



**P U T U S A N**  
**No. 565/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :-----

**Dr. DEWATA DERMAWAN**, Dokter Internis /Ahli Penyakit Dalam, beralamat di Jl. RSPP No. 22, RT.011/RW.002, Kompleks RSPP, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, dalam perkara ini didampingi kuasanya DR. Anita D.A. Kolopaking, SH. MH., dkk., Advokat dan Penasehat Hukum pada kantor "Anita Kolopaking & Partners" beralamat di Jl. RSPP No. 5, Kompleks RSPP, Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Oktober 2011. Selanjutnya disebut sebagai....  
**PENGUGAT ;**-----

**M E L A W A N :**-----

1. **Drs. H. UMAR SAID HUSIN**, beralamat di Jl. Wijaya XIII No. 21, RT.003 RW.003, Kebayoran Baru Jakarta Selatan. Selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT ;**-----
2. **SARITA/FAISAL HARIS**, beralamat di Jl. RSPP No. 12, RT.011/RW.002, Kompleks RSPP Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan. Selanjutnya disebut sebagai ..... **TURUT TERGUGAT ;**-----

Pengadilan Negeri tersebut ;-----

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;----



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak dan saksi-saksi di dalam persidangan ;-----

Telah memperhatikan bukti surat-surat dari kedua belah pihak di dalam persidangan ;-----

-----  
**TENTANG DUDUKNYA**  
**PERKARA :-----**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Oktober 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah daftar register perkara perdata Nomor 565/Pdt.G/2011/PN.JKT.Sel. tertanggal 19 Oktober 2011, telah menggugat Tergugat dan Turut Tergugat berdasarkan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Bahwa perkara ini telah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor Perkara 1564/PDT.G/2009/PN.Jak.Sel Ketua Majelis Yonisman, SH.MH., dan masing-masing anggota : H. Aksir, SH.MH, dan Kusno, SH.Mhum, dengan subjek dan obyek yang sama dengan putusan N.O (Niet Ontvankelijke Verklaard) pada tanggal 15 April 2010 dan telah diproses banding Nomor Perkara 501/PDT/2010/PT.DKI dengan putusan Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 1564/PDT.G/2009/PN.Jak.Sel tanggal 15 April 2010 yang dimohonkan banding tersebut pada tanggal 21 Desember 2010, untuk itu Penggugat mengajukan gugatan baru ini ;-----
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 1030 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 1126/Cilandak Barat yang terletak di Kecamatan Cilandak, Kelurahan Cilandak Barat. Jalan Cilandak Permai, Kompleks Perumahan RSPP, Kav No. 22. Dengan batas-batas tanah : Besi-besi I sampai dengan III yang berdiri diatas batas tembok-tembok b-c, c-d, d-e, e-f dan f-a yang berdiri didalam (selanjutnya disebut obyek perkara) ;-----
3. Bahwa pada tahun 1991 terjadi kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat untuk melakukan jual beli sebagian obyek perkara seluas 1000 M2 milik Penggugat dengan harga Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah)

2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana niat/komitmen Tergugat membeli obyek perkara tersebut adalah untuk membangun sebuah tempat ibadah/Mesjid ;

4. Bahwa pada tanggal 28 Juni 1992 Tergugat mengirim uang sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) kepada Penggugat dan menyampaikan akan memprioritaskan mesjid kita, kutipan penggalan isi surat sebagai berikut :-----

“... Insya Allah, bila ada kemudahan saya akan prioritaskan mesjid kita ...”

Kalimat ini membuktikan bahwa pembelian obyek perkara dengan harga yang disepakati diangsur merupakan kesepakatan yang didasari akan rencana Penggugat dan Tergugat untuk membangun sebuah mesjid di atas tanah obyek perkara sebagai mesjid kita yang dalam kesepakatannya mesjid akan dikelola oleh Penggugat, dan sebagai pendiri mesjid adalah Tergugat, yang merupakan cita-cita Penggugat untuk membangun sebuah mesjid di atas obyek perkara yang berdampingan dengan rumah kediaman Penggugat ;-----

5. Bahwa kesepakatan lisan untuk membeli obyek perkara dengan luas, harga dan pembayaran dalam bentuk angsuran yang telah disepakati dengan tujuan untuk membangun masjid bersama telah didukung dengan surat Tergugat tersebut di atas ;-----
6. Bahwa atas dasar niat baik Tergugat tersebut maka Penggugat percaya dan bersedia pembayarannya dilakukan dengan cara mengangsur, yang mana sampai tanggal 14 September 1992 Tergugat baru membayar angsuran dengan total Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk tanah seluas 1000 M2 dan selanjutnya dalam isi surat Tergugat menjanjikan akan segera membayar kekurangannya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat ;-----
7. Bahwa atas dasar kepercayaan yang tinggi kepada Tergugat dan harapan yang besar untuk pembangunan masjid, maka pada tanggal 4 Juni 1997 dengan itikad baik Penggugat menyerahkan sertifikat asli nomor 1126/Cilandak Barat kepada Tergugat ;-----
8. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu, Penggugat menagih kembali Tergugat mengenai kekurangan pembayaran dan sekaligus menanyakan realisasi pelaksanaan pembangunan masjid yang dijanjikan oleh Tergugat, namun Tergugat selalu mempunyai dalih/alasan untuk menundanya. Akibat tidak adanya kepastian

Halaman 3 dari 33 **Putusan No.565/Pdt.G/2011/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



pelunasan pembayaran dari Tergugat yang mana jual belinya belum selesai menurut hukum, maka membuat Penggugat tidak mempunyai pilihan selain harus merawat dan membayar PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) obyek perkara dengan uang pribadinya dengan harapan yang tetap ada yakni akan tercapainya pembangunan

maajid ;-----

9. Bahwa biaya-biaya perawatan dan pembayaran PBB obyek perkara yang telah dikeluarkan Penggugat dapat dihitung sebagai berikut :-----

1) Pembayaran PBB selama 15 tahun yaitu sejak tahun 1991 sampai tahun 2006 sebesar RP. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) yang dibayar oleh Penggugat dengan perincian sebagai berikut :-----

- 1992-1996 sebesar @ kurang lebih Rp.1.600.000,- = Rp. 8.000.000,-

- 1997-2001 sebesar @ kurang lebih Rp.2.000.000,- = Rp.10.000.000,-

- 2002-2006 sebesar @ kurang lebih Rp.2.200.000,- = Rp.11.000.000,-

Rp.29.000.000,-

2) Biaya pemeliharaan obyek perkara sejak tahun 1991 sampai tahun 2009, (saat obyek perkara dialihkan kepada Turut Tergugat), dengan perhitungan biaya pemeliharaan obyek perkara : @ Rp. 100.000,-/bulan x 12 bulan x 15 tahun = Rp. 18.000.000,- ;-----

10. Bahwa setelah sekian lama menunggu, yaitu setelah 15 (lima belas tahun) tiba-tiba pada tanggal 26 Juni 2006 Tergugat mengundang Penggugat untuk datang ke kantor Notaris/PPAT Mohammad Rifat Tadjoedin S.H. Saat itu Penggugat sebenarnya menginginkan Tergugat melunasi sisa pembayaran agar bisa segera dibuat AJB (Akta Jual Beli) atau dilaksanakan transaksi jual beli tanah sebagaimana umumnya, sehingga Penggugat-pun bisa segera Menyerahkan fisik obyek perkara dan tidak perlu merawat, menjaga ataupun menalangi pembayaran PBB obyek perkara lebih lanjut ;-----

11. Bahwa ternyata pada pertemuan di kantor Notaris/PPAT Mohammad Rifat Tadjoedin S.H tersebut, tanpa perundingan terlebih dahulu akan maksud Tergugat mengundang Penggugat ke kantor Notaris, Penggugat langsung disodorkan dan diminta untuk menandatangani Akta Perikatan Jual Beli No. 39 dan Kuasa Jual No. 40 yang sudah disiapkan secara sepihak oleh Notaris/PPAT Mohammad Rifat Tadjoedin S.H dengan janji akan membayar sisa kekurangan pembayaran sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) sebagaimana tertera dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 39, yang semula dalam surat tertulis Tergugat tertanggal 14 September 1992 sisa angsuran Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;----

