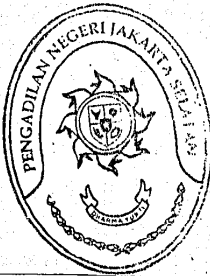




P U T U S A N  
No.298/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama yang bersidang di Gedung Pengadilan Negeri tersebut, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara, antara : -----



**PT. ESSAR INTERTAMA**

beralamat di Jl. Fatmawati Raya No.17, Jakarta, yang dalam hal ini memilih domisili hukum pada kantor AMIR SYAMSUDDIN, SH. & Rekan, di Gedung Sentra Mulia lantai 6 ruang 3, Jln. Rasuna Said Kaveling X-6 No.8 Kuningan, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Mei 1998, selanjutnya disebut sebagai P E N G G U G A T ; -----

1 a w a n : -----

**1. MOHAMAD JUSUF TATA SUSILA GUNAWAN**

beralamat di Jln. Anggrek Lestari Indah Blok N/17-18, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ; -----

**2. PT. BANK NUSA INTERNATIONAL**

beralamat di Wisma Bakrie Lantai 2 Jln. HR. Rasuna Said Kav.B1 Kuningan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT ; -----

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara ; --

Setelah mendengar kedua belah pihak berperkara ; ----

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 29 Juni 1998 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 24 Juli 1998 dibawah register No.298/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut ; -----

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengadakan suatu perjanjian pengikatan untuk jual beli sesuai Akta No.95 yang ditanda-tangani di Jakarta oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 24 Mei 1991 dihadapan Notaris Sutjipto, SH. di Jakarta ; -----

2. Bahwa -----

**Disclaimer**

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



2. Bahwa Tergugat selaku pemilik atas 7 (tujuh) bidang tanah yang tidak terpisahkan terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Cilandak Barat, yaitu : -----

2.1. Sertifikat Hak Milik No.55/Cilandak Barat, seluas 1.220 M2, atas nama Tergugat ; -----

2.2. Sertifikat Hak Milik No.313/Cilandak Barat, seluas 2.300 M2, atas nama Tergugat ; -----

2.3. Sertifikat Hak Milik No.314/Cilandak Barat, seluas 2.810 M2, atas nama Tergugat ; -----

Sertifikat Hak Milik No.317/Cilandak Barat, seluas 2.170 M2, atas nama Tergugat ; -----

2.5. Sertifikat Hak Milik No.828/Cilandak Barat, seluas 406 M2 ; -----

2.6. Sertifikat Hak Milik No.827/Cilandak Barat, seluas 859 M2 ; -----

2.7. Sertifikat Hak Milik Adat Girik No.1121, Persil 60a, Blok SI1-D.III, seluas 676 M2 ; -----

telah berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual/mengoperkan kepada Penggugat sebahagian tanah tersebut yaitu 50% (lima puluh persen) yang telah terpisahkan atas 7 (tujuh) bidang tanah Sertifikat Hak Milik tersebut berikut segala sesuatu yang ada di atasnya yaitu seluas kurang lebih 5.217,5 M2 dengan harga Rp.517.489,- (lima ratus tujuh belas ribu empat ratus delapan puluh sembilan rupiah)/M2, sehingga seluruhnya menjadi Rp.2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) yang telah dibayar lunas melalui transfer dana dari PT Bank Putera Sukapura tanggal 2 April 1991 yang ditujukan kepada Penggugat ; -----

3. Bahwa sesuai dengan Pasal 1 Perjanjian tersebut, dinyatakan bahwa jual beli tanah tersebut dilangsungkan dan diterima dengan harga Rp.517.489,- (lima ratus tujuh belas .....  
belas .....



- 3 -

belas ribu empat ratus delapan puluh sembilan rupiah)/M2, sehingga seluruhnya menjadi Rp.2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah), jumlah uang mana telah dibayar seluruhnya oleh Penggugat kepada Tergugat ; -----

4. Bahwa atas jual beli tanah aquo, Tergugat menjamin bahwa atas tanah tersebut : -----

4.1. Tidak dikenakan suatu sitaan ; -----



4.2. Tidak menjadi jaminan sesuatu hutang ; -----

Adalah milik/haknya Tergugat dan hanya dapat dijual/dipindehtanggankan oleh Tergugat, dan Penggugat tidak akan mendapat sesuatu tuntutan dari pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah dimaksud ; -----

5. Bahwa sesuai dengan pasal 3 Akta Perjanjian tersebut dinyatakan bahwa Tergugat tidak berhak lagi untuk memberikan sebagai jaminan, menyewakan, menjual, atau dengan cara apapun juga mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada orang/pihak lain dan tindakan/perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah tidak sah ; -----

6. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.95 tanggal 24 Mei 1991 tanah aquo seluas kurang lebih 5.217,5 M2, menjadi milik Penggugat yang tidak terpisahkan atas 7 (tujuh) bidang tanah Sertifikat Hak Milik aquo berikut segala sesuatu yang ada diatasnya ; -----

7. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat pinak Tergugat meminjam uang kepada Turut Tergugat sebesar Rp.2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah) dengan mengadul tanah tersebut sebagai jaminan ; -----

8. Bahwa Turut Tergugat melalui suratnya tanggal 19 Juli 1991 Perihal : tanah-tanah atas nama M.J.T.S. Sunawan jo surat dari Law Firm Hanafiah Soeharto Poenggawa No.554/CPM/VII/91 tanggal 19 Juli 1991 menyatakan atas Sertifikat-Sertifikat tanah aquo telah dijadikan jaminan hutang





hutang dari PT. Tatia Anugerah Prathama; -----

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut jelas bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan telah menjadikan tanah milik Penggugat sebagai Agunan pada Turut Tergugat ; -----



10. Bahwa Penggugat telah mengingatkan Tergugat untuk melakukan kewajibannya namun Tergugat tidak memberikan tanggapan yang positif ; -----

11. Bahwa jelaslah terbukti, tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut merupakan suatu perbuatan melanggar hukum yang menerbitkan kerugian bagi Penggugat baik secara material maupun immaterial yang keseluruhannya berjumlah Rp.21.236.000.000,- (dua puluh satu milyar dua ratus tiga puluh enam juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut : -----

Kerugian Material :

- Pinjaman kepada PT. Bank Sukapura  
dimana pinjaman tersebut dipergu-  
nakan untuk kepentingan pembelian  
tanah sebesar ..... Rp.2.700.000.000,-
- Beban bunga atas pinjaman kepada  
PT. Bank Sukapura sebesar 21% X  
2.700.000.000,- X 8 = ..... Rp.4.536.000.000,-
- Kewajiban material akibat tidak -  
dapat dipergunakannya tanah terse-  
but untuk kepentingan Penggugat -  
yang diperkirakan sebesar ..... Rp.4.000.000.000,-

Kerugian Immaterial :

- Bahwa kesulitan-kesulitan yang di-  
alami oleh Penggugat baik berupa-  
kesulitan likwiditas maupun kesu-  
litan-kesulitan lainnya yang di -  
akibatkan secara langsung dari -

tindakan .....



tindakan Tergugat kepada pihak ketiga dalam kaitan bisnis dan membawa pengaruh besar bagi rusaknya performance (bonafiditas) Penggugat dimata masyarakat dunia usaha. Kerugian immaterial tersebut sebenarnya sangat sukar dinilai secara materi namun sangatlah dapat diterima/wajar apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar ..... Rp.10.000.000.000.-

12. Bahwa oleh karena terdapat kekhawatiran dari Penggugat dimana Tergugat akar berusaha dan mengelak dari kewajiban membayar uang ganti rugi kepada Penggugat, maka agar gugatan ini tidak sia-sia dikemudian hari, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meletakkan sita-jaminan (Conservatoir Beslag), atas : -----

1. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jln. Taman Anggrek Lestari Indah Blok N/17-18, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ; -----
2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Fatmawati, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, sesuai dengan : -----

2.1. Sertifikat Hak Milik No.55/Cilandak Barat, seluas 1.220 M2 ; -----

2.2. Sertifikat Hak Milik No.313/Cilandak Barat, seluas 2.300 M2 ; -----

2.3. Sertifikat Hak Milik No.314/Cilandak Barat, seluas 2.810 M2 ; -----

2.4. Sertifikat Hak Milik No.317/Cilandak Barat, seluas 2.170 M2 ; -----

2.5. Sertifikat Hak Milik No.828/Cilandak Barat, seluas 406 M2 ; -----

2.6. Sertifikat Hak Milik No.827/Cilandak Barat, seluas 859 M2 ; -----

2.7. Sertifikat Hak Milik Adat Girik No.1121, Persil 60a, Blok SII-D.III, seluas 676 M2 ; -----

3. Bangunan yang terletak di Pondok Indah Mall, lantai dasar yang dikenal dengan Ari Tahlia Butik ; -----

4. Bangunan yang terletak di Kelapa Gadung Mall, lantai L No.232B .....



- No.232B yang dikenal dengan Italia Butik ; -----
5. Saham-saham milik Tergugat di PT. Tatia Sarasmi Dwi Putera ; -----
6. Saham-saham milik Tergugat di PT. Swasna Echao ; -----
7. Saham-saham milik Tergugat di PT. Mandara Jasindo Sena ; -----

Bahwa oleh karena gugatan ini secara yuridis didukung oleh alat-alat bukti yang sangat memadai, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar putusan dalam perkara ini dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi ; -----

