang dialami oleh PENGGUGAT dengan penghiburan dalam bentuk membayar sejumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) kepada PENGGUGAT sekaligus dan Tunai;

16. Bahwa agar gugatan PENGGUGAT tidak menjadi sia-sia (*illusionis*) serta dikhawatirkan adanya upaya TERGUGAT melepaskan diri dari kewajibannya untuk membayar fee yang diputuskan oleh Pengadilan, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta kekayaan milik TERGUGAT baik berupa barang bergerak maupun berupa barang tidak bergerak (baik yang diketahui PENGGUGAT saat ini maupun yang akan dimohonkan kemudian) termasuk tetapi tidak terbatas pada :

Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Mangga Besar IX No. 28 Rt. 013/001 Jakarta Barat

17. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi Putusan ini nanti oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari, bilamana TERGUGAT lalai melaksanakan isi Putusan Pengadilan, terhitung sejak Putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
18. Bahwa karena dalil-dalil dari PENGGUGAT didukung oleh bukti-bukti otentik yang kuat dan sah, maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorad*);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan bukti-bukti yang telah dikemukakan oleh PENGGUGAT tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini untuk selanjutnya memberikan amar putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah Wanprestasi / Cidera janji

halaman 5 putusan perkara no. 245/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

- Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian akibat Perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sekaligus serta tunai yaitu :

Kerugian Materil sebesar Rp. 132.500.000,- (seratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)

Kerugian Immateril

Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada PENGGUGAT sekaligus dan tunai;

- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan atas harta kekayaan milik TERGUGAT;
- Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan pengadilan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*);
- Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara menurut hukum

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menanggapi dengan mengajukan Jawabannya, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

I. GUGATAN CACAT FORMIL (EROR IN PERSONA)

- Bahwa antara Tergugat dan Penggugat tidak ada hubungan hukum dikarenakan Penggugat adalah wakil dari pembeli tanah (HARRY SAROHA) yang terletak di H. Jiran, Pinana, Kota Tanaerana.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa fakta ini dapat dilihat dalam gugatan Penggugat oleh sebab itu Tergugat menyampaikan bahwa gugatan cacat formil (Error in persona) dan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

- b. Bahwa Penggugat tidak dapat menguraikan kapasitas secara jelas, apa kepentingan dan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat atas transaksi jual beli tanah tersebut diatas. Oleh sebab itu gugatan harus di tolak atau setidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. GUGATAN KABUR (*obsuurlibel*)

1. Bahwa materi/subtansi gugatan perkara aquo yang didalilkan olehPenggugat adalah membingungkan dan tidak jelas. Karena Penggugat tidakmenjelaskan dengan lengkap mengenai unsur - unsur serta memberikan bukti-bukti nyata yang jelas.
2. Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas peristiwa atau kejadianmateril. Penggugat tidak menguraikan peristiwa-peristiwa apa saja yang melatar belakangi sehingga terjadi peristiwa ini antara Penggugat danTergugat.
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur sertatidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga gugatan Penggugat harus ditolak dan/atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima.

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa uraian dalam eksepsi diatas merupakan satu kesatuan dengan uraian dalam pokok perkara, sehingga satu dan lainnya tidak dapat dipisahkan;

Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat karena hal-hal-hal yang didalilkan di dalam surat gugatannya adalah daiil yang tidak benar dan tidak dilandasi fakta-fakta hukum yang sesungguhnya kecuai kebenaran yang diakui secara tegas oleh Tergugat.

2. Bahwa pada point 2 halaman 2 dalil Penggugat menyampaikan bahwa Penggugat Hanya menghubungi

Halaman 7 Putusan perkara no. 245/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

Tergugat lewat telepon bukan bertemu atau melakukan perundingan.

