



PUTUSAN

Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas 1A Khusus yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**FABIOLA CAROLINA PAULINA PADEATU**, Beralamat di Jln. Puyuh Barat II EF IV/10 RT006 RW 009, Kel. Jurangmangu Timur, Kec Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Nomor Induk Kependudukan: 3674 0353 0267 0001, Pekerjaan Wiraswasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **BAKTIAR**, Beralamat di Jln. Pariaman gang I, no 45, RW 10 RT 7, Kelurahan Pasar Manggis, Setia Budi, Jakarta Selatan, Pekerjaan Broker, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **CHRISTIAN**, Beralamat di Jln. Lombok No 65, Menteng Jakarta Pusat, Pekerjaan Wiraswasta, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. **LILI IRAWATI**, beralamat di Apartemen Pakubuwono Kebon Sirih Lantai 5B, Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Edy Winjaya, S. H., M. H., dan Merlin Siti Aisyah, S.H.**, Advokat – Penasehat Hukum, pada kantor **Law Office SS & Partners**, yang beralamat di Graha Mampang 3rd Floor, Suite 305, Jalan Mampang Prapatan Raya Kav. 100, Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan 12760, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Maret 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai

**Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 14 Maret 2024 dalam Register Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I mempunyai hubungan pertemanan dalam hal menjalankan bisnis sebagai agen property.
2. Bahwa pada akhir tahun bulan Desember tahun 2022, Penggugat bertemu dengan Tergugat II, yang pada saat itu sedang mencari rumah tinggal.

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Penggugat lalu menawarkan rumah dijual di Jln. Lombok No 65, Menteng Jakarta Pusat dan beberapa pilihan lain. Singkat cerita, Tergugat II memintakan untuk bersama2 survey untuk pergi melihat rumah yang Penggugat tawarkan. Pertemuan ke 1, ke 2, sampai melihat ke lokasi masih diluar sepengetahuan dan kehadiran Tergugat I.