Berdasarkan atas seluruh uraian tersebut di atas, Penggugat dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memutus dan mengadili perkara perdata ini untuk mengabulkan putusan sebagai berikut : -----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan sah dan berharga sita-jamian yang telah diletakkan atas : -----
  1. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jln. Taman Anggrek Lestari Indah Blok N/17-18, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ; -----
  2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Fatmawati, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, sesuai dengan : -----
    - 2.1. Sertifikat Hak Milik No.55/Cilandak Barat, seluas 1.220 M2 ; -----
    - 2.2. Sertifikat Hak Milik No.313/Cilandak Barat, seluas 2.300 M2 ; -----
    - 2.3. Sertifikat Hak Milik No.314/Cilandak Barat, seluas 2.810 M2 ; -----
    - 2.4. Sertifikat Hak Milik No.317/Cilandak Barat, seluas 2.170 M2 ; -----
    - 2.5. Sertifikat Hak Milik No.828/Cilandak Barat, seluas 406 M2 ; -----
    - 2.6. Sertifikat Hak Milik No.827/Cilandak Barat, seluas 859 M2 ; -----
    - 2.7. Sertifikat Hak Milik Girik No.1121, Persil 60a, Blok SII-D.III, seluas 676 M2 ; -----

3. Bangunan .....





3. Bangunan yang terletak di Pondok Indah Mall, lantai dasar yang dikenal dengan Ari Tahlia Butik ; -----
4. Bangunan yang terletak di Kelapa Gadung Mall, lantai I No.232B yang dikenal dengan Italia Butik ; -----
5. Saham-saham milik Tergugat di PT. Tatlia Sarasmi Dwi Putera ; -----
6. Saham-saham milik Tergugat di PT. Swarna Bohas ; -----
7. Saham-saham milik Tergugat di PT. Mandara Jasindo Sena ; -----
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatiggedaad) terhadap Penggugat ; -----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi material kepada Penggugat sebesar Rp.11.236.000.000,- (sebelas milyar dua ratus tiga puluh enam juta rupiah) berikut bunga sebesar 2% per-bulan yang dihitung sejak didaftarkanya surat gugatan ini di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai dengan pelaksanaan putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inracht van gewijsde) ; -----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi non material sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ; -----
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat-Sertifikat a quo kepada Penggugat sejak perkara ini diputus ; -----
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,-/bulan apabila Tergugat lalai untuk menyerahkan Sertifikat-Sertifikat a quo kepada Penggugat ; -----
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ; -----
9. Menyatakan putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada bantahan, banding dan kasasi ; -----
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ; -----

Menimbang; .....



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, telah datang menghadap kuasa Penggugat CH. AGUSLIANA, SH., Pengacara dari AMIR SYAMSUDDIN & Partners, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Mei 1998, dan untuk Tergugat telah menghadap kuasanya ANTHONY LP. HUTAPEA, SH. Pengacara dari Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Makarim & Taira, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal Agustus 1998, untuk Turut Tergugat walaupun telah dipanggil secara patut ternyata tidak hadir baik dirinya ataupun kuasanya; sehingga Turut Tergugat dinyatakan tidak hadir; selanjutnya Majelis telah mengusahakan perdamaian dinantara kedua belah pihak namun tidak berhasil oleh karena rana pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 1 Oktober 1998, sebagai berikut : -----

#### DALAM EKSEPSI :

##### I. GUGATAN KURANG PIHAK :

1. Bahwa benar dalil Penggugat dalam gugatannya butir 1 dan 2, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai dengan Akta No.95 yang ditandatangani di Jakarta pada tanggal 24 Mei 1991 dihadapan Notaris Sutjipto, SH., di Jakarta Tergugat berjanji untuk mengikatkan diri untuk menjual kepada Penggugat sebagian (lima puluh persen) dari tujuh bidang tanah terletak di Kecamatan Cilandak, Kelurahan Cilandak Barat, yaitu : -----

1.1. Sertifikat Hak Milik No.55/Cilandak Barat, seluas 1.220 M2 -----

1.2. Sertifikat Hak Milik No.313/Cilandak Barat, seluas 2.300 M2 ; -----

1.3. Sertifikat Hak Milik No.314/Cilandak Barat, seluas -----





- seluas 2.810 M2 ; -----
- 1.4. Sertifikat Hak Milik No.317/Cilandak Barat,  
seluas 2.170 ; -----
- 1.5. Sertifikat Hak Milik No.828/Cilandak Barat,  
seluas 406 m2 ; -----
- 1.6. Sertifikat Hak Milik No.827/Cilandak Barat,  
seluas 859 M2 ; -----
- 1.7. Sertifikat Hak Milik Adat Girik No.1124, Persil  
60a, Blok SIF-D.III, seluas kurang lebih 670 M2  
(vide bukti T-1) ; -----

2. Bahwa Penggugat mengetahui ketujuh bidang tanah tersebut, diperoleh Pengugat dari James Sugianto, SH yang mengaku sebagai pemilik atas tanah-tanah tersebut dalam butir 1 berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.326 tanggal 31 Mei 1990 dihadapan Notaris Sutjipto, SH. (vide bukti T-2) dan Akta Jual Beli Akta Jual Beli sebagai berikut : -----

2.1. Tanah Hak Milik No.313/Cilandak Barat, berdasarkan Akta Jual Beli No.65/Cildak VII/1990 tanggal 5 Juli 1990 dihadapan Notaris Amrul Partomuan Pohan, SH.LL.M. (vide bukti T-3) ; -----

2.2. Tanah Hak Milik No.314/Cildak Barat, berdasarkan Akta Jual Beli No.66/Cildak VII/1990 tanggal 5 Juli 1990 dihadapan Notaris Amrul Partomuan Pohan, SH.LL.M. (vide bukti T-4) ; -----

2.3. Tanah Hak Milik No.317/Cilandak Barat, berdasarkan Akta Jual Beli No.67/Cildak VII/1990 tanggal 5 Juli 1990 dihadapan Notaris Amrul Partomuan Pohan, SH.LL.M. (vide bukti T-5) ; -----

2.4. Tanah Hak Milik No.827/Cilandak Barat, berdasarkan Akta Jual Beli No.271/Cialdak/VII/1990 tanggal 8 Juni 1990 dihadapan Notaris Sutjipto, SH. (vide bukti T-6) ; -----

2.5. Tanah ..... -----



- 2.5. Tanah Hak Milik No. 828/Cilandak Barat, berdasarkan Akta Jual Beli No. 270/Cildak/VII/1990 tanggal 8 Juni 1990 dihadapan Notaris Sutjipto, SH. (vide bukti T-7) ; -----
- 2.6. Tanah Hak Milik No. 55/Cilandak Barat, berdasarkan Akta Jual Beli No. 272/Cildak/VII/1990 tanggal 8 Juni 1990 dihadapan Notaris Sutjipto, SH. (vide bukti T-8) ; -----
- 2.7. Tanah Hak Milik No. 365/Cilandak Barat, Sertifikat Hak Milik Adat Girik No. 1121, berdasarkan Akta Jual Beli No. 87/Cildak/IX/1991 tanggal 6 September 1991 dihadapan Notaris Amrul Partomuan Pohan, SH., LL.M. (vide bukti T-9) ; -----
3. Bahwa ternyata James Sugianto, SH. setelah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat pada tanggal 31 Mei 1990, dalam kedudukannya sebagai Direktur PT Dwitunggal Pastika Indah pada tanggal 2 Juni 1990 juga telah berjanji pada Penggugat untuk menjual ketujuh bidang tanah tersebut melalui PT Procon Indah selaku agen penjual (selling agent). Namun karena sebelumnya pada tanggal 31 Mei 1990 tanah tersebut telah dahulu diadakan Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat, maka James Sugianto, SH. membatalkan Perjanjian dengan Penggugat ; -----
4. Bahwa akan tetapi Penggugat tetap berkehendak memiliki ketujuh bidang tanah tersebut dan karenanya menggugat PT. Dwitunggal Pastika Indah (James Sugianto, SH.) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 Agustus 1990 karena Wanprestasi (Ingkar Janji), dan meminta pada Pengadilan untuk meletakkan sita-jaminan atas ketujuh bidang tanah tersebut yang pada saat itu telah dimiliki/menjadi atas nama Tergugat (vide bukti T-10) ; -----
5. Bahwa pada tanggal 10 September 1990 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah meletakkan sita-jaminan atas ketujuh bidang tanah tersebut yang telah dimiliki Tergugat, berdasarkan penetapan No. 230/Pdt.G/-

1990/PN Jkt Sel



- 11 -

1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 10 September 1990 jo. Berita Acara Sita Jaminan tanggal 17 September 1990 (vide bukti T-11) ; -----