12. Bahwa adanya perbedaan hitungan dengan kesepakatan lisan pada tahun 1991 dengan harga Rp. 450.000.000,- untuk tanah seluas 1000 M2 dan kemudian setelah 15 (lima belas tahun) angsuran yang dilakukan dengan tidak ada kepastian, maka barulah pada tanggal 26 Juni 2006 Tergugat memanggil Penggugat untuk penandatanganan Akta Perikatan Jual Beli No. 39 dengan disepakati kemudian harga tanah menjadi Rp. 463.000.000,- (empat ratus enam puluh tiga juta rupiah) untuk tanah seluas 1030 M2 dengan kekurangan pembayaran sebesar Rp. 53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) sebagaimana di tuangkan dalam PPJB No. 39 yang mana kekurangan tersebut akan dibayarkan nanti ;-----
13. Bahwa Penggugat tanpa prasangka buruk bersedia menandatangani kedua akta tersebut tanpa memperhatikan dengan seksama isi Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Jual tersebut terlebih dahulu, akan tetapi setelah ditandatangani ternyata Tergugat tidak menepati janjinya untuk membayar sisa angsuran sebesar Rp. 53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) ;-----
14. Bahwa fakta tersebut di atas, jelas membuat Penggugat tidak senang dan kecewa, sehingga Penggugat berkeinginan untuk membatalkan jual beli dengan mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat. Namun Tergugat dengan angkuh menantang jika Penggugat ingin membeli kembali obyek perkara, maka Penggugat harus membayar kepada Tergugat harga obyek perkara tersebut sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ;-----
15. Bahwa menjelang puasa tahun 2009 sewaktu suami Turut Tergugat : Saudara Faisal Haris datang ke obyek perkara dan meminta izin akan membangun rumah di atas tanah obyek sengketa, Penggugat kaget karena yakin sertifikat itu masih atas nama Penggugat ;-----
16. Bahwa tanpa adanya pelunasan pembayaran kepada Penggugat, ternyata kemudian dengan dasar Surat Kuasa Jual No. 40 secara diam-diam. Tergugat telah menjual atau mengalihkan hak obyek perkara tersebut kepada Turut Tergugat dengan harga Rp. 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah), atau bila dihitung Tergugat telah berhasil mengantongi keuntungan sebesar Rp. 2.350.000.000,- (dua milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) atas penjualan obyek perkara tersebut,

Halaman 5 dari 33 **Putusan No.565/Pdt.G/2011/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah Tergugat membayar sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat ;-----

17. Bahwa setelah Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengundang klarifikasi Tergugat guna penyelesaian permasalahan ini secara musyawarah dan mufakat yakni surat tertanggal 7 Agustus 2009 Ref. No. 0109/AKP/VIII/09 dan surat tertanggal 1 Oktober 2009 Ref. No. 0126/AKP/X/09 secara berturut-turut, tetapi tidak ditanggapi oleh Penggugat hingga pada akhirnya Penggugat tidak memiliki alternatif lain kecuali mengajukan gugatan a quo kepada Tergugat ;-----
18. Bahwa jelas perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan prestasinya, sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immaterial sebagaimana perincian berikut :-----

Kerugian materiil ;-----

- a. Kekurangan pembayaran tanah yg harus dibayar = Rp.53.000.000,-
- b. Pemeliharaan tanah semenjak thn 1991-2009  
@ Rp. 100.000,-/bulan x 12 bulan x 15 tahun = Rp.18.000.000,-
- c. Pembayaran PBB semenjak thn 1998-thn 2006 = Rp.29.000.000,-+  
Sub total = Rp.100.000.000,-  
Bila diperhitungkan dengan fluktuasi mata uang saat itu dengan nilai dollar seharga (US\$ 1/ Rp.2.000,-) untuk nilai uang Rp. 100.000.000,- bernilai US\$ 50.000,- dengan nilai dollar sekarang menjadi US\$ 50.000 x Rp. 9.500,- = Rp. 475.000.000,-
- d. Membayar biaya konsultan hukum = Rp.150.000.000,-  
maka total kerugian materiil Penggugat sejumlah Rp. 625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) ;-----

Kerugian immaterial ;-----

1. Akibat peruntukan obyek perkara tidak sesuai dengan rencana semula yakni niat membangun Masjid / tempat ibadah, yang akhirnya obyek perkara menjadi dijual kepada si Pengembang Usaha menjadi 3 (tiga) buah rumah , maka berdampak pada :-----
  - a. Psikologis dari ketentraman dan kenyamanan ;-----
  - b. Lingkungan, jika hujan deras mengakibatkan banjir menggenang sekitar ½ meter, selama kurang lebih 4 jam lamanya, karena tanah obyek sengketa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah bagian dari tanah pekarangan Penggugat, sehingga akhirnya Penggugat harus merevisi lingkungan dan tamannya ;-----

2. Berupa kerugian waktu dan materi serta bunga akibat dan tertundanya pembayaran serta kerugian atas hilangnya kesempatan menerima pendapatan ;-----

Maka kerugian immateriil tersebut diatas jika di nilai dengan uang adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;-----

Sehingga total kerugian materiil dan immateriil adalah Rp. 1.225.000.000,- (satu milyar dua ratus dua puluh lima juta rupiah) ;-----

19. Bahwa agar gugatan aquo tidak menjadi nihil, mohon kiranya dapat diletakkan sita jaminan terhadap obyek tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di jalan Wijaya XIII No. 21, RT.003/RW.003, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, yang merupakan tempat tinggal Tergugat

Maka berdasarkan fakta hukum dan kondisi-kondisi yang telah kami uraikan tersebut di atas, mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk berkenan menentukan hari persidangan dan memutuskan perkara aquo sebagai berikut :-----

## Primair :-----

1. Menerima gugatan Penggugat secara keseluruhan ;-----
2. Menyatakan dan Menghukum Tergugat telah melakukan wanprestasi ;-----
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.225.000.000,- (satu milyar dua ratus dua puluh lima juta rupiah) ;-----
4. Meletakkan Sita jaminan terhadap obyek tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya di Jalan Wijaya XIII No. 21, RT.003/RW.003, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, yang merupakan tempat tinggal Tergugat ;-----
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas obyek tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Wijaya XIII No. 21, RT.003/RW.003, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, yang merupakan tempat tinggal Tergugat ;-----
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;-----

Halaman 7 dari 33 **Putusan No.565/Pdt.G/2011/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

**Subsidaire :**-----

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan datang menghadap dipersidangan Kuasa Penggugat seperti tersebut diatas, sedangkan untuk Tergugat datang Kuasanya bernama H. John Pieter Nazar, SH.MH., Savero Eddy Yunus, SH., dan Shalahuddin Suriadiredja, SH.MH., adalah Advokat yang berkantor pada John Pieter Nazar & Partners, berkedudukan di Kantor Taman A-9 Unit C12 & C14 Jalan Mega Kuningan Lot 8.9/9, Kawasan Mega Kuningan, Jakarta Selatan 12950 dan Jalan Kemang Utara C No. 3, Jakarta Selatan. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Nopember 2011, sedangkan untuk Turut Tergugat karena selama persidangan tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, maka untuk seterusnya persidangan perkara ini dilanjutkan tanpa dihadapkannya Turut Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara maka terlebih dahulu berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui Mediasi dengan menunjuk **MUHAMMAD RAZZAD, SH.MH.** Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator ;-----

Menimbang, bahwa karena usaha perdamaian melalui mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 10 Januari 2012, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