3. Bahwa setelah Tergugat II melihat secara langsung rumah yang di maksud, maka Tergugat II memintakan berkas/ dokumen rumah Jln. Lombok No 65 Menteng, Jakarta Pusat. Maka saya Penggugat langsung menghubungi Tergugat I untuk meminta berkas/ dokumen rumah yang diminta Tergugat II. Lalu Tergugat I mengirim data Dokumen rumah via WA. Maka sejak saat itu Tergugat I baru mengetahui bahwa rumah Jln. Lombok 65 sudah ada calon pembeli.
4. Bahwa setelah beberapa kali pertemuan dengan Tergugat II, Penggugat mempertemukan Tergugat II dan Tergugat I di saat Tergugat II meminta untuk survey/ melihat ke dalam rumah yang akan di belinya. Dan Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I akan keinginan Tergugat II untuk survey. Maka di aturlah pertemuan selanjutnya dengan Turut Tergugat di rumahnya di Jln. Lombok No. 65 Menteng pada hari Minggu sore.
5. Bahwa terkait Dalil point 4, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II bersama istrinya datang ke rumah Turut Tergugat. Namun karena informasi yang di berikan Tergugat II terlalu mendesak maka pertemuan yang di rencanakan jam 10 pagi tertunda jam 5 sore. Saat itu Tergugat II dan istrinya langsung melihat keseluruhan dalam rumah tersebut. Dan hari itu Tergugat II meminta ke Penggugat, Blue Print rumah Jln Lombok 65, lalu saat itu juga, Penggugat memberikan Blue Print rumah Jln Lombok 65 ke Tergugat II melalui WA. Selain itu saat pertemuan sore itu Tergugat II juga minta nomor telpon dari Turut Tergugat sebagai pemilik rumah. Sebelum pertemuan sore itu bubar, Tergugat II menyampaikan di hadapan Tergugat I dan Turut Tergugat nanti akan di kabari melalui Penggugat.
6. Setelah pertemuan di rumah tersebut, beberapa hari kemudian Tergugat II menghubungi Penggugat dan memberi penawaran di angka 16 miliar rupiah, langsung Penggugat tolak dengan alasan karena harga yang di minta Turut Tergugat adalah 21 miliar rupiah. Pada saat itu Tergugat II meminta nomor Hp Tergugat I, setelah saya Penggugat berikan nomor Hp Tergugat I, tiba2 putus hubungan/ tidak ada komunikasi. Selang beberapa hari kemudian Tergugat II menelpon dan marah2 ke Penggugat dan mengatakan Tergugat II tidak berminat rumah Jln Lombok 65, karena sedang menawar 2 rumah lain lagi. Setelah itu putus hubungan sama sekali.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sejak putus hubungan di akhir September 2023, tiba2 pada bulan February tahun 2024, saya Penggugat menerima informasi dari Tergugat II bahwa rumah sudah di beli di harga 20.300.000.000 rupiah. Dan Tergugat II akan mentranfer komisi sebesar 100 juta rupiah. Namun Faktanya, Penggugat hanya terima 20 juta rupiah dari Tergugat I. Dan apa yang dijanjikan oleh Tergugat II sampai sekarang Nihil. Makanya jalan terakhir satu2nya yang Penggugat ambil adalah menuntut secara Perdata melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Fee/Komisi Penggugat adalah sebesar 2% dari Nilai Transaksi 20,3 miliar rupiah. Mohon agar Pengadilan Negeri memeriksa dan memutuskan perkara ini secara adil sesuai dengan apa yang menjadi hak penggugat.
8. Bahwa turut di tariknya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah untuk informasi bahwa hak/ penghargaan kepada Penggugat berupa Fee atau komisi sebagaimana lazim nya sampai gugatan ini dibawa Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, semuanya ini di sebabkan akibat dari sikap Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang mengabaikan Hak dari Penggugat.
9. Bahwa sesuai perhitungan apa yang menjadi hak Penggugat adalah 2% dari 20.300.000.000 rupiah, adalah sebesar 406.000.000 ( Empat ratus enam juta rupiah ). Bahwa hitungan ini adalah sudah sesuai dengan kebiasaan dari praktek kerja kami dalam setiap melakukan transaksi. Ini adalah merupakan Jasa dan penghargaan bagi profesi kami yang telah memberi waktu dan tenaga pikiran bagi Client walaupun antara Penggugat dengan para Tergugat tidak mempunyai perjanjian tertulis tapi secara lisan benar ada yaitu di wujudkan dalam pembicaraan melalui WA bahwa Tergugat II akan memberikan Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah ) tapi dan perjanjian secara lisan ini sudah berlaku umum di kalangan masyarakat yang berkecimpung di bidang profesi sebagai perantara atau broker mendapati minimal 2% dan malahan ada yang sampai 5%.

Berdasarkan hal hal yang Penggugat sampaikan di atas maka mohon Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memberikan putusan Sbb:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik.
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi (WP)
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara Tunai dan menghukum seketika kepada Tergugat sebesar Rp. 406.000.000.000.
5. Apabila Hakim Majelis berpendapat lain mohon di berikan putusan yang adil sesuai pertimbangan Hakim Majelis.

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir sendiri di persidangan, Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan Turut Tergugat diwakili oleh kuasanya, yaitu **Edy Winjaya, S. H., M. H., dan Merlin Siti Aisyah, S.H.**, Advokat – Penasehat Hukum, pada kantor **Law Office SS & Partners**, yang beralamat di Graha Mampang 3<sup>rd</sup> Floor, Suite 305, Jalan Mampang Prapatan Raya Kav. 100, Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan 12760, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Maret 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Marper Pandiangan, S.H. M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCURE LIBEL)

1. Gugatan Penggugat Kabur (Obscure Libel), tentang Posita tidak sama dengan Petitum Tuntutan Ganti Rugi Yang Tidak Dirinci