6. Bahwa karena Penggugat sangat berminat atas tanah yang dimiliki Tergugat dan telah berhasil melewatkan sita-jaminan atas ketujuh bidang tanah Tergugat tersebut, maka Penggugat menghubungi Tergugat untuk bersedia menjual separuh (50%) dari ketujuh bidang tanah kepada Penggugat dan bersama-sama nantinya menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau membangun suatu usaha bersama di atas tanah tersebut.
7. Bahwa atas inisiatif Penggugat tersebut, pada tanggal 6 Maret 1991, Tergugat mengirim surat kepada perantara Pihak Penggugat, yaitu Jonhny Dotulong, dengan mengusulkan beberapa alternatif bagi Penggugat apabila tetap ingin membeli tanah Tergugat tersebut (vide T-12) ; -----
8. Bahwa sebagai kelanjutan surat Tergugat pada tanggal 6 Maret 1991, maka pada tanggal 21 Maret 1991, Penggugat dan Tergugat menandatangani Memorandum of Understanding yang pada pokoknya mengaturnya bahwa Tergugat setuju menjual pada Penggugat tanah-tanah di Cilandak Barat dalam butir 2 di atas separuh (50%) dengan harga Rp.2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) ; -----
9. Bahwa sebagai kelanjutan dari penandatanganan Memorandum of Understanding tersebut, pada tanggal 30 Maret 1991, Penggugat menghubungi Pengacaranya untuk mencabut gugatan dalam perkara perdata No.230/Pdt.-G/1990/PN.Jkt.Sel. (vide bukti T-14) dan pada tanggal 1 Mei 1991, Pengacara Penggugat menulis surat pencabutan gugatan No.230/Pdt.G/1990/PN/-Jkt.Sel. kepada Majelis Hakim perkara (vide bukti T-15) ; -----
10. Bahwa Tergugat tidak dapat menyerahkan separuh (50%) tanah tersebut kepada Penggugat, karena adanya tuntutan dari pihak ketiga, yaitu dari Suyudno Brotodihardjo dan Tititen Srimurtisari yang mengaku sebagai pemilik





pemilik sebagian tanah tersebut yaitu : -----

a. Tuntutan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.313/Cilandak Barat, Sertifikat Hak Milik No.314/Cilandak Barat dan Sertifikat Hak Milik No.317/Cilandak Barat, di Pengadilan Tata Usaha Negara dan saat ini dalam proses kasasi di Mahkamah Agung dan telah didaftarkan dengan Register Nomor 39 K/TUN/1997 pada tanggal 6 Pebruari 1997 (vide bukti T-16) ; -----

b. Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap PT. Dwi Tunggal Aneka Rejeki, James Sugianto, SH. dan Mohammad Yusuf Tata Susila Gunawan, dan saat ini dalam proses kasasi di Mahkamah Agung dan telah didaftarkan dengan Register Nomor 852 K/Pdt/1998 pada tanggal 11 Maret 1998 (vide bukti T-17) ; -----

12. Bahwa Penggugat sejak awal sudah mengetahui adanya tuntutan dari pihak ketiga tersebut yang menyebabkan tidak dapat dilakukannya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagai kelanjutan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 24 Mei 1991, namun baik Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk menyelesaikan masalah ini secara musyawarah dan bersama-sama akan menghadapi James Sugianto, SH. (vide bukti T-18 dan vide bukti T-19) ; -----

13. Bahwa dengan demikian Penggugat seharusnya mengikutsertakan James Sugianto, SH. selaku pribadi atau Direktur PT. Dwi Tunggal Pastika Indah sebagai para pihak dalam perkara aquo, karena tanah-tanah yang hendak dijual Tergugat pada Penggugat telah diketahui Penggugat berasal dari James Sugianto, SH. dan bahkan Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan pada James Sugianto, SH. untuk menjual tanah-tanah tersebut kepada Penggugat sendiri, berdasarkan surat gugatan tanggal 20 Agustus 1990 ; -----

14. Bahwa sudah menjadi tertib Hukum Acara Perdata dan sesuai Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 621 K/Sip/1975-  
tanggal -----



tanggal 25 Mei 1975, apabila orang/pihak yang ditarik sebagai para pihak tidak lengkap, maka karenanya gugatan Penggugat tersebut seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ; -----

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK TERANG DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL) : -----

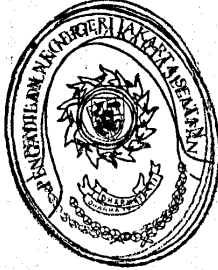
15. Bahwa terlepas benar tidaknya gugatan Penggugat quod non- gugatan Penggugat tidak terang dan tidak jelas. Disitu pihak dalam gugatannya mendalilkan Penggugat telah berjanji mengikatkan diri untuk menjual sebagian perkan 50% (lima puluh persen) dari keseluruhan bidang tanah, tetapi dalam petitumnya meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat menyerahkan Sertifikat-Sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat yang berarti Penggugat menuntut Tergugat menyerahkan seluruhnya 100% (seratus persen) tanah tersebut ; ---

16. Bahwa selain itu, Penggugat mendalilkan tanah-tanah tersebut dijamin pada Bank Nusa International (Turut Tergugat) dan apabila benas quod non Sertifikat-Sertifikat tersebut tentunya ada pada Turut Tergugat, tetapi dalam petitumnya Penggugat justru menuntut Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- per-bulan apabila Tergugat tidak menyerahkan Sertifikat-Sertifikat aquo pada Penggugat ; -----

17. Bahwa Posita gugatan Penggugat dari halaman 1 s/d 3 adalah bersumber dari adanya suatu perjanjian sehingga dalil-dalil dalam Posita adalah perihal wanprestasi (ingkar janji) yaitu menyangkut pelaksanaan pengikatan jual beli. Namun gugatan Penggugat dalam Petikum menuntut perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, quod non ; -----

18. Bahwa sudah menjadi yurisprudensi tetap bahwa mencaupurkan adukan kedua jenis gugatan yang berbeda adalah bertentangan dengan hukum acara (VIDE PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG R.I. No.1875 K/PDT/1984 tanggal 20 April -

1988



1986 : -----

"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum, dengan perbuatan ingkar janji tidak dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri pula". ---

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat kemukakan di atas adalah berdasar hukum apabila Pengadilan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -

DALAM POKOK PERKARA :

19. Bahwa segala hal yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi tersebut di atas mohon dianggap termasuk juga pada bagian pokok perkara ini secara mutatis mutandis ; -----

20. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui ; -----

21. Mohon Akta, Penggugat mengakui bahwa Penggugat baru menandatangani perjanjian pengikatan untuk jual beli tanah-tanah (lihat butir 1 gugatan). Oleh karenanya secara hukum Penggugat belum menjadi pemilik atas tanah-tanah tersebut ; -----

Bahwa dengan demikian Petition gugatan Penggugat yang menuntut menyerahkan Sertifikat-Sertifikat aquo adalah tidak berdasar hukum sebab ternyata Penggugat belum pernah menjadi pemilik atas tanah-tanah tersebut karena Penggugat sendiri mengakui baru menandatangani pengikatan untuk jual beli ; -----

PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI TANAH-TANAH YANG DIBELI DARI TERGUGAT DALAM KEADAAN SENGKETA DAN TELAH DILETAKKAN SITA-JAMINAN OLEH PENGGUGAT DAN SEPATUH TANAH (50%) MILIK TERGUGAT TELAH DIJAMINKAN PADA TURUT TERGUGAT PADA SAAT DILAKUKAN PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI : -----

22. Bahwa karena Penggugat sangat berniat untuk memiliki 50% dari ketujuh bidang tanah Tergugat, maka sebagai kelanjutan -----





- 15 -

kelanjutan penandatanganan Memorandum of Understanding tanggal pada tanggal 21 Maret 1991, seharusnya pada tanggal 29 Maret 1991 Tergugat menerima dari Penggugat uang pembayaran dari Giro namun karena Giro tersebut ditolak oleh Bank baru pada tanggal 2 april 1991 Tergugat menerima uang penjualan separuh dari ketujuh bidang tanah tersebut sejumlah Rp.2.700.000.000,- dari Penggugat ; -----

23. Bahwa sebagai kelanjutan pembayaran uang tersebut, maka atas desakan Penggugat pada tanggal 24 Mei 1991 Penggugat dan Tergugat menanda-tangani Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli sesuai dengan Akta No.95 dihadapan Notaris Sutjipto, SH. di Jakarta. Berdasarkan Perjanjian tersebut, Tergugat berjanji untuk mengikatkan diri untuk menjual kepada Penggugat separuh (lima puluh persen) dari ketujuh bidang tanah terletak di Kecamatan Cilandak tersebut dalam butir 1 di atas ; -----

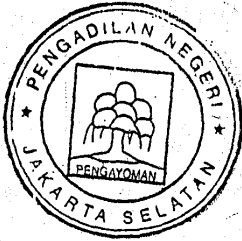
24. Bahwa Penggugat mengetahui bahwa saat itu tidak dapat dilakukan Jual Beli Tanah secara langsung dengan Tergugat, dan dilakukan Pengikatan Untuk Jual Beli karena hal-hal berikut : -----

24.1. PENGUGAT MENGETAHUI KETUJUH BIDANG TANAH TERSEBUT SEDANG DALAM KEADAAN SENGKETA DAN PENGUGAT SENDIRI YANG MENCIPTAKAN SENGKETA TERSEBUT :

24.1.1. Bahwa pada saat dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 24 Mei 1991, Tanah-tanah yang hendak dijual Tergugat pada Penggugat, sedang dalam keadaan sengketa, yaitu dengan diajukannya gugatan wanprestasi oleh Penggugat terhadap PT. Dwi Tunggal Pastika Indah (James Sugianto, SH.) selaku Tergugat dan PT. Procon Indah selaku agen penjual sebagai Turut Tergugat, yang terdaftar dalam perkara No.230/Pdt.G/1990/-PN.Jkt.Sel. Gugatan diajukan .....