**DALAM POKOK PERKARA :**-----

Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Mengenai Pokok-Pokok Gugatan Penggugat Yang Pernah Diperiksa Sebelumnya Dan Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde) ;-----
1. Bahwa sebelum TERGUGAT menguraikan dalil-dalilnya dalam jawabannya, TERGUGAT merasa perlu untuk menyampaikan bahwa perkara ini sebelumnya pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor Perkara 1564/PDT.G/2009/PN.Jak.Sel., 15 April 2010 dan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Nomor Perkara 501/PDT/2010/PT.DKI tanggal 21 Desember 2010 yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde) ;-----
  2. Bahwa dalam persidangan perkara aquo, terungkap bahwa Penggugat terkesan tidak serius dalam mengajukan gugatan aquo dengan memaksakan suatu gugatan perdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum tanpa mempertimbangkan fakta-fakta yuridis yang ada. Penggugat juga terkesan ragu dalam mendalilkan fakta-fakta hukum dalam gugatannya, karena pada faktanya tidak terdapat permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dan TERGUGAT, sebagaimana terungkap dalam persidangan terdahulu, baik dalam pengajuan bukti-bukti tertulis maupun pemeriksaan saksi-saksi ;-----
  3. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini sama dengan gugatan Penggugat dalam perkara yang terdahulu. Sangat disayangkan, Penggugat hanya merubah dasar gugatan menjadi gugatan Wanprestasi dengan dalil-dalil selayaknya suatu gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karenanya, gugatan Penggugat sangatlah tidak berdasar dan menyebabkan gugatan aquo menjadi tidak jelas dan bersifat sangat kabur ;-----
  4. Bahwa selanjutnya, PENGUGAT di dalam Gugatannya telah keliru menyebutkan nama TERGUGAT dengan Drs. H. Umar Said Husin, yang seharusnya adalah Drs. H. Said Umar Husin. Penggugat seharusnya dapat mengetahui, bahwa dalam perkara gugatan sebelumnya TERGUGAT telah menyampaikan dalam persidangan terhadap kekeliruan tersebut, dengan bukti KTP TERGUGAT maupun pada surat-surat tanah (akta pengikatan jual-beli) yang dipermasalahkan. Hal ini mengakibatkan semakin jelas menunjukkan bahwa gugatan PENGUGAT tidak serius, karena secara formil

Halaman 9 dari 33 **Putusan No.565/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.**



5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dengan berpedoman pada Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process matigheid (demi kepentingan beracara), maka Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi Syarat formil karena penyebutan nama TERGUGAT yang tidak jelas menyebabkan pihak yang digugat oleh PENGGUGAT menjadi tidak jelas (een ontduidelijk en bepaalde conclusie), bahkan Gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas (ontduidelijke) dan Kabur (Obscuure Libel), maka gugatan PENGGUGAT sudah seharusnya DITOLAK. ;-----

1. Bahwa dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatannya adalah tidak berdasarkan hukum dan bukti-bukti tertulis, oleh karenanya harus ditolak dengan alasan yang pada intinya PENGUGAT telah memutarbalikkan fakta yang sebenarnya atas timbulnya jual beli tanah a quo ;-----
2. Bahwa pada awalnya TERGUGAT berkenalan dengan PENGUGAT di mesjid dalam rangka menjalankan ibadah sembahyang tarawih, yang mana TERGUGAT tinggal di dekat kompleks RSPP Pertamina (rumah dinas PENGUGAT) dan sering melakukan kegiatan ibadah keagamaan di mesjid yang sama dengan PENGUGAT. Dalam pertemuan tersebut, PENGUGAT memperkenalkan dirinya sebagai dokter di Rumah Sakit Pertamina, sehingga TERGUGAT                                 respek                                 dengan PENGUGAT ;-----
3. Bahwa suatu waktu PENGUGAT menceritakan bahwa telah diberi kesempatan oleh Pertamina untuk membeli rumah dinas milik Pertamina yang ditempatinya sekarang, namun PENGUGAT tidak mempunyai uang untuk membayar uang muka dan cicilannya ke Pertamina, sedangkan kesempatan itu jangka waktunya terbatas. Dalam kesempatan bercerita itu PENGUGAT menyatakan kepada TERGUGAT memerlukan uang sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) namun TERGUGAT menyampaikan tidak



mempunyai uang sebanyak itu, tetapi mau membantu PENGUGAT memberikan pinjaman sesuai kemampuan yang ada ;-----

4. Bahwa dalam perjalanan pemberian pinjaman yang diberikan secara bertahap tersebut yaitu dari tahun 1991 sampai tahun 1992 yang sudah mencapai sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), maka TERGUGAT menanyakan kepada PENGUGAT bagaimana nantinya cara pengembalian uang TERGUGAT ;-----
5. Bahwa PENGUGAT waktu itu menyatakan tidak mempunyai uang untuk mengembalikannya, sehingga akhirnya ditawarkan kepada TERGUGAT untuk memberi sebagian luas tanah dari rumah yang dibeli PENGUGAT tersebut dari Pertamina. Atas tawaran tersebut TERGUGAT menyatakan bukan sebagai “Tuan Tanah” yang memerlukan banyak tanah ;-----
6. Bahwa oleh karena TERGUGAT khawatir uang pinjamannya tidak kembali, sedangkan TERGUGAT tidak memegang jaminan berupa surat apapun, maka TERGUGAT menanyakan berapa harga yang ditawarkan per meter dan PENGUGAT menyampaikan Rp. 450.060,- (empat ratus lima puluh ribu rupiah) dan ditawarkan untuk dibeli oleh TERGUGAT seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) dengan total harga sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sehingga sesuai dengan kebutuhan dana dari PENGUGAT sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) untuk pembelian rumah dinas tersebut ;-----
7. Bahwa akhirnya dengan niat mau membantu PENGUGAT, maka TERGUGAT mau menerima penawaran tersebut untuk membeli seluas 1.000 M2. Ketika itu juga TERGUGAT terlebih dahulu meminta penjelasan secara tertulis dari PENGUGAT mengenai jumlah uang yang sudah diterima dari TERGUGAT agar ada hitam putihnya secara tertulis berapa uang yang telah diberikan oleh TERGUGAT agar diketahui pula berapa kekurangan sisa pembayaran yang harus dibayar lagi oleh TERGUGAT. Berdasarkan hal tersebut, barulah PENGUGAT membuat surat tulisan tangan kepada TERGUGAT mengenai rincian uang pinjaman atau disebutnya deposit yang telah berjumlah sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) Bukti T-1 ;-----



Sedangkan sisa kekurangan pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) lagi pada waktu itu dengan komitmen tidak dibayarkan seluruhnya, akan tetapi dibayarkan secara bertahap sampai sertifikat sudah atas nama PENGUGAT dan selanjutnya sertifikat dipecah menjadi dua atas nama PENGUGAT dan TERGUGAT ;-----

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka TERGUGAT menolak secara keras dalil PENGUGAT pada point 4, 5 dan 6 dalil gugatannya yang menyatakan seolah-olah mau menjual tanah a quo secara mencil kepada TERGUGAT karena untuk itikad baik membangun mesjid. Secara logika dan menurut hukum, mana mungkin PENGUGAT dapat menjual tanah secara mencil kepada TERGUGAT sebab PENGUGAT tidak/belum mempunyai surat berupa apapun terhadap tanah yang statusnya masih milik Pertamina, yang akan PENGUGAT jual. Dan tentunya TERGUGAT juga tidak akan mau membeli, walaupun secara mencil ;-----

PENGUGAT menyatakan pada poin 4 bahwa: “kesepakatan awal adalah membangun mesjid di atas tanah obyek perkara sebagai mesjid kita yang dalam kesepakatannya mesjid akan dikelola oleh PENGUGAT dan pendiri mesjid adalah TERGUGAT”.

Bagaimana mungkin TERGUGAT membeli tanah dari PENGUGAT dan setelah dijadikan mesjid, maka tanah tersebut berada dalam pengelolaan PENGUGAT lagi? TERGUGAT telah membeli tanah dari PENGUGAT dan jika dijadikan mesjid maka akan menjadi mesjid kita?? Hal ini sangatlah aneh karena bagaimana mungkin tanah yang telah dibeli oleh TERGUGAT namun dimintakan lagi pengelolaan atas tanah tersebut oleh PENGUGAT.