Bahwa gugatan Penggugat dapat dikualifikasi kabur dan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan Penggugat tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk). Adapun alasan Tergugat menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak terang adalah sebagai berikut:

a) Bahwa dalil Penggugat dalam positanya pada point 7 yang menyatakan: “bahwa sejak putus hubungan .....dst....., Penggugat hanya terima 20 juta rupiah dari Tergugat I .....dst ;

b) Bahwa dalil Penggugat dalam positanya pada poin 9 yang menyatakan : “bahwa sesuai perhitungan apa yang menjadi hak penggugat ....dst;

c) Bahwa kemudian tuntutan Penggugat dalam Petitumnya pada point 4 yang menyatakan :

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara Tunai dan menghukum seketika kepada Tergugat sebesar Rp. 406.000.000”

- d) Bahwa terlihat jelas gugatan Penggugat tidak sama/tidak sinkron/tidak sesuai antara posita dengan petitum yaitu:
- Dalam Posita dan Petitum tidak merinci dengan jelas berapa kewajiban yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
  - Dalam Posita gugatan Penggugat, Penggugat mencantumkan telah menerima pembayaran dari Tergugat I sebesar 20 juta rupiah, sedangkan dalam petitumnya HANYA mencantumkan hak Penggugat saja sebesar 2% ;
- e) Petitum tidak jelas, dalam Hukum Acara Perdata, suatu petitum harus memenuhi syarat isi yaitu terang dan pasti. Sementara Penggugat tidak dapat menjelaskan tentang suatu sebab terjadinya suatu peristiwa sehingga dilakukannya gugatan ini terhadap para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga tidak dapat terurai secara jelas dan lengkap mengenai peristiwa apa yang telah terjadi dan siapa yang menjadi subyek dalam peristiwa dimaksud. Dengan tidak jelasnya suatu posita/fundamental petendi, berakibat pula tidak jelasnya petitum Penggugat ;
- f) Bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan MA Nomor 720 K/PDT/1997, menyatakan Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positum/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Jika hubungan antara positum dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan yang mengadili perkara a quo berkenan menerima Eksepsi Tergugat, dan menyatakan gugatan Penggugat cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga secara hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan/atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscure Libel), Gugatan Tidak Disertai Alasan Dan Unsur-unsur Wanprestasi Yang Jelas, Baik posita maupun fundamentum petendi harus berdasarkan hukum dan harus menjelaskan unsur-unsur Wanprestasi dalam gugatan.

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan dengan jelas apa yang menjadi kesalahan dari Turut Tergugat dan aturan-aturan yang dilanggar oleh Turut Tergugat, terlebih tidak menjelaskan secara jelas dengan membuktikan adanya kerugian Penggugat yang merupakan akibat dari perbuatan wanprestasi ;
- b) Bahwa gugatan Penggugat dalam positanya terlihat jelas mencampur adukkan antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dan faktanya dalil-dalil gugatan Penggugat adalah wanprestasi sedangkan tuntutan adalah perbuatan melawan hukum;
- c) Yurisprudensi MA Nomor : 879 K/Pdt/1997 antara lain dijelaskan, Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan secara tersendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscure libel, sehingga gugatan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan yang mengadili perkara a quo berkenan menerima Eksepsi Tergugat, dan menyatakan gugatan Penggugat cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga secara hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan/atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

## GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa mengenai eksepsi kurang pihak atau plurium litis consortium, sangat berkaitan erat dengan pihak-pihak yang berhubungan langsung atau tidak langsung sebagaimana diuraikan dalam posita, sehingga Penggugat harus mempertimbangkan siapa saja yang akan dijadikan Tergugat dan Turut Tergugat.

Bahwa sebagaimana fakta yang terjadi dalam jual beli, bahwasannya transaksi jual beli dilakukan bukan antara Turut Tergugat dengan Tergugat II, melainkan dengan istri Tergugat II, sehingga sudah sepatutnya istri dari Turut Tergugat juga ditarik sebagai Pihak dalam perkara aquo ;

Bahwa berdasarkan fakta yang ada dalam proses transaksi jual beli sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan, dan berdasarkan bukti komunikasi bahwasannya dalam terjadinya jual beli terdapat seorang yang bernama Mustakim, sebagai salah satu penerima fee yang diberikan oleh Tergugat II.