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)



diajukan karena PT. Dwi Tunggal Pastika Indah (James Sugianto, SH.) membatalkan perjanjian tanggal 2 Juni 1990 mengenai rencana jual beli ketujuh bidang tanah dalam butir 1 di atas kepada Penggugat, karena James Sugianto, SH. pada tanggal 31 Mei 1990 sudah menandatangani Pengikatan Untuk Jual Beli ketujuh bidang tanah tersebut dijual pada Tergugat (M. Jusuf Tata Susila Gunawan) ; -----

24.1.2. Bahwa para pihak dalam perkara perdata No.230/Pdt.G/1990/PN.Jkt.Sel. baru menanda-tangani Akta Perdamaian pada tanggal 29 Agustus 1991 (vide bukti T-20), dan Pengacara Penggugat baru pada tanggal 30 Agustus 1991 mengajukan permohonan pencabutan Gugatan perdata kepada Majelis Hakim Perkara No.230/Pdt.G/1990/PN.Jkt.Sel. (vide bukti T-21) ; -----

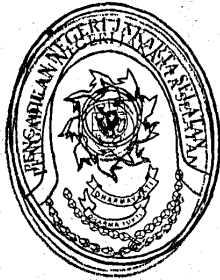
24.2. PENGGUGAT MENGETAHUI KETUJUH BIDANG TANAH TERSEBUT SEDANG DALAM KEADAAN SITA-JAMINAN DAN PENGGUGAT SENDIRI YANG MENSITAJAMINKAN TANAH TANAH TERSEBUT : -----

24.2.1. Bahwa Penggugat sangat mengetahui tanah-tanah yang dibelinya berdasarkan Pengikatan Jual Beli tanggal 24 Mei 1991 sedang dalam keadaan sita jaminan, karena Pengacara Penggugat sendiri telah mengajukan permohonan sita-jaminan dalam perkara Perdata No.230/Pdt.G/1990/PN.Jkt.Sel. dan pada tanggal 10 September 1990 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah meletakkan sita-jaminan atas tanah-tanah tersebut dalam butir 1, berdasarkan penetapan No.230/Pdt.G/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 10 September 1990 jo. Berita Acara Sita .....



- 17 -

Sita-jaminan tanggal 17 September 1990  
(vide bukti T-11) ; -----



24.2.2. Bahwa baru pada tanggal 30 Agustus 1991, Penggugat melalui Pengacaranya meminta memohon pada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mencabut penetapan sita-jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.230/Pdt.G/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 10 September 1990 jo. Berita Acara Sita-Jaminan No.230/Pdt.G/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 17 September 1990 (vide bukti T-22) ; -

24.2.3. Bahwa selanjutnya atas permohonan Penggugat tersebut, pada tanggal 12 September 1991 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengeluarkan penetapan No.14/Pen.Cab/Sit.Jam/1991/PNJS. jo. No.230Pdt.G/1990/PN.Jkt.Sel. dan pada tanggal 13 September 1991, dilakukan Berita Acara Pencabutan/Pengangkatan sita-jaminan ; -----

**24.3. PENGUGAT MENGETAHUI SEPARUH TANAH (LIMA PULUH PERSEN) SAAT ITU DIJAMINKAN PADA TURUT TERGUGAT DAN HAL ITU TELAH DIJAWAB KUASA HUKUM TERGUGAT ATAS PERMINTAAN PENGUGAT : -----**

24.3.1. Bahwa Penggugat mengetahui bahwa separuh tanah (lima puluh persen) yang merupakan milik Tergugat saat itu telah dijaminakan pada Turut Tergugat, namun sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, apabila tanah-tanah tersebut kelak hendak dijual bersama kepada pihak ketiga, melalui Turut Tergugat, sebagian tanah (lima puluh persen) harus bersih dari jaminan apapun ; -----

Bahwa untuk mempertanggung-jawabkan  
sebagian .....





- 18 -



sebagian tanah (lima puluh persen) yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat tidak dijaminan oleh Tergugat, maka atas permintaan Penggugat, kuasa hukum Tergugat mengirim surat tanggal 19 Juli 1991 sebagaimana disebut dalam butir 8 gugatan ; -----

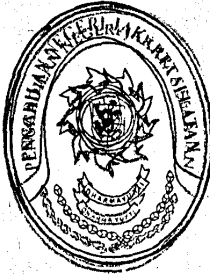
24.3.2. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 1991, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah menandatangani Perjanjian yang pada pokoknya mengatur bahwa :

a. Penggugat dan Tergugat mempunyai (lima puluh persen) yang tidak terpisah atas tujuh bidang tanah yang terletak di Cilandak Barat, dalam butir 1 di atas ; -----

b. Penggugat dan Tergugat sepakat menunjuk Turut Tergugat untuk menjual Tanah kepada calon pembeli yang diajukan oleh Turut Tergugat dengan harga jual minimum sebesar Rp. 850.000.000,- per-meter persegi ;

24.3.3. Bahwa berdasarkan Perjanjian tanggal 12 Agustus 1991 tersebut, maka separuh (50%) dari ketujuh bidang tanah tersebut yang merupakan milik Tergugat tidak lagi dijaminan pada Turut Tergugat, karena bagaimana mungkin Turut Tergugat dapat menjual pada pihak ketiga bila sebagian tanah tersebut masih dalam status dijaminan ?

25. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka ditolak dalil Penggugat dalam butir 4, karena jaminan yang diberikan Tergugat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 24 Mei 1991 tersebut tidak sesuai fakta sesungguhnya dan hal tersebut telah diketahui dan .....



dan dilakukan Penggugat sendiri, yaitu : -----

- a. Tanah tersebut saat pengikatan jual beli dilakukan dikenakan sitaan atas prakarsa Penggugat dengan mengajukan gugatan terhadap PT. Dwitunggal Pastika Indah ; -----
- b. Separuh tanah (50%) yang merupakan milik Tergugat yang tidak dijual kepada Penggugat dijaminkan sementara waktu pada Turut Tergugat, dan dengan ditandatanganinya Perjanjian pada tanggal 12 Agustus 1991 maka penjaminan tersebut telah berakhir ; -----

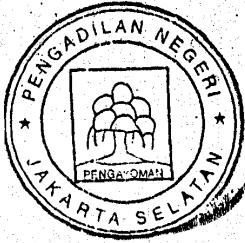
26. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka ditolak dalil Penggugat dalam butir 7, 8 dan 9 gugatan karena Penggugat pada saat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah tersebut telah mengetahui bahwa sebagian (lima puluh persen) Tanah yang dijual Tergugat pada Penggugat sedang menjadi jaminan sementara pada Turut Tergugat ; -----

27. Bahwa oleh karenanya ditolak dengan tegas dalil Penggugat dalam butir 10 gugatan karena Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum ; -----

28. Bahwa pada waktunya dipersidangan Tergugat akan membuktikan bahwa Tergugat tidak pernah menerima pinjaman, sebagaimana disebut dalam butir 7 gugatan, sebesar Rp. 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah) dan saat ini tanah tersebut tidak dijaminkan pada Turut Tergugat ; -----

TERGUGAT TELAH MEMBERIKAN BEBERAPA ALTERNATIF PENYELESAIAN UNTUK MELAKUKAN PENYERAHAN SEBAGIAN (LIMA PULUH PERSEN) ATAS TANAH TERSEBUT KEPADA PENGGUGAT TETAPI TIDAK PERNAH MENCAPAI KESEPAKATAN ; -----

29. Bahwa ternyata Penjualan tanah milik Penggugat dan Tergugat oleh Turut Tergugat pada Pihak Ketiga tidak dapat dilaksanakan oleh Turut Tergugat karena selain adanya



- 20 -

adanya tuntutan dari Pihak Ketiga dalam butir 10 di atas, yang mengaku sebagai pemilik Tanah, Penggugat bermaksud memiliki seluruh Tanah tersebut dengan membeli Tanah tersebut dari Tergugat ; -----



30. Bahwa setelah melakukan beberapa pertemuan dan pembicaraan pada tanggal 21 Agustus 1995 Tergugat mengusulkan empat alternatif untuk menyelesaikan tanah tersebut, salah satu diantaranya yaitu agar Penggugat membeli 50% lagi tanah Tergugat dengan harga Rp.850.000 per-meter persegi (vide bukti T-24) ; -----

31. Bahwa pada tanggal 12 September 1995 Penggugat menjawab usulan Tergugat, bahwa Penggugat mau membeli hanya dengan harga Rp.750.000,- per-meter persegi (vide bukti T-2) ; -----

32. Bahwa Tergugat selanjutnya pada beberapa kesempatan pertemuan dengan Penggugat menyarankan agar apabila Penggugat tetap berminat membeli 50% Tanah Tergugat dengan harga Rp.750.000,- permeter persegi, maka sebaliknya Tergugat menawarkan untuk membeli Tanah Penggugat dengan harga Rp.850.000,- permeter persegi, tetapi tetap ditolak Penggugat ; -----

33. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, ditolak dalil Penggugat dalam butir 10, karena Tergugat telah beritikad baik dengan Penggugat untuk membeli keseluruhan tanah Penggugat, atau pun menjual sebagian tanah (50%) milik Tergugat pada Penggugat tetapi tidak mendapat penyelesaian yang baik ; -----

34. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan perbuatan melanggar hukum, maka Tergugat tidak berkewajiban untuk memberi ganti kerugian pada Penggugat secara imaterial dan material sebesar Rp.21.236.000.000,- (dua puluh satu milyar dua ratus tiga puluh enam juta rupiah) ; -----

35. Bahwa lagipula tuntutan ganti kerugian material akibat tidak dapat dipergunakan tanah untuk kepentingan Penggugat sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar .....)