Dari hal ini saja dapat dilihat ketidakkonsistenan dari PENGUGAT, mana mungkin ada orang yang telah menjual barang miliknya kepada orang lain namun masih meminta agar barang tersebut tetap dalam pengelolaannya? Berdasarkan hal ini terlihat bahwa PENGUGAT hanya mencari-cari alasan atau membuat skenario cerita untuk mendapatkan dalil-dalil mengajukan gugatan ini.

Lebih lanjut dasar dari dalil PENGUGAT tersebut ialah kutipan penggalan isi surat gugatan sebagaimana dicantumkan pada poin 4, sebagai berikut :-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“...Insya Allah, bila ada kemudahan saya akan prioritaskan mesjid kita ...”. ;-----

-----

Sekiranya penggalan isi surat itu ada - quod-non, apabila dapat dibuktikan oleh PENGUGAT, maka hal ini bukanlah janji TERGUGAT dan sudah tentu juga bukan kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT, sebagaimana ketentuan dalam hukum wakaf ;-----

9. Bahwa sejak disepakatinya untuk membeli tanah tersebut pada tahun 1993 dengan jumlah uang yang telah dibayarkan TERGUGAT dengan harapan PENGUGAT segera mengurus sertipikat atas tanah a quo. Akan tetapi PENGUGAT setiap ditanya oleh TERGUGAT tentang sertipikat tersebut selalu menjawab belum keluar sertipikatnya, sehingga akhirnya TERGUGAT memutuskan tidak jadi membeli seluas 1.176 M2 yang sempat ditawarkan dan disetujui oleh TERGUGAT, sesuai catatan tambahan yang tertera dalam kwitansi (Bukti T-2) dan akhirnya hanya membeli seluas 1.030 M2 karena TERGUGAT khawatir sertipikat yang dijanjikan tidak diurus oleh PENGUGAT ;-----
10. Bahwa sejak sertipikat telah dipecah dan dibalik nama atas nama PENGUGAT pada tahun 1996, maka TERGUGAT masih selalu punya inisiatif menanyakan terus kepada PENGUGAT kapan dilakukan transaksinya didepan Notaris/PPAT agar dapat segera dilakukan balik nama sertipikat yang sudah dipecah kepada PENGUGAT. Dan tentunya TERGUGAT sesuai komitmen akan melunasi sisa pembayarannya. Dalam hal ini justru yang lemah posisi hukumnya adalah TERGUGAT bukan PENGUGAT sebab belum ada perikatan jual belinya secara sah dihadapan Notaris dan tanah secara fisik masih dikuasai oleh PENGUGAT yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dan bangunan rumah yang ditempatinya sekarang. Padahal TERGUGAT telah membayar sebahagian besar dari harga pembeliannya ;-----
11. Bahwa akhirnya setelah didesak terus oleh TERGUGAT barulah pada tahun 2006 dibuat pengikatan jual belinya antara PENGUGAT dengan TERGUGAT, berdasarkan akta perikatan jual beli No. 39, tanggal 26 Juni 2006 dihadapan Mohammad Rifat Tadjoedin, S.H., Notaris di Jakarta (Bukti



T-3) dan kemudian dibuat lagi akta kuasa untuk menjual No.40, tanggal 26 Juni 2006 di hadapan Notaris yang sama (Bukti T-4).

Adapun alasan tidak langsung dilakukan jual-beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah agar tidak perlu membayar pajak jual-beli tanah, karena PENGGUGAT tidak mau keluar uang sama sekali dalam proses pengalihan tanah tersebut. Selama ini TERGUGAT telah mengeluarkan uang yang cukup besar nilainya pada waktu itu agar PENGGUGAT dapat membeli tanah tersebut dari Pertamina sebagaimana telah TERGUGAT jelaskan di atas. TERGUGAT sudah tidak mempunyai uang lagi untuk membayar pajak tersebut karena telah mengeluarkan uang Rp. 350.000.000,- yang dipinjam oleh PENGGUGAT yang pada akhirnya dibayar oleh PENGGUGAT melalui tanah tersebut ;-----

12. Bahwa berdasarkan akta-akta tersebut diatas, maka TERGUGAT secara hukum sudah sah dan berhak memiliki tanah yang dibelinya kepada PENGGUGAT yaitu tanah seluas 1.030 M2 a quo untuk dimilikinya sendiri maupun untuk menjualnya kepada pihak lain, tanpa harus seijin dan sepengetahuan PENGGUGAT, berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam akta kuasa untuk menjual No. 40 tanggal 26 Juni 2006 a quo. Namun, sebagai teman, TERGUGAT selalu menawarkan terlebih dahulu tanah a quo kepada PENGGUGAT sebelum ditawarkan kepada orang lain, akan tetapi PENGGUGAT selalu menawar jauh di bawah harga pasaran atau NJOP sehingga akhirnya tanah tersebut dijual kepada TURUT TERGUGAT ;-----
13. Bahwa gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT karena merasa sakit hati dengan TERGUGAT sebab pada tahun 2006 TERGUGAT telah menawarkan pada PENGGUGAT apakah ingin membeli kembali tanahnya namun haruslah sesuai dengan harga pasaran pada saat itu yaitu nilai tanah tersebut pada tahun 2006, yang nilainya sudah jauh berubah sejak saat PENGGUGAT meminjam uang dari TERGUGAT pada tahun 1991-1992. Hal ini merupakan hal yang wajar karena sudah tentu nilai tanah tersebut telah berubah sepanjang tahun. Tetapi PENGGUGAT tetap menawar jauh dibawah harga pasar atau NJOP sehingga akhirnya TERGUGAT menjual tanah tersebut kepada TURUT TERGUGAT. PENGGUGAT juga sakit hati karena TERGUGAT mendapatkan keuntungan dari hasil penjualan tanah TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT dan gugatan ini diajukan bertujuan untuk mempersulit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT serta menakut-nakuti TERGUGAT agar memberikan sejumlah keuntungan pembayaran yang diterima TERGUGAT dari TURUT TERGUGAT. Jika PENGGUGAT ingin mendapatkan keuntungan yang sama seperti TERGUGAT, maka PENGGUGAT juga seharusnya menjual saja tanah bagiannya dan bukannya malah menuntut pembayaran yang merupakan milik TERGUGAT. ;-----

14. Perlu diketahui dan disadari oleh PENGGUGAT bahwa yang sangat diuntungkan dalam transaksi tanah a quo adalah PENGGUGAT sebab dari pinjaman yang akhirnya menjadi jual-beli, PENGGUGAT memperoleh beberapa keuntungan, yaitu : PENGGUGAT dapat mempunyai kesempatan membeli rumah dinas yang ditempatinya sekarang tanpa mengeluarkan modal/ uang sama sekali berkat bantuan pinjaman dari TERGUGAT, sedangkan tanah yang dibelinya yang berdiri rumah dinas Pertamina dan sebagian tanah tersebut dijual kepada TERGUGAT adalah dibeli dengan sangat murah, jauh dari harga Rp. 450.000,- per M2, berdasarkan :-----

- a. Undang-Undang No. 8 Tahun 1971 jo. Undang-Undang No. 10 Tahun 1974 ;-----
- b. Keputusan Presiden RI No. 211/M/1988 ;-----
- c. Surat Keputusan Direksi Pertamina No. Kpts.002/C0000/90-BI ;-----
- d. Surat Menteri Keuangan No. S-12117/MK/1990 tanggal 6 Oktober 1990 ;-----
- e. Keputusan Menteri Utama Bidang Ekonomi dan Keuangan No. Kep/66/ Menkeu/VIII/67 ;-----

Boleh dikatakan PENGGUGAT memperoleh rumahnya yang sekarang secara gratis karena berdasarkan peraturan tersebut diatas harga pembelian PENGGUGAT dari Pertamina setengah dari harga Rp. 450.000,- (empat ratus lima puluh ribu rupiah) per meter ;-----

### III. Mengenai Kekurangan Pembayaran Harga Tanah dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ;-----

1. Bahwa tidak benar PENGGUGAT mendalilkan adanya kekurangan pembayaran TERGUGAT atas tanah a quo sebagaimana dalilnya pada point 13, sedangkan TERGUGAT telah melakukan pelunasan pembayaran sesuai dengan ketentuan Pasal 2 b Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 19, tertanggal 26 Juni 2006 (vide Bukti T-3) mengenai kekurangan harga penjualan, sebagaimana bukti kwitansi tertanggal 26 Juni 2006 sebesar Rp.