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan tidak ditariknya Mustakim sebagai pihak, maka gugatan penggugat dapat dikualifikasi sebagai gugatan kurang pihak. Bahwa dengan mempertimbangkan kepentingan praktis, pihak-pihak yang tidak berhubungan langsung dengan sengketa ditarik sebagai Turut Tergugat, sebagaimana ditegaskan dalam yurisprudensi mahkamah agung nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 20 Januari 1976.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dan berdasarkan fakta yang ada, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak dan atau setidaknya tidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

## GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Error in persona merupakan salah satu bentuk eksepsi yang dapat diajukan oleh Tergugat (dalam perkara aquo Turut Tergugat) terhadap gugatan Penggugat. M. Yahya Harahap berpendapat bahwa Tergugat dapat mengajukan eksepsi tersebut apabila gugatan mengandung cacat error in persona, salah satunya dikarenakan yang sah bertindak sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian. Apabila ada pihak luar atau pihak ketiga yang dijadikan sebagai pihak tergugat, akan berakibat salah sasaran atau keliru orang yang digugat.

Bahwa sebagaimana yurisprudensi Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menerangkan bahwa :

“apabila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Bahwa dalam perkara aquo, Penggugat dan Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum satu dengan yang lain, serta tidak ada satu perjanjian yang mengikat serta menjadi landasan sehingga Penggugat menarik Turut Tergugat sebagai pihak. Bahwa Turut Tergugat baru mengenal Penggugat setelah adanya permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dimana Turut Tergugat di WA oleh Penggugat, namun sejak pertama kali Turut Tergugat ingin menjual rumahnya hingga terjadi transaksi jual beli tidak pernah sama sekali mengenal Penggugat.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Majelis Hakim yang terhormat, Turut Tergugat dengan ini menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat ;
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam uraian pokok perkara ini ;

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



3. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 8 yang menyatakan, ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah untuk informasi.....dst. Bahwa faktanya Turut Tergugat sejak pertama ingin menjual rumahnya hingga terjadinya transaksi jual beli, tidak pernah sekalipun mengenal Penggugat, tidak pernah ada satu perjanjian pun yang ditandatangani antara penggugat dan Turut Tergugat, bahkan sama sekali tidak pernah berkomunikasi baik bertelp ataupun wa, sehingga bagaimana mungkin Turut Tergugat memberikan sesuatu kepada Penggugat yang notabene tidak memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat, sedangkan apa yang menjadi hak serta kewajiban tidak pernah ada yang dijalankan. Bahwa Turut Tergugat baru mengenal dan berkomunikasi melalui wa disaat Penggugat memiliki masalah dengan Tergugat I dan juga Tergugat II, dimana dalam hal ini Turut Tergugat secara itikad baik mencoba membantu menanyakan kepada Tergugat II terkait permasalahan yang ada, dan dijawab oleh Tergugat II bahwasannya mengenai fee telah selesai dimana Tergugat II telah bertemu dengan Penggugat, Tergugat I serta Mustakim (pihak yang tidak ditarik dalam gugatan aquo), sehingga Turut Tergugat menyampaikan kembali hasil percakapan antara Tergugat II dengan Turut Tergugat kepada Penggugat.

## PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, kami mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang terhormat dalam memeriksa dan mengadili perkara perdata ini memutuskan hal-hal sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Turut Tergugat untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban yang diajukan oleh Turut Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau, apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tersebut telah mengajukan alat bukti Surat atau



Tulisan berupa Foto copy surat-surat bermeterai cukup yang diberi tanda bukti

P-1 sampai dengan P-14, sebagai berikut:

- P-1 Percakapan Whatsapp antara Penggugat dengan Tergugat II
  - P-2 Percakapan Whatsapp antara Penggugat dengan Tergugat II menggunakan nomor lain
  - P-3 Percakapan Whatsapp antara Penggugat dengan Tergugat I
  - P-4 Percakapan Whatsapp antara Penggugat dengan Turut Tergugat
  - P-5 Bukti berupa foto - foto yang diambil Penggugat saat Tergugat II Survey
  - P-6 Bukti berupa dokumen Surat – Surat rumah yang dikirim Penggugat ke Tergugat II
  - P-7 Bukti berupa gambar – gambar rumah jalan Lombok Nomor 65 Menteng, Jakarta Pusat
  - P-8 Bukti berupa transfer uang sejumlah Rp. 100.000.000,- dari Tergugat II ke Tergugat I
  - P-9 Bukti berupa transfer uang sejumlah Rp. 40.000.000,- dari Turut Tergugat ke Tergugat I dan Bapak Mustakim
  - P-10 Bukti berupa transfer uang sejumlah Rp. 20.000.000,- dari TI ke Penggugat
  - P-11 Bukti berupa Pernyataan T2 mengenai harga rumah Jalan Lombok Nomor 65 Menteng
  - P-12 Percakapan Whatsapp antara Penggugat dengan Bapak Mustakim
  - P-13 Percakapan Whatsapp antara T2 ke TT dimana ada kebohongan
  - P-14 Peraturan Pemerintah yang mengatur fee agen property tertuang dalam Permendag No.51/M-Dag/PER/7/2017
- Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat tersebut di atas berupa fotokopi yang bermeterai cukup dan telah diperiksa serta dicocokkan dengan printout handphone;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut ;

#### 1. Saksi Mustakim

- Bahwa saksi mengatakan 3 (tiga) tahun yang lalu dikasih tahu sama Turut Tergugat bahwa rumah yang di Jalan Lombok mau dijual ;
- Bahwa saksi mengatakan bersedia disuruh mencari pembeli ;
- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan Tergugat I ;
- Bahwa saksi mengatakan awal nya tidak kenal dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi mengatakan dikasih tahu oleh Tergugat I bahwa rumah sudah dibeli oleh Tergugat II hanya Turut Tergugat tidak memberikan komisi, yang memberikan komisi Tergugat II diberikan komisi Rp. 100.000.000 disuruh bagi 3 orang ;
- Bahwa saksi mengatakan yang menerima adalah Tergugat I ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan Penggugat setelah rumah itu jadi dibeli oleh Tergugat II ;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui Penggugat dari Tergugat I mau ketemu di Menteng atas ;
- Bahwa saksi mengatakan saat ini rumah di Jalan Lombok sudah di tempati oleh Tergugat II dan sudah direnovasi ;
- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan Turut Tergugat sebagai terapisnya ;
- Bahwa saksi mengatakan pada saat melakukan terapis Turut Tergugat menawarkan rumah mau dijual ;
- Bahwa saksi mengatakan memperkenalkan Turut Tergugat dengan Tergugat I ;
- Bahwa saksi mengatakan Tergugat I bekerja sebagai Security dan Broker ;
- Bahwa saksi mengatakan Tergugat 1 tidak kenal dengan Turut Tergugat, kenal dari saksi ;
- Bahwa saksi mengatakan memberikan nomor kontakanya Turut Tergugat kepada Tergugat I ;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu perjanjian antara Tergugat I dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu perjanjian antara Penggugat dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengatakan Turut Tergugat hanya bilang jualkan rumah ini saja ;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu kesepakatan antara Turut Tergugat dengan Tergugat I ;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu ada orang lain yang memasarkan rumah tersebut ;
- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan Penggugat setelah rumah terjual ;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu siapa yang mempertemukan Tergugat II dengan Turut Tergugat ;
- Bahwa saksi mengatakan bertemu setelah terjadi transaksi rumah itu kejual, saksi disuruh kerumah Tergugat II sama Tergugat 1 dan Penggugat, Penggugat tidak bisa hadir karena urusan diluar kota ;
- Bahwa saksi mengatakan tidak ada yang disampaikan pada saat pertemuan ;