3. Bahwa pada point 3 halaman 2 dalil Penggugat menyampaikan bahwa yang ingin membeli tanah tersebut adalah saudara HARY SAROHA, ini menunjukkan Penggugat adalah wakil atau juru runding dari pembeli. Fakta ini menunjukkan antara Penggugat dan tidak ada hubungan hukum, dan perbuatan wanprestasi yang mana yang dimaksud oleh Penggugat?, bahwa Penggugat mengaku sebagai teman atau kawan dari pembeli bagaimana mungkin saat itu juga tergugat bisa menyampaikan kepada Penggugat akan mengeluarkan 1,5% dari transaksi?
4. Bahwa pada point 4 halaman 2 dalil Penggugat menyampaikan bahwa Penggugat menghubungi Tergugat lewat komunikasi telepon (handphone) sesuai dengan point 2 dan point 3 gugatan Penggugat. Setelah itu barulah Penggugat menemui Tergugat ditempat kediaman Tergugat dan pertama kali memperkenalkan diri dalam keadaan seperti ini tidak mungkin Tergugat menjadikan sesuatu terhadap orang yang baru dikenal.
5. Bahwa berdasarkan point 5 halaman 2 Penggugat menyampaikan bahwa Tergugat membuka harga Rp. 6.000.000.000,- (Enam milyar rupiah) belum ada pernyataan dari Pembeli selanjutnya Penggugat menyampaikan bahwa Saudara HARY SAROHA tidak berada di Jakarta, berdasarkan fakta ini sudah jelas-jelas bahwa Penggugat adalah wakil dari Saudara HARY SAROHA. Kalimat-kalimat Penggugat dalam point 4 dan 5 dalam gugatan Penggugat tidaklah jelas satu sisi, Penggugat menyampaikan bahwa Penggugat dan Saudara HARY SAROHA akan menemui Tergugat tetapi didalam sisi lain point 5 menyampaikan Saudara HARY SAROHA tidak berada di Jakarta.
6. Bahwa dalil point 6 halaman 2, dalil point 7 hal 3 adalah mengadakan soal janji Tergugat memberi Fee sebesar 1,5% dari nilai transaksi. Fakta yang sebenarnya Tergugat hanya ingin memberi kepada Penggugat adalah tanda terima kasih berupa "angpao" (bahwa pengertian angpao dalam masyarakat Tionghoa adalah amplop merah yang isinya uang nilainya adalah kesukarelaan dari pemberi).
7. Bahwa dalam point 8 halaman 3 Penggugat ingin memberi tanda jadi sebesar Rp. 300.000.000,- namun ditolak oleh Tergugat.

Halaman 8 Putusan perkara no. 245/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ini menunjukkan Tergugat meragukan siapa sebenarnya Penggugat? Dan Tergugat berkeinginan berhubungan langsung dengan Pembeli Saudara HARY SAROHA.

8. Bahwa dalil Penggugat point 9 halaman 3 dan point 10 halaman 3 menunjukkan Penggugat mengada-ngada Tergugat tidak pernah berjanji memberikan fee kepada Penggugat walaupun ada tanggal bulan dan tahun yang disebutkan Penggugat pada point 10 adalah tanda terima kasih berupa "angpao" (bahwa pengertian angpao dalam masyarakat Tionghoa adalah amplop merah yang isinya uang nilainya adalah kesukarelaan dari pemberi).

9. Bahwa dalil Penggugat point 11, point 12, point 13, point 14 adalah dalil yang mengada-ngada apakah yang dimaksud Tergugat telah Wanprestasi?

Jika Tergugat tidak mengenal Penggugat sebelumnya dan tidak pernah menjanjikan fee sebesar 1.5% atas transaksi diatas kecuali tanda terima kasih berupa "angpao" (bahwa pengertian angpao dalam masyarakat Tionghoa adalah amplop merah yang isinya uang nilainya adalah kesukarelaan dari pemberi).

10. Bahwa kerugian material yang disebut Penggugat pada point 15 halaman 5 bahwa sebesar Rp. 132.500.000,- adalah tidak berdasarkan hukum.

11. Kerugian immaterial yang dimohon Tergugat atas perkara ini sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar) mengada-ngada dan harus ditolak semua karena Penggugat tidak akan bisa membuktikan apa yang dimaksud dengan kerugian immaterial.

12. Bahwa pada poin 16 Penggugat mengajukan sita jaminan atas sebidang tanah yang terletak di 31. Mangga Besar IX No. 28 Rt. 013/001 Jakarta Barat karena tidak relevan dan mengada-ngada serta tidak sesuai dengan hukum berlaku maka harus ditolak seluruhnya.

13. Bahwa point 17, point 18 atas permintaan Penggugat untuk mengabulkan gugatan ini serta uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- hal ini menunjukkan Penggugat ngawur dan mengada-ngada.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan secara jelas di atas, maka kami mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan yang amanya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Halaman 9 Putusan perkara no. 245/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

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (nietonvankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aquo et bono).

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Tergugat dalam Kompensi dengan ini mengajukan Gugatan Rekompensi terhadap Penggugat Kompensi dan apa yang dikemukakan dalam Kompensihendaknya termasuk Rekompensi.
2. Bahwa berdasarkan fakta Tergugat Rekompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu melakukan gugatan bahwa tidak ada hubungan hukum dikarenakan Tergugat Rekompensi adalah wakil dari pembeli tanah (HARRYSAROHA) yang terletak di H. Jiran, Pinang, Kota Tangerang.
3. Akibat dari gugatan kompensi, Penggugat Rekompensi mengalami penurunan kesehatan yang cukup signifikan oleh sebab itu perbuatan PenggugatKompensi/Tergugat Rekompensi bisa dikategorikan adalah perbuatan melawanhukum.