Halaman 15 dari 33 **Putusan No.565/Pdt.G/2011/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53.500.000,- (lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah), dengan jelas dan tegas ditandatangani oleh PENGUGAT sebagai bukti pelunasan (Bukti T5), sebagaimana dikutip berikut ini :-----

"Pelunasan Pembelian sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1126/Cilandak Barat, yang luasnya 1,030 M2, terletak di Jakarta, setempat dikenal sebagai Jl. Cilandak/RSPP Selatan No. 22, Rt.011, Rw.012, Kel Cilandak Barat Jakarta Selatan. Jakarta 26 Juni 2006" ;-----

2. Bahwa demikian pula TERGUGAT sejak saat perikatan jual beli tersebut yaitu sejak tahun 2006 telah melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1991 sampai dengan tahun 2006 secara hukum masih menjadi kewajiban PENGUGAT selaku pemilik tanah saat itu, yang harus ditanggungnya karena sertifikatnya memang masih atas nama PENGUGAT sejak sertifikatnya sudah dipecah menjadi atas nama PENGUGAT, tahun 1996, bukan dari tahun 1991 sebagaimana yang didalilkan PENGUGAT. PENGUGAT telah dipinjam uang oleh TERGUGAT untuk membeli tanah tersebut yang sebagian tanah tersebut ditempati dan ditinggali oleh PENGUGAT, namun bukannya berterima kasih pada TERGUGAT, PENGUGAT justru meminta juga TERGUGAT untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan tersebut, sedangkan tanah tersebut masih atas nama PENGUGAT dan belum dialihkan pada TERGUGAT ;-----
3. Bahwa sedangkan biaya pemeliharaan tanah yang dituntut oleh PENGUGAT adalah sangat mengada-ngada karena pemeliharaan apa yang telah dilakukan oleh PENGUGAT terhadap tanah yang sebelumnya merupakan kesatuan dari tanah dan rumah milik PENGUGAT sendiri sebelum dipecah sertifikatnya ;-----
4. Bahwa adanya tuntutan PENGUGAT kepada TERGUGAT mengenai kekurangan pembayaran harga tanah - quad-non - sebagaimana telah dijelaskan diatas dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang seharusnya juga masih ditanggung PENGUGAT, merupakan usaha PENGUGAT untuk meminta keuntungan dari hasil penjualan tanah yang dilakukan oleh TERGUGAT. Padahal tanah tersebut merupakan pembayaran PENGUGAT kepada TERGUGAT ;-----



5. Bahwa tujuan dari gugatan wanprestasi adalah untuk menempatkan PENGGUGAT pada posisi seandainya perjanjian tersebut terpenuhi (put the plaintiff to the position if he would have been in had the contract been performed). Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan atau disebut dengan istilah expectation loss atau windstderving (Vide Suharnoko-Hukum Perjanjian). Jika PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT wanprestasi karena tidak mendirikan mesjid - quad-non -, namun mengapa TERGUGAT diharuskan membayar Pajak Bumi dan Bangunan? Dari hal ini saja terlihat jelas ketidak konsistenan dan itikad tidak baik gugatan PENGGUGAT, yang hanya bertujuan untuk meminta uang dari TERGUGAT ;-----
- Untuk itu TERGUGAT mensumir PENGGUGAT untuk membuktikan semua tuntutan-tuntutannya tersebut di atas ;-----

**IV. Mengenai Kerugian Immateriil Yang Tidak Seharusnya Diajukan Pada Gugatan Wanprestasi ;-----**

1. Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan Wanprestasi namun pada halaman 8 Surat Gugatannya mendalilkan adanya kerugian immateriil.
2. Bahwa dengan adanya permintaan mengenai Kerugian Immateriil ini mengakibatkan adanya penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;-----

Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu dalam putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 menyebutkan :-----

“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula” ;-----

Lebih lanjut Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 879 K/Pdt/1997 mengenai penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH) dalam satu gugatan, menyatakan bahwa penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Posita gugatan mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai PM. Konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, dan gugatan dinyatakan obscure libel (tidak jelas) ;-----



3. Bahwa ganti rugi dalam gugatan wanprestasi telah diatur dalam KUHPerdata. KUHPerdata telah mengatur tentang jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut, serta jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut dalam wanprestasi (Vide M. Yahya Harahap-Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan) ;-----

4. Bahwa ganti rugi yang diatur dalam KUHPerdata dalam gugatan wanprestasi hanya mengenai penggantian biaya, rugi dan bunga. Lebih lanjut akan dibahas mengenai penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan ;-----

Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan :-----

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan Ia-lai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Dapat dilihat dalam Pasal 1243 KUHPerdata a quo bahwa penggantian akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan ialah biaya, rugi dan bunga.

Pasal 1246 KUHPerdata menyatakan :-----

“Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan pengantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut dibawah ini” ;-----

Lebih lanjut Pasal 1247 KUHPerdata menyatakan :-----

“Biaya berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang nyata telah, atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya” ;-----

Kemudian Pasal 1248 KUHPerdata menyatakan :-----

“Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan tipu-daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang hilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan” ;-----



Oleh karena itu berdasarkan Pasal-Pasal tersebut diatas, maka PENGGUGAT tidak dapat dengan semauanya membebankan kepada TERGUGAT biaya-biaya selain dan yang telah diatur dalam Pasal-Pasal KUHPdata tersebut a quo ;-----

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka kerugian immateriil tidak dapat dimasukkan dalam gugatan wanprestasi ;-----
6. Bahwa kerugian immateriil yang didalilkan PENGGUGAT pada halaman 8 Surat Gugatannya yaitu :-----

"Akibat peruntukan obyek perkara tidak sesuai dengan rencana semula yakni niat membangun Masjid/tempat ibadah, yang akhirnya obyek perkara menjadi dijual kepada si Pengembang Usaha menjadi 3 (tiga) buah rumah, maka berdampak pada :-----

- a. Psikologis dari ketentraman dan kenyamanan ;-----
- b. Lingkungan, jika hujan deras mengakibatkan banjir menggenang sekitar ½ meter, selama kurang lebih 4 jam lamanya, katena tanah obyek sengketa tersebut adalah bagian dari tanah pekarangan PENGGUGAT, sehingga akhirnya PENGGUGAT harus merevisi lingkungan dan tamannya ;-----

Dalil PENGGUGAT tersebut sangatlah tidak beralasan, karena jika memang adanya 3 (tiga) buah rumah mengganggu "Psikologis dari ketentraman dan kenyamanan" maka bagaimana dengan sebuah masjid? Bukankah dengan adanya masjid justru akan mengakibatkan banyak orang lalu lalang keluar masuk masjid, belum lagi jika banyak pedagang berjualan di sekitar masjid tersebut. Dengan dibangunnya rumah di tempat obyek perkara yang terletak disebelah rumah PENGGUGAT malah terjaga ketentraman dan kenyamanan PENGGUGAT sendiri ;-----