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

#### 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 mengatakan pada saat pertemuan dengan Tergugat 1 dan Tergugat II, cuma dikasih tahu nanti sore mau ditransfer uang Rp. 100.000.000 ;
- Bahwa saksi mengatakan transfer uang Rp. 100.000.000 untuk bertiga yaitu Saksi, Penggugat, Tergugat 1 ;
- Bahwa saksi mengatakan tidak dapat komisi dari Rp. 100.000.000 dan tidak menanyakan ke Tergugat I ;
- Bahwa saksi mengatakan bahwa Turut Tergugat transfer uang kepada saksi Rp. 40.000.000 dan Turut Tergugat bilang bagi sama Tergugat I ;
- Bahwa saksi menyampaikan kepada Tergugat I bahwa ditransfer uang oleh Turut Tergugat Rp. 40.000.000 suruh bagi dua dan Tergugat I ngomong dipegang oleh Saksi saja ;
- Bahwa saksi menyampaikan uang Rp. 40.000.000 adalah uang komisi ;

## 2. Saksi R Theo Piulus S Pandi

- Bahwa saksi mengatakan mengenal dengan Penggugat sebagai teman kurang lebih 10 tahun ;
- Bahwa saksi mengatakan mengenal dengan Tergugat I sebagai teman kurang lebih 5 tahun ;
- Bahwa saksi mengatakan kenal karena hubungan bisnis/property;
- Bahwa saksi mengatakan yang mempertemukan Penggugat dengan Tergugat I waktu di Pondok Indah ;
- Bahwa saksi mengatakan Penggugat memasarkan / cari rumah dapatnya dari Tergugat I dan saksi, dilokasi Menteng ada 3 lokasi yang ditawarkan kepada Penggugat ;
- Bahwa saksi mendengar calon pembelinya adalah Tergugat II ;
- Bahwa saksi mengatakan tidak pernah ketemu tapi dengar dari Penggugat pembelinya adalah Tergugat II ;
- Bahwa saksi mengatakan ada 3 lokasi yang dikasih kepada Penggugat oleh saksi di daerah menteng ;
- Bahwa saksi mengatakan Tergugat I block nomornya ;
- Bahwa saksi mengatakan faktanya hanya dengar dari Penggugat terkait rumah yang di Menteng ;

Menimbang, bahwa membuktikan dalil sangkalannya Turut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya juga telah mengajukan bukti Surat berupa Foto copy surat-surat bermaterai cukup yang diberi tanda bukti TT- 1 sampai dengan TT - 3, sebagai berikut:

TT-1 Fotocopy dari printout handphone Percakapan Whatsapp antara



Penggugat dengan Turut Tergugat  
TT-2 Fotocopy dari printout handphone Percakapan Whatsapp antara  
Penggugat dengan Turut Tergugat  
TT-3 Fotocopy dari printout Percakapan Whatsapp antara Peggugat  
dengan Turut Tergugat  
Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat tersebut di atas berupa  
fotokopi yang bermaterai cukup dan telah diperiksa merupakan hasil print out;  
Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Turut Tergugat tidak  
mengajukan saksi walaupun Majelis telah memberikan kesempatan untuk itu ;  
Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Turut Tergugat telah mengajukan  
Kesimpulan secara elektronik tertanggal 8 Oktober 2024 dan pihak Peggugat  
telah mengajukan Kesimpulan secara elektronik tertanggal 9 Oktober 2024;  
Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal  
yang diajukan lagi dan mohon putusan;  
Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam  
berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap  
telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud gugatan Peggugat adalah sebagaimana  
tersebut diatas.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam Surat Jawabannya, telah  
mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCURE LABEL)
2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Turut Tergugat tersebut,  
Peggugat menolaknya, dengan alasan sebagaimana tersebut dalam repliknya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari surat gugatan  
Peggugat, dan Eksepsi Tergugat, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan  
eksepsi gugatan Peggugat kabur (obscure libel) yang didalilkan Turut Tergugat  
sebagai berikut ;