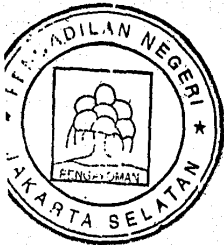
## Disclaimer

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)





- 21 -



milyar rupiah) dan kerugian Immaterial sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) adalah tidak berdasar adanya, dan tidak diketahui dimana perinciannya, tidak ada hubungan dengan perbuatan melawan hukum yang tidak dilakukan Tergugat ;

36. Tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak diperinci secara jelas sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan Yurisprudensi-Yurisprudensi berikut ini : -----

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 2 Juni 1971 No.117 K/Sip/1971 : -----

"Gugatan atas ganti rugi yang tidak jelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, Tidak Dapat Dikabulkan oleh Pengadilan" ; -----

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 18 Desember 1971 No.598/Sip/1971 : -----

"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat, Harus Ditolak oleh Pengadilan" ; -----

c. Putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Mei 1980 No.550 K/Sip/1979 : -----

"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut" ; -----

37. Bahwa demikian pula terhadap suatu tuntutan ganti rugi bunga atas pinjaman sebesar Rp.4.536.000.000, terlepas benar tidaknya, quod non, tidak dapat dikanakan bunga ; -----

38. Berdasarkan hal semua di atas Penggugat mohon agar  
Pengadilan .....



- 22 -

Pengadilan menolak tuntutan ganti rugi tersebut ;

39. Bahwa Tergugat mohon pula Pengadilan menolak permohonan sita jaminan yang Penggugat ajukan, tuntutan mana tidak memenuhi pasal 227 HIR. ; -----



40. Bahwa mohon pula Pengadilan menolak tuntutan "Uitvoerbaar bij voorraad" yang Penggugat ajukan yang tidak memenuhi ketentuan pasal 180 HIR. dan juga mengingat Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.1 Tahun 1971 dan No.3 Tahun 1978 agar Pengadilan berhati-hati memutuskan secara "Uitvoerbaar bij voorraad" ; -----

41. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat selebihnya, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya ; -----

Maka, berdasarkan uraian di atas mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan : -----

-Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ; -----

-Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ; -----

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ; -----

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, pihak Penggugat mengajukan Replik tertanggal 15 Oktober 1998, Duplik Tergugat tanggal 5 Nopember 1998 ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat mengajukan surat-surat bukti berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai secukupnya kemudian dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut : -----

1. Akta No.95 tanggal 24 Mei 1991 tentang Pengikatan Untuk Jual Beli antara Tn. Muhammad Yusuf Tata Susila Gundwan dengan PT. Essar Intertama yang dibuat dihadapan Notaris-Sutjipto .....



- 23 -

Sutjipto di Jakarta (Bukti P-1) ; -----



Transfer uang senilai Rp.2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) dari PT. Bank Sukapura kepada Tergugat (Mohamad Tata susila Gunawan) tanggal 2 April 1991 (Bukti P-2) ; -----

Perjanjian tanggal 12 Agustus 1991 antara Tergugat, Penggugat dan Turut Tergugat (Bukti P-3) ; -----

4. Surat tanggal 19 Juli 1991 dari Tergugat (Maxi Gunawan) ditujukan kepada Penggugat perihal tanah Fatmawati (Bukti P-4) ; -----
5. Surat tanggal 19 Juli 1991 dari Turut Tergugat (PT. Bank Nusa International) kepada Hanafiah Soeharto Penggawa Law Firm, perihal tanah-tanah atas nama MJTS Gunawan (Bukti P-5) ; -----
6. Surat No.554/CMP/VII/91 tanggal 19 Juli 1991 dari Law Firm Hanafiah Soeharto Penggawa kepada Penggugat (Bukti P-6) ; -----
7. Surat No.820/HSP/X/91, tanggal 9 Oktober 1991 dari Law Firm Hanafiah Soeharto Penggawa kepada PT. Bank Nusa International (Bukti P-7) ; -----
8. Pendapat Hukum dari Law Firm Hanafiah Soeharto Penggawa, tanggal 10 Oktober 1991 (Bukti P-8) ; -----
9. Surat dari Tergugat (Maxi Gunawan), tanggal 31 Oktober 1991 kepada Penggugat (PT. Essar Intertama) perihal tanah Fatmawati (Bukti P-9) ; -----
10. Surat dari Tergugat tanggal 21 Nopember 1995 kepada Penggugat perihal pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan tanah Fatmawati (Bukti P-10) ; -----
11. Surat No.095/ESSR/Keu/III/92, tanggal 24 Maret 1992 dari Penggugat kepada Tergugat hal penyelesaian masalah tanah di Fatmawati (Bukti P-11) ; -----

12. Surat .....





- 24 -

12. Surat tertanggal 8 April 1992 dari Tergugat (Maxi Gunawan) kepada Penggugat hal penyelesaian masalah tanah di Fatmawati (Bukti P-12) ; -----



13. Surat tanggal 19 Mei 1992 dari Tergugat (Maxi Gunawan) kepada Penggugat perihal penyelesaian masalah tanah di Fatmawati (Bukti P-13) ; -----

14. Surat No.RPS/LO-020/I/97, tanggal 1 Pebruari 1997 dari Penggugat kepada Tergugat perihal penyelesaian masalah tanah di Jl. Fatmawati (Bukti P-14) ; -----

15. Surat RPS/LO-020/I/97, tanggal 6 Pebruari 1997 dari Penggugat kepada PT. Bank Nusa International, perihal pengakhiran perjanjian tanggal 12 Agustus 1991 (Bukti P-15) ; -----

16. Surat No.343/2248.006/HPH-AWT-Nr, tanggal 23 Juli 1997 dari kuasa Tergugat kepada kuasa Penggugat perihal tanggap atas somasi (Bukti P-16) ; -----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat tidak mengajukan saksi, kemudian untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya Tergugat mengajukan surat-surat bukti berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai secukupnya kemudian dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut : -----

1. Sertifikat Hak Milik No.55/Cilandak Barat, atas nama Muhamad Yusuf Tata Susila Gunawan, seluas 1.220 M2 (Bukti T-1) ; -----
2. Sertifikat Hak Milik No.313/Cilandak Barat, atas nama Muhamad Yusuf Tata Susila Gunanwan, seluas 2.300 M2 (Bukti T-2) ; -----
3. Sertifikat Hak Milik No.314/Cilandak Barat, atas nama Muhamad Yusuf Tata Susila Gunanwan, seluas 2.810 M2 (Bukti T-3) ; -----
4. Sertifikat Hak Milik No.317/Cilandak Barat, atas nama Muhamad Yusuf Tata Susila Gunanwan, seluas 2.170 M2 (Bukti T-4) ; -----



(Bukti T-4) ; -----

5. Sertifikat Hak Milik No.365/Cilandak Barat, atas nama Muhamad Yusuf Tata Susila Gunawan, seluas 673 M2 (Bukti T-5) ; -----



6. Sertifikat Hak Milik No.366/Cilandak Barat, atas nama Muhamad Yusuf Tata Susila Gunawan, seluas 322 M2, yang merupakan pemisahan dari Hak Milik No. 828/Cilandak Barat, seluas 322 M2 (Bukti T-6) ; -----

7. Sertifikat Hak Milik No.367/Cilandak Barat, atas nama Muhamad Yusuf Tata Susila Gunawan, seluas 720 M2, yang merupakan pemisahan dari Hak Milik No.827/Cilandak Barat (Bukti T-7) ; -----

8. Akta No.326, tanggal 31 Mei 1990, Notaris Sugianto, SH di Jakarta, tentang pengikatan Jual Beli antara James Sugianto, SH. dan Muhamad Yusuf Tata Susila Gunawan (Bukti T-8) ; -----

9. Surat gugatan dan permohonan sita-jaminan tanggal 20 Agustus 1990 antara PT. Essar Intertama (Pengugat) lawan PT. Dwitunggal Pastika Indah (Tergugat) dan PT. Prodon Indah (Turut Tergugat) (Bukti T-9) ; -----

10. Surat tanggal 6 Maret 1991 dari Maxi Gunawan kepada Johnny Dotulong, perihal tanah Jalan Fatmawati, luas 10.435 M2 (Bukti T-10) ; -----

11. Memorandum of Understanding, tanggal 21 Maret 1991 antara Muhamad Jusuf Tata Susila Gunawan dan Sindhu Rahal (Bukti T-11A) ; -----

12. Perjanjian tanggal 21 Agustus 1991 antara Muhamad Jusuf Tata Susila Gunawan, Sindhu Rahal (Swinder Singh Rahal) dan PT. Bank Nusa International (Bukti T-11B) ; -----

13. Surat tanggal 30 Maret 1991 dari Swinder Singh Rahal kepada Kantor Pengacara Amir Syamsuddin (Bukti T-12) ; -----

14. Surat tanggal 1 Mei 1991 dari Kantor Pengacara Amir Syamsuddin -----



- 26 -

Syamsuddin kepada Ketua Majelis Hakim perkara perdata No.230/Pdt.G/1990/PN.Jkt.Sel. (Bukti T-13) ; -----



15. Akta No.95, tanggal 24 Mei 1991 Notaris Sutjipto, SH Pengikatan Jual Beli antara Muhamad Jusuf, Taha, Susila Gunawan dan PT. Essar Intertama (Bukti T-15) ; -----

16. Akta Perdamaian, tanggal 29 Agustus 1991 (Bukti T-15) ; -----

17. Surat tanggal 30 Agustus 1991 dari Kantor Pengacara Amir Syamsuddin kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (Bukti T-16) ; -----

18. Surat tanggal 30 Agustus 1991 dari Kantor Pengacara Amir Syamsuddin kepada Ketua Majelis Hakim perkara perdata No.230/Pdt.G/1990/PN.Jkt.Sel. (Bukti T-17) ; -----

19. Penetapan No.230/Pdt.G/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 September 1991 (Bukti T-18) ; -----

20. Berita Acara Pencabutan/Pengangkatan Sita Jaminan No.14/Pen.Cab/Sit.Jam/1991/PN.JS. jo. No.230/Pdt.G/1990/PN.Jkt.Sel. (Bukti T-19) ; -----

21. Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 14 September 1991 kepada Kantor Pertahanan Jakarta Selatan, tentang pencabutan/pengangkatan sita-jaminan (Bukti T-20) ; -----

22. Penetapan No.14/Pen.Cab/Sit.Jam/1991/PN.JS. jo. No.230/Pdt.G/1990/PN.Jak.Sel. tanggal 14 September 1991 (Bukti T-21) ; -----

23. Surat dari Maxi Gunawan kepada Sindhu Rahal tanggal 21 Agustus 1995 tentang penyelesaian alternatif tanah Jln. Fatmawati (Bukti T-22) ; -----

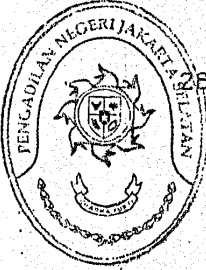
24. Surat dari Sindhu Rahal kepada Maxi Gunawan, tanggal 12 September 1991 (Bukti T-23) ; -----

25. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.292/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Sel. antara Drs. Syuhono Broto-





dihardjo dan Ny. R. Roro Titien Sri Murtisari (Penggugat) lawan 1. PT. Dwi Tunggal Aneka Rejeki, 2. James Sugianto SH. dan 3. Mohamad Jusuf Tata Susila Gunawan (Tergugat) (Bukti T-24) ; -----



6. Surat tanggal 30 April 1998 Direktur Perdata Mahkamah Agung RI mengenai penerimaan dan registrasi perkara kasasi antara Jusuf Tata Susila Gunawan melawan Drs. Suyudno Brotodihardjo dkk. (Bukti T-25) ; -----

Surat-surat bukti mana bukti T-1 s/d T-8, bukti T-11A, T-11B, T-14, T-18, T-19, T-21, T-24, sesuai dengan salinannya dan bukti T-12, T-13, T-15, T-16, T-17, T-20, T-22, T-23 tidak ada aslinya ; -----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan saksi dan pada akhirnya para pihak menyajikan kesimpulannya tanggal 25 Mei 1998 dari Tergugat, sedangkan Penggugat tidak menggunakan haknya ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan menunjuk pada Berita Acara yang bersangkutan, untuk mempersingkat putusan ini dianggap telah termasuk didalam putusan termaksud ; -----

Menimbang, bahwa para pihak mohon keputusan ; -----

#### TENTANG HUKUMNYA :

##### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai di atas ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan keberatan (eksepsi) yang intinya sebagai berikut :

##### I. GUGATAN KURANG PIHAK :

1. ROROR



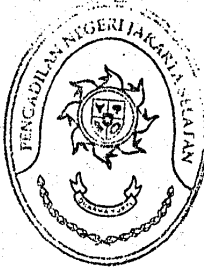
1. Bahwa Penggugat seharusnya mengikutsertakan James Sugianto, SH. selaku pribadi atau Direktur PT. Procon Indah sebagai para pihak dalam perkara a quo, karena James Sugianto sebelumnya telah diangkat oleh Penggugat untuk menjual tanah-tanah tersebut kepada Penggugat sendiri; berdasarkan surat keputusan tanggal 20 Agustus 1990 No. 241/Pdt.G/1990/PN Jkt.Sel. yang ditandatangani James Sugianto, SH. sebagai wakil hukum PT. Procon Indah Beli dengan Tergugat pada tanggal 31 Mei 1990, dan kedudukan sebagai Direktur PT. Procon Indah pada tanggal 2 Juni 1990 juga telah tercantum pada Penggugat untuk menjual ketujuh bidang tanah tersebut melalui PT. Procon Indah selaku agen penjual (selling agent), namun karena sebelumnya pada tanggal 31 Mei 1990 tanah tersebut telah lebih dahulu diadakan Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat, maka James Sugianto, SH. membatalkan Perjanjian dengan Penggugat;
2. Bahwa berdasarkan penetapan No. 230/Pdt.G/1990/PN Jkt.Sel. tanggal 10 September 1990 jo. Berita Acara Sita Jaminan tanggal 17 September 1990 (vide bukti T-11) ke tujuh bidang tanah sengketa di Cilandak Barat, telah diletakkan sita jaminan, kemudian diadukan adanya Memorandum Of Understanding antara Penggugat dan Tergugat tanggal 21 Maret 1991 yang isinya bahwa Tergugat setuju menjual pada Penggugat tanah-tanah di Cilandak Barat tersebut di atas separuh (50%) dengan harga Rp. 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) (vide bukti T-13), akhirnya gugatan Penggugat No. 240/Pdt.G/-1990/PN Jkt.Sel. dicabut dengan surat Pengacara Penggugat tanggal 1 Mei 1991;
3. Bahwa Tergugat tidak dapat menyerahkan separuh (50%) tanah tersebut kepada Penggugat, karena adanya tuntutan dari pihak ketiga, yaitu dari Suyudno Brotodihardjo dan Titien Srimurtigari yang mengaku sebagai pemilik tanah sengketa tersebut dan berakhir perkaranya dalam taraf kasasi di Mahkamah Agung yang terdaftar dalam register No. 852-K/PDT/1998 tanggal 11 Maret 1998 (vide bukti T-17);

GUGATAN





## II. GUGATAN PENGUGAT TIDAK TERANG DAN TIDAK JELAS (OBSCURE LIBER) :



1. Bahwa gugatan Penggugat tidak terang dan tidak jelas karena disatu pihak dalam gugatannya mendalilkan Tergugat telah berjanji mengikatkan diri untuk menjual/mengoperkan 50% dari ketujuh bidang tanah tetapi dalam petitumnya meminta Majelis Hakim untuk mengukuhkan Tergugat menyerahkan Sertifikat-Sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat yang berarti menuntut Tergugat menyerahkan 100% tanah tersebut ;
2. Bahwa selain Posita gugatan Penggugat pada Posita 1 s/d 3 adalah bersumber dari adanya suatu perjanjian sehingga dalil-dalil dalam posita adalah perihal Wanprestasi (ingkar janji) yaitu menyangkut pelaksanaan pengikatan jual beli, namun gugatan Penggugat Petitum menuntut perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Penggugat mendalilkan bahwa tanah tersebut dijaminkan pada Bank Negara Indonesia (Turut Tergugat), tetapi dalam petitumnya Penggugat justru menuntut Tergugat membayar utang sebesar Rp.1.000.000,- perbuatan apabila Tergugat lalai menyerahkan Sertifikat-Sertifikat tanah pada Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut pihak Penggugat menanggapi dalam repliknya sebagai berikut :

1. Bahwa jelas sesuai dengan butir 1 s/d 9 Tergugat telah mengakui adanya Akta No.95 tanggal 24 Mei 1991 mengenai pengikatan jual beli atas tanah a quo ;
2. Bahwa terhadap sengketa dalam perkara No.230/PN.Jkt.1998/PN.Jkt.Sel. antara Penggugat dengan PT. Dwi Tunggal Pastika Indah selaku Tergugat telah dicabut pada tanggal 1 Mei 1991 dan hubungan hukum dalam perkara ini adalah antara Penggugat dengan Tergugat dan sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan PT. Dwi Tunggal Pastika Indah ;
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah jelas mengenai perbuatan





Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, dan mengingat bahwa Tergugat telah dijaminannya bahwa tanah yang digugat adalah milik Tergugat tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat, dan mana jelas bertentangan dengan Akta No 95 tentang Pengikatan Jual Beli tanggal 24 Mei 1981 dan mengenai petitum Penggugat yang menyangkut mengenai Sertifikat-Sertifikat a quo adalah upaya-upaya yang mungkin dilakukan oleh Tergugat untuk Sertifikat-Sertifikat tanah a quo ;

Menimbang, bahwa eksepsi pihak Tergugat mengenai eksepsi mengenai kewenangan relatif atau absolut dan pula mengenai eksepsi Tergugat karena Penggugat menyangkut pihak adalah hak Penggugat menentukan siapa yang akan digugat, sedangkan mengenai benar tidaknya gugatan adalah nanti setelah pemeriksaan perkaranya, selanjutnya Tergugat tidak digugatnya James Sugianto. SA dalam perkara ini karena perkara No.230/Pdt.G/1990/PN.M.B.S. serta alasan Penggugat tidak dapat menyerahkan sebagai Kaku karena gugatan dari pihak lain yang sekarang dalam tingkat persidangan No.652 K/PDT/1998 adalah sudah merupakan masalah yang termasuk dalam pokok perkara ;

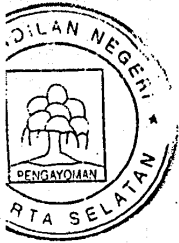
Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tentang gugatan tidak jelas (obscuur libel) karena gugatan Penggugat tentang tindak antara Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dan campur aduk dimana Tergugat dianggap perbuatan yang dituntut terhadap Tergugat mempunyai sifat yang berbeda, selanjutnya posita gugatan adalah mengenai perjanjian namun dalam petitumnya adalah tentang perbuatan melawan hukum, dan Tergugat dituntut uang પણ mengenai hal ini Majelis melihat suatu hubungan yang erat antara petitum dengan posita ;

Menimbang, bahwa eksepsi yang terakhir dipun menurut hemat Majelis telah menyangkut pokok perkara yang harus dibuktikan dipersidangan, karenanya harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, oleh karenanya eksepsi tersebut-pun patut dan sah untuk ditolak ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang





Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat di dalam perkara ini dasarnya adalah berkisar atas hal-hal sebagai berikut :