Lebih lanjut dalil PENGGUGAT menyatakan bahwa terjadi banjir menggenang di lingkungan karena dibangunnya 3 (tiga) buah rumah. TERGUGAT tidak dapat memahami jalan pikiran PENGGUGAT dalam hal ini, karena jika toh yang dibangun adalah sebuah masjid, apakah tidak akan terjadi banjir menggenang juga? Perlu TERGUGAT ingatkan pada PENGGUGAT bahwa apakah itu dibangun masjid atau dibangun rumah, namun yang pasti adalah luas obyek perkara tersebut adalah tetap, sehingga tidak sepatutnya PENGGUGAT menyalahkan TERGUGAT atas banjir



menggenang tersebut. Jika PENGGUGAT ingin menyalahkan orang lain, maka yang seharusnya disalahkan adalah pengembang usaha yang bersangkutan, dan bukannya TERGUGAT ;-

7. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT tersebut diatas mengenai adanya kerugian immateriil sangatlah tidak beralasan menurut hukum, mengada-ngada dan harus ditolak. Dalil-dalil tersebut terkesan dipaksakan oleh PENGGUGAT dalam upayanya meminta uang dari TERGUGAT ;-----
8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sepatutnyalah ganti kerugian immateriil ini ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini ;-----

V. Mengenai Permohonan Sita Jaminan ;-----

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya meminta diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah yang berdiri bangunan di atasnya terletak di Jalan Wijaya XIII No. 21, RT.003/RW.003, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;-----
2. Bahwa berdasarkan Pasal 227 HIR, penetapan sita jaminan harus memenuhi syarat-syarat :-----
  - Adanya persangkaan yang beralasan ;-----
  - TERGUGAT akan menggelapkan barang-barangnya ;-----
  - Dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari kepentingan TERGUGAT ;-----
  - Sebelum putusan berkekuatan hukum tetap ;-----
3. Bahwa dalam gugatannya, PENGGUGAT tidak dapat memberikan alasan-alasan yang konkrit dan didukung dengan bukti-bukti yang kuat sebagai persyaratan untuk diletakkannya sita jaminan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 di atas ;-----
4. Bahwa demikian pula sangat tidak beralasan menurut hukum apabila PENGGUGAT memohon sita jaminan atas obyek yang nilainya jauh lebih besar dari jumlah kerugian yang dimohonkan dan disamping itu rumah TERGUGAT yang ditempatinya yang dimohonkan sita jaminan adalah bukan obyek sengketa dan tidak ada hubungannya dengan yang diperkarakan oleh PENGGUGAT ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dengan demikian, secara hukum permohonan sita jaminan PENGGUGAT harus dinyatakan ditolak karena selain bertentangan dengan hukum acara, juga tidak mempunyai alasan-alasan hukum dan tidak didukung dengan fakta-fakta yang kuat, sehingga terlihat hanya sebagai rekayasa PENGGUGAT sebatas memanfaatkan kesempatan yang ada ;-----

Berdasarkan fakta-fakta dan uraian tersebut diatas maka dapat dilihat bahwa dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT sangat tidak beralasan hukum dan bertentangan satu sama lain. PENGGUGAT menggugat TERGUGAT melakukan wanprestasi, namun PENGGUGAT tidak merujuk perjanjian tertulis yang dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang mendasari adanya perbuatan wanprestasi ini. Gugatan ini hanya diajukan berdasarkan hal yang mengada-ngada saja serta bukannya berdasarkan perjanjian yang tertulis antara PENGGUGAT dan TERGUGAT ;-----

Kemudian PENGGUGAT juga tidak jelas dalam menyebutkan apa yang menjadi wanprestasi dari TERGUGAT. Apakah pembangunan masjid, adanya kekurangan pembayaran ataukah adanya perjanjian bahwa TERGUGAT-lah yang diharuskan membayar Pajak Bumi dan Bangunan tanah yang masih atas nama PENGGUGAT ;-----

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, TERGUGAT memohon agar Kiranya Majelis Hakim berkenan untuk memutuskan perkara a quo, dengan amar putusan sebagai berikut :-----

## DALAM

## POKOK

PERKARA :-----

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan PENGGUGAT bukan PENGGUGAT yang beritikad baik ;-----
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;-----

Atau apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;-----

Halaman 21 dari 33 **Putusan No.565/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Repliknya secara tertulis tanggal 17 Januari 2012 dan Tergugat mengajukan Dupliknya secara tertulis tanggal 31 Januari 2012 ;-----

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy bermeterai cukup dan telah dileges di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, berupa :-----

1. Bukti P-1 : Surat tulisan tangan dari Drs. Said Umar Husin kepada dr. Dewata tertanggal 28 Juni 1992 yang isinya menerangkan mengenai pembayaran cicilan sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan menjelaskan akan memprioritaskan pembangunan Mesjid ;-----
2. Bukti P-2 : Surat tulisan tangan dari Drs. Said Umar Husin kepada dr. Dewata yang menerangkan mengenai angsuran pembayaran sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah), dan memberitahukan jumlah pembayaran tanah yang sudah dibayarkan sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah dan sisa yang belum dibayarkan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;-----
3. Bukti P-3 : Lembar rincian angsuran pembayaran obyek perkara tanggal :
  - Tanggal 6 April 1991 sebesar Rp. 40.000.000,------
  - Tanggal 3 Agustus 1991 sebesar Rp. 40.000.000,------
  - Tanggal 15 Januari 1992 sebesar Rp. 75.000.000,------
  - Tanggal 29 Januari 1992 sebesar Rp. 40.000.000,------
  - Tanggal 7 September 1992 sebesar Rp. 85.000.000,------
  - .... sebesar Rp. 20.000.000,------Jumlah yang sudah dibayar adalah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta) ;-----
4. Bukti P-4 : Kwitansi tanda terima pembayaran sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 14 September 1992;
5. Bukti P-5 : Tanda terima penyerahan Sertifikat asli No. 1126/Cilandak Barat atas nama dr. Dewata Dermawan dari dr. Dewata kepada Drs. Said Umar Husin tertanggal 4 Juni 1997 ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti P-6 : Copy Sertipikat Hak Milik No. 1126 seluas 1030 M2 terletak di Jl. Cilandak Permai, Komp Perumahan RSPP, Kav No. 22 atas nama dr. Dewata Dermawan ;-----
7. Bukti P-7 : Salinan Surat Kuasa Menjual No. 40 tgl 26 Juni 2006 dari dr. Dewata kepada Drs Umar Said Husin ;-----
8. Bukti P-8 : Salinan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 39 tgl 26 Juni 2006 ;-----
9. Bukti P-9 : Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan oleh dr. Dewata dari :
  - Tahun 1991 sebesar Rp. 428.348,-----
  - Tahun 1992 sebesar Rp. 1.258.258,-----
  - Tahun 1993 sebesar Rp. 1.067.625,-----
  - Tahun 1994 sebesar Rp. 1.247.875,-----
  - Tahun 1995 sebesar Rp. 2.779.700,-----
  - Tahun 1996 sebesar Rp. 3.629.450,-----
  - Tahun 1997 sebesar Rp. 4.742.940,-----
  - Tahun 1998 sebesar Rp. 4.758.940,-----
  - Tahun 1999 sebesar Rp. 5.340.340,-----
  - Tahun 2000 sebesar Rp. 6.630.900,-----
  - Tahun 2001 sebesar Rp. 4.638.830,-----
  - Tahun 2002 sebesar Rp. 2.053.340,-----
  - Tahun 2003 sebesar Rp. 2.068.440,-----
  - Tahun 2004 sebesar Rp. 2.231.580,-----
  - Tahun 2005 sebesar Rp. 2.548.880,-----

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil Jawabannya, Kuasa Tergugat juga mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy bermeterai cukup dan telah dileges di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, berupa :-----

1. Bukti T-1 : Surat dari PENGUGAT kepada Bapak Arsyad (Pegawai TERGUGAT), tertanggal 30 Agustus 1993, perihal : Rincian "deposit" Bp. Said Umar ;-----
2. Bukti T-2 : Kwitansi pernbayaran dari TERGUGAT kepada PENGUGAT sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), yang isinya untuk pembayaran sebagian dari harga pembelian tanah Jl. RSPP Selatan No.