Bahwa melawan hukum, rumusan Hooge Raad adalah bahwa onrechtmatig is slecht een daad, die inbreuk maakt op eens anders subyectief recht, of die in strijd is met des daders eigen rechtsplicht (melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri. Perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan kewajiban dari si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang terhadap warga masyarakat atau benda orang lain.

Halaman 10 Putusan perkara no. 245/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa akibat adanya perbuatan melawan hukum, (pasal 1365 KUH Perdata) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dan adanya unsure kerugian dan unsur perbuatan orang lain, (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 25 Maret 1976, nomor 1057K/Sip/1973 jo tanggal 23 Desember 1987, nomor 842K/Pdt/1986. Kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi adalah sebagai berikut:
 - a. Kerugian material untuk penanganan perkara Perdata senilai Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah).
 - b. Kerugian immaterial penurunan kesehatan akibat sakit jantung sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah), akibat dari somasi dan gugatandari Tergugat Rekonpensi.

Bahwa total kerugian senilai Rp. 1.050.000.000,- (Satu milyar lima puluh juta rupiah).

5. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah terbukti beritikad tidak baik, maka untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, serta karena ada dugaan kuat TERGUGAT rekonpensi hendak mengaiihkan harta kekayaannya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini Penggugat Rekonpensi mohon agar diletakkan sita jaminan terlebih dahulu, atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi, yang berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak Jl. Merpati Putih A/2 Perumahan Pinang Griya Permai Kota Tangerang
6. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasar pada bukti-bukti otentik dan kuat, menurut hukum. maka bersama ini Penggugat Rekonpensi mohon agar Pengadilan berkenan menyatakan putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, agar berkenan memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat

Halaman 11 Putusan perkara no. 245/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kompensi untuk seluruhnya.

2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara tunai kepada Penggugat Rekonpensi dan sekaligus sebesar Rp. 1.050.000.000 (Satumilyar lima puluh juta rupiah) selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak putusan ini diucapkan;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas harta kekayaan Tergugat Rekonpensi;
6. Menyatakan, bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uit voerbar bij voorraad), meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat Rekonpensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan tanggal 29 Oktober 2015 Nomor 166/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

B. DALAM REKONPENSI

Halaman 12 Putusan perkara no. 245/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ;

C. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Tergugat Konpensi /Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 816.000(delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Penggugat menerangkan bahwa pada tanggal 10 Nopember 2015, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 29 Oktober 2015 Nomor 166/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br, tersebut.
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat, menerangkan bahwa pada tanggal 22 Januari 2016, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut.
3. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 22 Januari 2016 dan tanggal 22 Januari 2016, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat diucapkan pada tanggal 29 Oktober 2015, Pembanding semula Penggugat menyatakan banding pada tanggal 10 November 2015, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 29 Oktober 2015 No

Halaman 13 Putusan perkara no. 245/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

166/Pdt.G/2015/PN.Jkt .Brt.yang dimohonkan banding, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat Banding, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan dipersidangan diperoleh fakta hukum bahwa Terbanding semula Tergugat tidak pernah menjanjikan akan memberikan Fee sebesar 1,5 % dari nilai transaksi harga tanah kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat hanya ingin memberikan tanda terimakasih yang nilainya/besarnya adalah kesukarelaan dari pemberi, dan tidak pernah menjanjikan baik lisan maupun tertulis sehingga tuntutan Pembanding semula Penggugat atas komisi sebagai perantara jual beli tanah adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 29 Oktober 2015 Nomor 166/Pdt.G/2015/PN.JKT.BRT yang dimohonkan banding harus dikuatkan.

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar ongkos perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.

Memperhatikan, Undang-Undang No. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan.

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 29 Oktober 2015 Nomor 166/Pdt.G/2015/PN.JKT.BRT. yang dimohonkan banding tersebut.

Halaman 14 Putusan perkara no. 245/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding Penggugat membayar ongkos perkara di kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **JUMAT** tanggal **24 JUNI 2016**, oleh kami : **NY. ESTER SIREGAR, SH.MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Hakim Ketua Majelis, **MOH. EKA KARTIKA EM, SH.,M.Hum** dan **DR. SISWANDRIYONO, SH.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 11 April 2016 Nomor : 245/PEN/PDT/2016/PT.DKI yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **27 JUNI 2016** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis di atas serta : **NY. NURUSSABIHA, SH,MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

MOH. EKA KARTIKA EM, SH.,M.Hum

NY. ESTER SIREGAR, SH.MH

DR. SISWANDRIYONO, SH.,M.Hum

PANITERA PENGGANTI

NY. NURUSSABIHA, SH.,MH

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp6000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp5000,00 |
| 3. Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah	Rp150.000,00
--------	--------------

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 15 Putusan perkara no. 245/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)