Bahwa dengan akta No.95 tanggal 24 Mei 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan SUTJIPTO, SH. Notaris di Jakarta, Tergugat selaku pemilik 7 (tujuh) bidang tanah yang berpihakkan dan terletak di Cilandak Barat dengan Sertifikat Hak Milik No.55/Cilandak Barat, seluas 1.420 M2, No.314/Cilandak Barat seluas 2.300 M2, No.217/Cilandak Barat seluas 2.810 M2, No.828/Cilandak Barat seluas 406 M2, No.827/Cilandak Barat seluas 859 M2, dan tanah Agat Girik C No.1191, Persegi 60a Blok S.II-D.III seluas 676 M2, Kesemuanya atas nama MUHAMMAD JUSUF TATA SUSILA GUNAWAN (Tergugat) telah membuat dan mengikatkan diri untuk menjual/mengorbankan kepada Penggugat separuh (50%) dari keseluruhan bidang tanah tersebut berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas lebih kurang 5.217 M2, dengan harga Rp.517.489,- (lima ratus tujuh belas ribu empat ratus delapan puluh sembilan rupiah) per meter persegi, sehingga seluruhnya berjumlah Rp.2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat dengan transfer dana dari PT BANK NUSA SUKAPURA pada tanggal 2 April 1991 ;

-Bahwa pasal 3 akta perjanjian tersebut menyatakan bahwa Tergugat tidak berhak lagi untuk memberikan sebagai jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun juga mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada orang/pihak lain, ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat Tergugat telah meminjam uang dari Turut Tergugat sebesar Rp.2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah) dengan jaminan tanah milik Tergugat tersebut, sehingga perbuatan Tergugat itu merupakan perbuatan melawan hukum ;

-Atas perbuatan Tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum itu, Penggugat menuntut agar Tergugat menyerahkan Sertifikat-Sertifikat atas tanah yang menurut Penggugat sudah menjadi hak Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat menolak dan menyangkal gugatan Penggugat dengan mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya



Meningkatkan, bahwa baik Penguat maupun Penguat sama

Meningkatkan, bahwa pertama-tama Majelis akan mempertimbangkan perihal perjanjian Pengikatan dan Bili antara Penguat dengan Terugat No. 95 tanggal 21 Maret 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan Sutjipto, SH. Notaris di Jakarta (P-1 = T-15) ;

Meningkatkan, bahwa Penguat untuk membuktikan bahwa Penguat telah melakukan pembelian dengan P-1 sampai dengan T-20 sesuai dengan P-1 tanda T-1 sebagai dasar pembelian. Bahwa sebagai Penguat telah melakukan pembelian dengan P-1 bertanda P-1 sampai dengan P-10 sebagai dasar pembelian. tersebut pada bagian tentang pembelian P-1 di bawah

Meningkatkan, bahwa oleh karena Terugat menjual dan menolak gugatan Penguat, maka sesuai ketentuan pasal 133 HIR. Penguat berkewajiban lebih dahulu membuktikan bahwa Penguat telah melakukan pembelian dengan P-1

Bahwa terhadap bidang tanah terperkeras sampai saat ini tidak terikat dengan jaminan apapun di bidang tanah

Bahwa sebagai kelanjutan dari MOU (Memorandum of Understanding) tanggal 21 Maret 1991 seharusnya Penguat telah menerima pembayaran dari Penguat, namun pembayaran yang dilakukan Penguat dengan giro sempat ditunda. Penguat ananya oleh Bank, sehingga Penguat dapat membayar Penguat Terugat baru menerima pembayaran atas pembayaran Penguat bidang tanah terperkeras yakni Rp 2.700.000.000

Bahwa perjanjian yang telah disepakati antara Penguat dengan Terugat, adalah baru perjanjian pengikatan untuk jual beli oleh karenanya bidang tanah terperkeras belum diserahkan kepada Penguat, sehingga tuntutan Penguat untuk menyerahkan Sertifikat atas tanah-bidang terperkeras adalah tidak berdasar hukum ;

Pokoknya sebagai berikut ;





sama mengakui dan membenarkan bukti P-1 = T-15 tersebut, namun Tergugat menyangkal bahwa dengan bukti tersebut bukan berarti Penggugat telah sah sebagai pemilik yang berhak atas bidang tanah terperkara, hal mana ditunjukkan dengan bukti bertanda T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6 dan T-7 yang kesemuanya atas nama Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 ternyata bahwa Penggugat dengan Perjanjian tanggal 12 Agustus 1991 telah menyetujui Tergugat menjaminkan separoh dari bidang tanah miliknya, hal ini sesuai dengan dalil Penggugat bahwa Penggugat telah berhak atas separuh dari bidang tanah lainnya, dengan demikian tindakan Tergugat menjaminkan bidang tanah tersebut bukanlah sebagai wujud dari perbuatan melawan hukum, karena dari keseluruhan bidang tanah miliknya, hanya separoh yang telah terikat dengan perjanjian pengikatan jual beli kepada Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 yakni surat tertanggal 19 Juli 1991 dari Tergugat kepada Penggugat perihal tanah Fatmawati, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa Tergugat telah menghubungi pembeli, membuktikan bahwa tanah terperkara secara keseluruhan telah ada kesepakatan untuk menjual bersama-sama kepada pihak ketiga ; -----

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan bukti bertanda P-5 dan P-6 dari Penggugat yang dinaksudkan bahwa Tergugat terbukti telah menjaminkan bidang tanah terperkara, sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum i.e. melanggar perjanjian bukti P-1 khususnya pasal 2(b) dan pasal 3, dihubungkan dengan bukti bertanda P-7, P-8 dan P-9 serta P-10 ternyata bahwa Tergugat telah memberitahukan kepada Penggugat tentang rencana penjualan atas separoh dari bidang tanah miliknya, yang separoh lagi merupakan bidang tanah yang telah terikat dengan pengikatan jual beli dengan Penggugat, dalam rangka usaha menjual bidang tanah tersebut secara bersama-sama kepada pihak ketiga ; -----

Menimbang, bahwa akan tetapi berdasarkan bukti-bukti Penggugat selebihnya yakni bertanda P-11 sampai dengan P-14 ternyata sampai saat terakhir antara Penggugat dan Tergugat belum pernah tercapai kesepakatan dengan pihak ketiga yang



akan membeli bidang tanah terperkara ;



Bahwa berdasarkan bukti P-15 Penggugat telah mengakhiri perjanjian yang dibuat tanggal 12 Agustus 1991 (P-3) untuk mempercayakan kepada Tergugat mencari pembeli guna menjual bidang tanah terperkara secara bersama kepada pihak ketiga ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-15 sebagaimana telah diutarakan dan dipertimbangkan oleh Majelis melihat bahwa Penggugat yang telah menandatangani dengan Tergugat untuk membeli bidang tanah Tergugat separohnya, ternyata telah dikecewakan oleh Tergugat yang dengan pertolongan pihak lain berjanji menjual bidang tanah terperkara secara bersama-sama kepada pihak ketiga ;

Bahwa dalam usaha tersebut ternyata Tergugat sempat menjual bidang tanah miliknya yakni separoh sisanya kepada pihak lain, hal mana menurut hemat Majelis bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, karena yang menjadi hak Penggugat berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli hanyalah separoh dari keseluruhan bidang tanah, sehingga separoh lainnya adalah masih utlak merupakan hak Tergugat, lagi pula perjanjian pengikatan untuk jual beli bukanlah perjanjian jual beli untuk mana pembeli belumlah berhak sepenuhnya atas tanah yang akan dibeli, sehingga menurut Majelis Tergugat sangat terikat untuk tidak menjual kepada pihak lain atas bidang tanah yang telah terikat perjanjian pengikatan untuk jual beli ;

Menimbang, bahwa bertolak dari kenyataan yang demikian, maka tuntutan Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, menurut hemat Majelis tidak terbukti, oleh karenanya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa permasalahannya Penggugat telah membayar kepada Tergugat uang sejumlah Rp.2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) untuk pembelian atas separoh dari keseluruhan bidang tanah milik Tergugat (T-1 sampai dengan T-7) ;

Menimbang,





- 35 -

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti Tergugat khususnya bertanda T-15 sampai dengan T-23, menunjukkan bahwa atas bidang tanah Tergugat tersebut telah terjadi sengketa dengan pihak ketiga, namun sengketa tersebut telah selesai secara damai dan tidak ada lagi penyitaan ataupun beban lain atas tanah terperkara ;



Menimbang, bahwa bukti pihak Tergugat bertanda T-24 dan T-25 ternyata atas bidang tanah tersebut masih terangkut perkara dan kini masih dalam pemeriksaan pengadilan.