Halaman 23 dari 33 **Putusan No.565/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22, RT.011/02, Kel. Cilandak, Jakarta Selatan, tertanggal 14 September 1992 ;-----

3. Bukti T-3 : Salinan Akta Perikatan Jual Beli No. 39, tanggal 26 Juni 2006 di hadapan Mohammad Rifat Tadjoeidin, S.H., Notaris di Jakarta ;---
4. Bukti T-4 : Akta kuasa untuk menjual No. 40, tanggal 26 Juni 2006 yang dibuat di hadapan Mohammad Rifat Tadjoeidin, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta ;-----
5. Bukti T-5 : Kwitansi pembayaran dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 53.500.000,- (lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) untuk pelunasan pembelian sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1126/ Cilandak Barat, yang luasnya 1.030 M2, terletak di Jakarta, setempat dikenal sebagai Jl. Cilandak/RSPP Selatan No. 22, RT.011 RW.012, Kec. Cilandak Barat, Jakarta Selatan, tertanggal 26 Juni 2006 ;-----
6. Bukti T-6 : Surat Tanda Terima dan PENGGUGAT, tertanggal 12 Juli 2009 ;
7. Bukti T-7 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Nomor Perkara : 1564/Pdt.G/2009/ PN.Jak.Sel. antara Dr. Dewata Dermawan selaku PENGGUGAT dan Drs. H. Said Umar Husin selaku TERGUGAT ;-----
8. Bukti T-8 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor Perkara : 501/PDT/2010/ PT.DKI. antara Dr Dewata Dermawan selaku PEMBANDING semula PENGGUGAT dan Drs. H. Said Umar Husin dk. selaku PARA TERBANDING semula TERGUGAT ;----

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah dalam persidangan, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

1. **SAKSI : NY. PRANTI PANGASTUTI** ;-----
  - Bahwa saksi mengenal baik Penggugat, karena sejak tahun 1972 saksi dan Penggugat sudah tinggal di kompleks perumahan RSPP (Rumah Sakit Pertamina Pusat) ;-----
  - Bahwa suami saksi dan Penggugat berprofesi sebagai dokter di Rumah Sakit Pertamina, yang sama-sama mendapatkan kesempatan untuk memiliki/ membeli tanah dan rumah dinas di Komplek RSPP tersebut, termasuk obyek



sengketa. Para dokter RSPP saat itu memperoleh kemudahan dan keringanan untuk melakukan pembayaran, yaitu dapat mengangsur dan mengambil tabungan pensiun. Sehingga baik Penggugat dan suami Saksi tidak perlu meminjam dari pihak lain untuk membayar tanah dan rumah dinas tersebut ;-----

- Bahwa seluruh pemilik tanah dan rumah di kompleks RSPP secara bersama-sama telah mengurus sertifikat hak sejak tahun 1992, termasuk diantaranya obyek tanah a quo juga telah memiliki sertifikat hak atas nama Penggugat sekitar tahun 1995 ;-----
- Bahwa sekitar tahun 1992 dalam acara perkumpulan warga saksi mengetahui bila obyek sengketa dijual kepada pihak lain dan adanya rencana pembangunan mesjid di atas obyek sengketa. Bahwa ternyata realisasi pembangunan mesjid tersebut tidak kunjung terlaksana sampai dengan tahun 2008. Sehingga baik saksi dan para tetangga yang lain sempat heran dan bertanya-tanya ketika pada tahun 2009 di atas obyek tanah a quo dibangun town house bukan mesjid seperti yang direncanakan sebelumnya ;-----
- Bahwa berdasarkan keterangan dari Penggugat dan beberapa tetangga di kompleks RSPP, saksi mengetahui pembelian obyek sengketa dibayar secara mengangsur, bahkan Penggugat belum menerima pelunasan pembayaran dari pembeli ;-----
- Bahwa saksi merupakan pengurus/koordinator pembayaran PBB di kompleks RSPP sejak sekitar tahun 1992 sampai dengan saat ini. Sehingga saksi sangat mengetahui bahwa pembayaran PBB atas obyek tanah a quo terus dibayar oleh Penggugat sampai dengan tahun 2006 meskipun sudah ada transaksi jual beli kepada orang lain sejak tahun 1992 ;-----
- Bahwa saksi menyatakan bila SPPT PBB tahun 2012 atas obyek tanah a quo juga masih atas nama Penggugat, belum pernah dirubah ke atas nama Tergugat maupun Turut Tergugat ;-----
- Bahwa NJOP di kompleks RSPP pada tahun 1990 sekitar Rp. 200.000 s/d Rp. 300.000 per meter persegi, sedangkan saat ini NJOP meningkat menjadi sekitar Rp. 4.000.000 s/d Rp. 5.000.000/per meter persegi. Sedangkan harga pasar tanah di Komplek RSPP saat ini bisa mencapai sekitar Rp. 7.000.000,- s/d Rp. 8.000.000,- per meter persegi



- Bahwa letak obyek tanah a quo sangat dekat dengan tempat tinggal saksi, sehingga saksi sangat mengetahui sejak tahun 1991 s/d 2006 Penggugat lah yang telah merawat dan memelihara obyek tanah a quo, sehingga selalu terlihat rapih dan bersih. Sepengetahuan saksi Penggugat membayar upah tukang kebun secara rutin untuk perawatan obyek tanah a quo ;-----

2. **SAKSI : SETIABOEDI DWIPOEDJI ASTOETI**

**KOENINDRO ;-----**

- Bahwa suami saksi dan Penggugat berprofesi sebagai dokter di Rumah Sakit Pertamina, yang sama-sama mendapatkan kesempatan untuk memiliki/ membeli tanah dan rumah dinas di Komplek RSPP tersebut, termasuk obyek sengketa. Para dokter RSPP saat itu memperoleh kemudahan dan keringanan untuk melakukan pembayaran, yaitu dapat mengangsur dan mengambil tabungan pensiun. Sehingga baik Penggugat, dan suami saksi tidak perlu meminjam dari pihak lain untuk membayar tanah dan rumah dinas tersebut ;-----
- Bahwa tempat tinggal Penggugat dahulunya merupakan rumah dinas dari Pertamina yang kemudian dibelinya, dan obyek sengketa seluas 1.030 M2 merupakan sebagian dari tanah milik Penggugat, yang letaknya bersebelahan persis dengan tempat tinggal Penggugat ;-----
- Bahwa sebagai tetangga dekat, saksi juga mengetahui obyek sengketa dijual kepada pihak lain yang dibayar secara mengangsur dan rencananya dibangun mesjid. Namun sepengetahuan saksi sampai gugatan aquo diajukan pembeli tanah belum melunasi pembayaran, dan telah menjual kembali obyek sengketa kepada Turut Tergugat. Selanjutnya sekitar tahun 2009 Turut Tergugat membangun town house di atas obyek sengketa ;-----
- Bahwa para pemilik tanah di komplek RSPP telah memiliki sertifikat sejak tahun 1992, karena mereka mengurus secara bersama-sama ;----
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa telah dijual sekitar tahun 1992, namun dari tahun 1992 sampai dengan 2006 Penggugat yang selalu membayar PBB dan merawat tanah tersebut, karena si pembeli tanah tidak kunjung melunasi pembayaran bahkan juga tidak mau bertanggung jawab atas pemeliharaan obyek sengketa ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari tahun 1992 sampai dengan 2006, tanah tersebut dalam keadaan kosong. Selama kurun waktu tersebut Penggugat tidak dapat memanfaatkan obyek sengketa, karena sudah dijual kepada Tergugat. Namun karena Tergugat tidak mau bertanggungjawab memelihara obyek sengketa, maka Penggugat tidak punya pilihan lain selain dialah yang harus merawat dan memelihara obyek sengketa tersebut ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat mengajukan kesimpulannya secara tertulis masing-masing tertanggal 6 Maret 2012 ;-----