1. Gugatan Peggugat Kabur (Obscure Libel), tentang Posita tidak sama  
dengan Petitum Tuntutan Ganti Rugi Yang Tidak Dirinci

Bahwa gugatan Peggugat dapat dikualifikasi kabur dan tidak terang isinya  
atau disebut juga formulasi gugatan Peggugat tidak jelas, padahal agar  
gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan  
jelas atau tegas (duidelijk). Adapun alasan Tergugat menyatakan gugatan  
Peggugat kabur dan tidak terang adalah sebagai berikut:

- a) Bahwa dalil Peggugat dalam positanya pada point 7 yang menyatakan:



“bahwa sejak putus hubungan .....dst....., Penggugat hanya terima 20 juta rupiah dari Tergugat I .....dst ;

b) Bahwa dalil Penggugat dalam positanya pada poin 9 yang menyatakan :

“bahwa sesuai perhitungan apa yang menjadi hak penggugat ....dst;

c) Bahwa kemudian tuntutan Penggugat dalam Petitumnya pada point 4 yang menyatakan :

“menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara Tunai dan menghukum seketika kepada Tergugat sebesar Rp. 406.000.000”

d) Bahwa terlihat jelas gugatan Penggugat tidak sama/tidak sinkron/tidak sesuai antara posita dengan petitum yaitu:

- Dalam Posita dan Petitum tidak merinci dengan jelas berapa kewajiban yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
- Dalam Posita gugatan Penggugat, Penggugat mencantumkan telah menerima pembayaran dari Tergugat I sebesar 20 juta rupiah, sedangkan dalam petitumnya HANYA mencantumkan hak Penggugat saja sebesar 2% ;

e) Petitum tidak jelas, dalam Hukum Acara Perdata, suatu petitum harus memenuhi syarat isi yaitu terang dan pasti. Sementara Penggugat tidak dapat menjelaskan tentang suatu sebab terjadinya suatu peristiwa sehingga dilakukannya gugatan ini terhadap para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga tidak dapat terurai secara jelas dan lengkap mengenai peristiwa apa yang telah terjadi dan siapa yang menjadi subyek dalam peristiwa dimaksud. Dengan tidak jelasnya suatu posita/fundamental petendi, berakibat pula tidak jelasnya petitum Penggugat ;

f) Bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan MA Nomor 720 K/PDT/1997, menyatakan Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Jika hubungan antara positem dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan yang mengadili perkara a quo berkenan menerima Eksepsi Tergugat, dan menyatakan gugatan Penggugat cacat/tidak memenuhi syarat



formil, sehingga secara hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan/atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscure Libel), Gugatan Tidak Disertai Alasan Dan Unsur-unsur Wanprestasi Yang Jelas, Baik posita maupun fundamentum petendi harus berdasarkan hukum dan harus menjelaskan unsur-unsur Wanprestasi dalam gugatan.

- a) Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan dengan jelas apa yang menjadi kesalahan dari Turut Tergugat dan aturan-aturan yang dilanggar oleh Turut Tergugat, terlebih tidak menjelaskan secara jelas dengan membuktikan adanya kerugian Penggugat yang merupakan akibat dari perbuatan wanprestasi ;
- b) Bahwa gugatan Penggugat dalam positanya terlihat jelas mencampur adukkan antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dan faktanya dalil-dalil gugatan Penggugat adalah wanprestasi sedangkan tuntutanannya adalah perbuatan melawan hukum;
- c) Yurisprudensi MA Nomor : 879 K/Pdt/1997 antara lain dijelaskan, Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan secara tersendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscure libel, sehingga gugatan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan yang mengadili perkara a quo berkenan menerima Eksepsi Tergugat, dan menyatakan gugatan Penggugat cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga secara hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan/atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi "Gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel), Majelis Hakim terlebih dahulu akan meneliti dan mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang termuat dalam posita gugatan dan petitum gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, bila dikaitkan dengan pengertian surat gugatan yaitu suatu surat yang diajukan oleh Penggugat yang memuat tuntutan hak yang didalamnya



mengandung suatu sengketa dan sekaligus merupakan dasar landasan pemeriksaan perkara dan pembuktian kebenaran suatu hak, maka suatu gugatan harus memuat adanya Posita (Fundamentum Petendi) dan Petitum yang saling berkaitan dan bersesuaian .