Menimbang, bahwa ternyata sekarang bahwa bidang tanah terperkara yang telah disepakati untuk dijual kepada pihak ketiga ternyata tidak berhasil, semata-mata bukanlah kesalahan Penggugat melainkan karena di atas tanah tersebut masih terdapat perkara dengan pihak lain, sehingga Penggugat yang selama ini telah mempercayakan kepada Tergugat guna mencari pembeli telah kehilangan kesempatan untuk menikmati hasil penjualan tanah terperkara ;

Menimbang, bahwa permasalahannya kemudian, adalah apakah dengan demikian Tergugat dapat dikatakan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa perbuatan melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat adalah bila Tergugat ternyata menjual atau mengalihkan atau menjanjikan bidang tanah yang telah terikat dengan perjanjian pengikatan jual beli kepada pihak lain (vide bukti P-1 = T-15) ;

Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, ternyata bahwa Tergugat tidak pernah menjanjikan bidang tanah yang sudah diikat dengan perjanjian pengikatan jual beli yakni separoh dari keseluruhan jumlah tanah Tergugat (T-1 sampai dengan T-7), untuk itu Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut pada petitum no-2 gugatannya patut dan adil untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan bukti-bukti yang diajukan, Tergugat telah membenarkan adanya perjanjian P-1 = T-15 serta bukti-bukti lain yang menunjukkan adanya usaha Tergugat



gat untuk menjual keseluruhan bidang tanah miliknya termasuk yang telah terikat dengan P-1 kepada pihak ketiga secara bersama-sama dengan Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa jika diperhatikan secara cermat esensial dari gugatan Penggugat dan sangkalan Tergugat atas gugatan Penggugat, ternyata bahwa kedua belah pihak sama-sama menghadapkan untuk dapat menjual bidang tanah terperkara guna mendapatkan hasil penjualannya yang tidak lain adalah berupa uang ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan bukti-bukti baik yang diajukan oleh Penggugat maupun oleh Tergugat, ternyata bahwa Penggugat pernah mempercayakan kepada Tergugat guna mencari pembeli yakni pihak ketiga untuk secara bersama-sama menjual bidang tanah termaksud, namun setelah berjalan lebih dari lima tahun tidak berhasil, Penggugat bermaksud untuk membatalkan kesepakatan yang belakangan itu.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, ternyata tidak terjadinya bidang tanah termaksud, ternyata bukanlah kesalahan Penggugat, sebab Penggugat telah cukup bertoleransi kepada Tergugat untuk mencari pembeli, namun ternyata bahwa Tergugat sendiri yang mempunyai perkara dengan pihak lain, hal mana menurut hemat Majelis adalah merupakan satu kelemahan dan kesalahan pada pihak Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat telah membatalkan kesepakatannya untuk memberikan hak kepada Tergugat mencari pembeli pihak ketiga untuk dapat secara bersama-sama menjual bidang tanah tersebut, namun hal termaksud bukan berarti Penggugat secara otomatis menjadi pihak yang berhak atas bidang tanah terperkara, karena dasar hak Penggugat hanyalah perjanjian pengikatan jual beli No 95 tanggal 24 Mei 1991, hal mana bukan merupakan jual beli, dengan mana belum berpindah hak atas bidang tanah yang diperjanjikan ; -

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat bukan pihak yang secara mutlak berhak atas bidang tanah terperkara yang diikat dengan perjanjian (bukti P-1 = T-15) namun telah terbukti dan diakui kebenarannya bahwa pada tanggal 2 April 1991





1991 Penggugat telah membayar kepada Tergugat uang sejumlah Rp.2.700.000.000,- dengan demikian kepercayaan Penggugat kepada Tergugat untuk mencari pembeli pihak ketiga untuk membayar/membeli keseluruhan bidang tanah terperkara sudah hilang agar Penggugat dapat segera menikmati kembali uang yang telah dibayarkan di dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Menimbang, bahwa adalah benar Penggugat belum sepenuhnya membeli bidang tanah terperkara, dan juga tidak terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan Perjanjian P-1 - T-15, namun demikian ternyata bahwa Penggugat telah membayar kepada Tergugat sejumlah Rp.2.700.000.000,- pada tanggal 24 Mei 1991, sedangkan kepercayaan Penggugat kepada Tergugat untuk mencari pembeli pihak ketiga ternyata telah tidak dilaksanakan sebaik-baiknya oleh Tergugat, sehingga membuat hemat Pengadilan sepatutnya Tergugat harus bertanggung jawab atas tidak dapat dinikmatinya kembali uang Penggugat atas pengikatan jual beli bidang tanah terperkara ;

Menimbang, bahwa atas kerugian-kerugian tersebut Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp.21.236.000.000,- yang diperinci sebagai kerugian materil sebesar Rp.11.236.000.000,- dan kerugian immateril sebesar Rp.10.000.000.000,- ;

Menimbang, bahwa di atas telah dipertimbangkan bahwa gugatan Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum telah ditolak, namun Pengadilan tidak menutup mata atas pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat, hal mana juga dibenarkan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa sifa jaminan yang dijamin oleh Penggugat ternyata tidak pernah dilaksanakan, sehingga tuntutan untuk menyatakan sifa terputus dan batalnya tidak mungkin dapat diterima ;

Sedangkan atas tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat berkenaan dengan kerugian immateril, karena kerugian tersebut tidak bisa diukur merupakan kerugian immateril yang tidak dapat secara nyata diperhitungkan, menurut hemat Majelis harus pula ditolak ;

Namun kerugian materil yang dengan perhitungan dapat diperhitungkan ;



cian nyata sepatutnya dapat dikabulkan, namun oleh karena ternyata perhitungan dan perincian yang diajukan oleh Penggugat dalam hal ini ternyata antara lain dikemukakan bahwa uang pembayaran Penggugat dalam melakukan pengikatan jual beli adalah berasal dari Pinjaman Bank yang harus dibayar bunganya, Majelis tidak dapat mengabulkan kehendak penggugat tersebut, sebab di dalam bukti P-1 sama sekali tidak disebutkan dari mana asal uang Penggugat di dalam melakukan pembayaran dalam pengikatan untuk jual beli termaksud ; -----

Menimbang, bahwa sebenarnya secara Hukum Majelis tidak dapat mengabulkan gugatan menyimpang dari apayang digugat oleh Penggugat, namun dalam kaitan perkara a quo ternyata Tergugat telah memohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Hukum (*ex aequo et bono*), untuk dapat diartikan bahwa Tergugat menyerahkan putusan kepada suatu kebijaksanaan dan rasa keadilan ; -----

Menimbang, bahwa permohonan *ex aequo et bono* termaksud walaupun hanya diajukan oleh Tergugat, namun esensinya sama juga jika hal termaksud diajukan oleh Penggugat, karena baik Penggugat maupun Tergugat mempunyai kedudukan dan hak yang setara dihadapan Hukum ; -----

Bahwa bertolak dari pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka sehubungan dengan kerugian yang telah diderita Penggugat berkenaan dengan pengikatan jual beli, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut : -----

Bahwa Penggugat sepatutnya berhak menerima kembali uangnya sebesar yang telah dibayarkan kepada Tergugat, karena ternyata Tergugat tidak berhasil mencari dan mendapatkan pembeli pihak ketiga untuk menjual bidang tanah terperkara secara bersama-sama dengan Penggugat ; -----

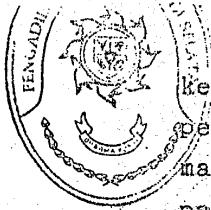
Bahwa oleh karena uang Penggugat sebesar Rp.2.700.000.000,- yang telah ditanamkan kepada Tergugat dalam pengikatan jual beli tersebut tidak segera terealisasi untuk kembali dari hasil penjualan bersama yang untuk itu pembelinya diusakan dan dipercayakan kepada Tergugat, maka sepatutnya Penggugat menerima bunga yang harus dibayar oleh Tergugat sebesar 24%

secukupnya ; -----





setahun dari apa yang telah dibayarkan kepada Tergugat dihitung sejak tanggal 24 Mei 1991 sampai seluruh uang Penggugat dibayar lunas oleh Tergugat, dengan konsekuensi perjanjian pengikatan jual beli tersebut batal demi hukum ; -----



Menimbang, bahwa dengan telah dipatulkannya hukuman kepada Tergugat seperti tersebut di atas dan konsekuensi pengikatan jual beli P-1 - T-15 menjadi batal demi hukum, maka tuntutan Penggugat selebihnya menurut hemat Majelis patut dan adil untuk ditolak ; -----

Menimbang, bahwa khusus untuk tuntutan agar putusan dalam perkara ini dinyatakan sebagai putusan yang dapat dipertanggungjawabkan (Uitvoerbaar bij voorraad) oleh karena hal tersebut tidak beralasan dan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 180 HIR, maka menurut hemat Majelis patut dan adil untuk ditolak ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pada dasarnya gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, sehingga oleh karenanya sebagai pihak yang kalah Tergugat harus dituntut untuk membayar biaya perkara yang timbul yang sampai kini dianggap berjumlah Rp.298.000,- (dua ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) ; -----

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undangan dan ketentuan hukum yang bersangkutan ; -----

### M E N G A D U T I

#### DALAM EKSEPSI :

-Menyatakan eksepsi dari Tergugat ditolak seluruhnya ; -----

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.95, tanggal 24 Mei 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan SU-  
TIDPO





Biaya - biaya  
 Administrasi  
 - Meterai  
 - Redaksi  
 - Pengiriman dll  
 Jumlah  
 Rp. 280.000  
 Rp. 280.000

(Syaiful Hamid, SH)  
 t t d.

2. (Ny. MAULIDA, SH)  
 t t d.

(Syamsuddin A.B., SH)  
 t t d.

(H. SULEM MAHDY, SH)  
 t t d.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA, HAKIM KETUA MAJELIS,

Demikian diputuskan dalam sidang persidangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan pada hari ini tanggal 2 April 2018, dengan dihadiri oleh seluruh Hakim Anggota, dan telah dibacakan oleh Hakim Ketua Majelis Hakim, yang ditandatangani oleh Hakim Ketua Majelis Hakim dan Hakim Anggota, serta disahkan dengan cap dan tanda tangan Hakim Ketua Majelis Hakim dan Hakim Anggota.

3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya persidangan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah).
4. Menolak gugatan Tergugat selanjutnya.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya persidangan sebesar Rp. 280.000,- (dua ratus delapan puluh ribu rupiah).