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tidak mengajukan sesuatu lagi tetapi mohon putusan ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan dianggap tercantum serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;-----

## TENTANG

## HUKUMNYA :-----

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

Menimbang, bahwa dalam jawaban pihak Tergugat tidak mengajukan Eksepsi secara tersendiri, namun setelah Majelis mempelajari secara seksama jawaban Tergugat dalam pokok perkara pada poin 2 sampai dengan poin 5 pada prinsipnya mengajukan keberatan atas formalitas gugatan, maka sebelum mempertimbangkan lebih jauh tentang pokok perkara, Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu keberatan-keberatan tersebut ;-----

Halaman 27 dari 33 **Putusan No.565/Pdt.G/2011/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 dalam jawaban pihak Tergugat telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

- Bahwa dalam persidangan perkara aquo, terungkap bahwa Penggugat terkesan tidak serius dalam mengajukan gugatan aquo dengan memaksakan suatu gugatan perdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum tanpa mempertimbangkan fakta-fakta yuridis yang ada, Penggugat juga terkesan ragu dalam mendalilkan fakta-fakta hukum dalam gugatannya, karena pada faktanya tidak terdapat permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana terungkap dalam persidangan terdahulu, baik dalam mengajukan bukti-bukti tertulis maupun pemeriksaan saksi-saksi ;-----
- Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini sama dengan gugatan Penggugat dalam perkara yang terdahulu, sangat disayangkan, Penggugat hanya merubah dasar gugatan menjadi gugatan Wanprestasi dengan dalil-dalil selayaknya suatu gugatan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat sangatlah tidak berdasar dan menyebabkan gugatan aquo menjadi tidak jelas dan bersifat sangat kabur ;-----
- Bahwa Penggugat didalam gugatannya telah ekliro menyebutkan nama Tergugat dengan Drs. H. Umar Said Husin, yang seharusnya dapat mengetahui bahwa dalam perkara gugatan sebelumnya Tergugat telah menyampaikan dalam persidangan terhadap kekeliruan tersebut, dengan bukti KTP Tergugat maupun pada surat-surat tanah (Akta Pengikatan Jual Beli) yang dipermasalahkan, hal ini mengakibatkan semakin jelas menunjukkan bahwa gugatan Penggugat tidak serius, karena secara formil tidak dapat dipertanggung-jawabkan, sehingga dapat dilihat sebenarnya motivasi dari Penggugat yang sebenarnya secara materiil tidak dirugikan sama sekali, malahan diuntungkan oleh Tergugat ;-----
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dengan berpedoman pada Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process matigheid (demi kepentingan beracara), maka gugatan Penggugat tidak memenuhi Syarat Formil karena menyebutkan nama Tergugat yang tidak jelas menyebabkan pihak yang digugat oleh Penggugat menjadi tidak jelas (een ontduidelijk en bebaalde conclusie), bahkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (ontduidelijke) dan kabur (Obscuure Libel), maka gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak ;-----



Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan dalam repliknya yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

- 1 Bahwa Penggugat menolak dan membantah seluruh dalil-dalil Tergugat yang diajukan dalam jawabannya, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Penggugat ;-----
- 2 Bahwa Tergugat telah kurang tepat mendalilkan eksepsi gugatan kabul dalam pokok perkara jawabannya angka 3 sampai 5, oleh karena itu sangat beralasan bila Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menolak dalil-dalil Tergugat tersebut ;-----
- 3 Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi aquo yang ditujukan kepada Tergugat berdasarkan fakta hukum bahwa Tergugat memang tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana yang telah dijanjikan sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;-----
- 4 Bahwa apabila ada kesalahan penulisan dalam penulisan nama Tergugat, maka Penggugat akan memperbaikinya, meskipun demikian jelas dalil Tergugat angka 5 dan 6 dalam jawabannya terkait dengan penyebutan nama Tergugat jelas merupakan dalil yang terkesan dipaksakan, bahwa pada faktanya gugatan aquo tidak menjadi error in persona atau salah alamat, dimana terbukti Tergugat telah menerima dengan sah dan patut gugatan aquo serta telah menghadiri persidangan dan memberikan jawaban yang dengan tegas mengakui hubungan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan aquo, dengan demikian sangatlah beralasan bila Majelis Hakim menolak dalil-dalil Tergugat tersebut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas dapat disimpulkan pada pokoknya eksepsi Tergugat adalah tentang gugatan tidak jelas (ontduidelijke) dan kabur (obscure Libel), karena gugatan Penggugat tidak memenuhi Syarat Formil suatu surat gugatan ;-----

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process matigheid (demi kepentingan beracara), maka suatu gugatan harus  
Halaman 29 dari 33 **Putusan No.565/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi syarat formil, karena dengan tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan, menjadi gugatan itu tidak jelas atau kabur (obscur Libel) ;-----

Menimbang, bahwa syarat-syarat formil yaitu suatu surat gugat hendaklah memuat :-----

- a Nama, tempat tinggal dan pekerjaan kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat ;-----
- b Hal-hal yang bersifat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat ;-----
- c Hal-hal yang diminta oleh Penggugat supaya Hakim memberikan putusannya ;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan eksepsi Tergugat yang selanjutnya dihubungkan dengan surat gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah tentang wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat karena tidak melakukan kewajibannya untuk memprioritaskan pembangunan Masjid diatas tanah yang dibeli dari Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari lebih jauh surat gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas, terutama tentang Fundamentum petendi / Posita gugatan yang merupakan dasar gugatan atau dasar tuntutan hak, Majelis Hakim telah menemukan hal-hal sebagai berikut :-----

- 1 Bahwa dalil gugatan Penggugat idak dapat merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan secara jelas dan juga tidak menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut ;-----
- 2 Bahwa dalil gugatan Penggugat idak dapat menjelaskan peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan, sehingga tidak dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (Rechtsverhoccdirtg) yang menjadi dasar tuntutan ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana terurai diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam merumuskan dalil gugatannya tidak jelas / kabur (obscur Libel), sehingga gugatan Penggugat harus

30



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak jelas (obscur Libel), sehingga Eksepsi Tergugat tentang hal ini beralasan hukum untuk dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas (Obscur Libel), maka Eksepsi Tergugat tentang hal ini beralasan hukum dan haruslah dinyatakan untuk diterima ;-----

## DALAM

## POKOK

PERKARA :-----

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

Menimbang, bahwa karena Eksepsi Tergugat dinyatakan diterima, maka tentang pokok perkara, Majelis Hakim tidak mempertimbangkan lagi, dan Gugatan Penggugat harus dinyatakan “tidak dapat diterima” ;-----

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak Beralasan hukum untuk di kabulkan dan dinyatakan “tidak dapat di terima” maka, biaya perkara patut di bebaskan kepada Penggugat ;-----

Memperhatikan pasal-pasal dan ketentuan-ketentuan perundangan-undangan yang berkaitan dengan perkara ini :-----

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

DALAM POKOK PERKARA :-----

Halaman 31 dari 33 **Putusan No.565/Pdt.G/2011/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)



1 Menyatakan gugatan Penggugat “tidak dapat diterima” ;-----

2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.616.000.-  
(enam ratus enam belas ribu Rupiah) ;-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **SELASA**, tanggal **17 April 2012**, oleh kami : **SUBYANTORO, SH**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **MAMAN M. AMBARI, SH.MH.** dan **DIDIK SETYO HANDONO, SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **SELASA**, tanggal **24 April 2012**, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh: **MASNUR ZEN, SH.** Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat.-----

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

1 **MAMAN M. AMBARI, SH.MH.**

**SUBYANTORO, SH**

2. **DIDIK SETYO HANDONO, SH.MH.**

Pantiera Pengganti

**MASNUR ZEN, SH.**

Biaya-biaya :

Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Materai	: Rp. 6.000,-
Redaksi	: Rp. 5.000,-
Panggilan	: <u>Rp. 575.000.--</u>
Jumlah	: Rp. 616.000.---



**Disclaimer**

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