Menimbang, bahwa Posita merupakan dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari suatu tuntutan, yang berisi uraian tentang peristiwa-peristiwa yang harus dijelaskan secara runtut dan sistematis karena merupakan penjas duduknya perkara yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan, yang berisi antara lain obyek perkara yaitu hal-hal apa gugatan diajukan, fakta-fakta hukum yaitu hal-hal yang menimbulkan sengketa, kualifikasi perbuatan tergugat yaitu suatu perumusan mengenai perbuatan materiil maupun moril dari tergugat yang dapat berupa perbuatan melawan hukum atau perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan uraian mengenai kerugian yang diderita oleh penggugat.

Menimbang, bahwa petitum merupakan apa yang diminta dan diharapkan oleh Penggugat agar diputuskan dalam persidangan, dimana petitum harus dirumuskan secara jelas, singkat dan padat, sebab tuntutan yang tidak jelas maksudnya atau tidak sempurna, mengakibatkan tidak diterimanya atau ditolaknya tuntutan tersebut .

Menimbang, bahwa dengan demikian antara posita dan petitum harus ada hubungan yang erat, selaras tidak boleh saling bertentangan satu sama lainnya ;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya menggugat Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dengan alasan seperti dikemukakan pada angka 1 sampai dengan angka 9 dalil posita gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan seksama gugatan Penggugat, Majelis menilai dalam dalil posita gugatan Penggugat, Majelis tidak menemukan dalil perbuatan wanprestasi apa atau perjanjian apa yang telah dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat yang menimbulkan kewajiban bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara tunai dan seketika kepada Penggugat sebesar Rp.406.000.000,- (empat ratus enam juta rupiah) karena Tergugat I, dan Tergugat II telah wanprestasi seperti yang dimohonkan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis terdapat ketidak sinkronan antara dalil posita gugatan dengan petitum gugatan dalam gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat ketidak konsistenan dan



pertentangan antara posita dan petitum dalam gugatannya, menurut Majelis Hakim gugatan penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (obscuur libel), oleh karenanya eksepsi Turut Tergugat mengenai Gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), dikabulkan maka terhadap eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat dikabulkan maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), sehingga pemeriksaan perkara ini tidak memasuki materi pokok perkara untuk memeriksa bukti-bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan dengan perkara ini khususnya pasal 136 H.I.R ;

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

### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat ;

### **DALAM POKOK PERKARA ;**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 5.238.000,00 (lima juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Rabu, tanggal 23 Oktober 2024 oleh Majelis Hakim Adeng Abdul Kohar, S.H. M.H., sebagai Hakim Ketua, DR. Sutarno, S.H. M.H., dan Rios Rahmanto, S.H. M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 165/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst., tanggal 14 Maret 2024, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yuswardi, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan. telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikirim secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Jakarta  
Pusat pada hari itu juga ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

DR. Sutarno, S.H., M.H.

Adeng Abdul Kohar, S.H, M.H.

Rios Rahmanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yuswardi, S.H., M.H.

## Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Proses	: Rp.	300.000,00
3. Materai	: Rp.	10.000,00
4. Redaksi	: Rp.	10.000,00
5. Panggilan Sidang	: Rp.	4.848.000,00
6. PNBP Panggilan	: Rp.	30.000,00
7. PNBP Surat Kuasa	: Rp.	10.000,00
8. PNBP Pencabutan	: Rp.	–
9. Sita Jaminan	: Rp.	–
10. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	–

Jumlah : Rp. 5.238.000,00

(lima juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)