



PUTUSAN

Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1.NURMINAH, bertempat tinggal di Jl. Slamet Riyadi No.03. RT. 09. Kel. Sungai Putri, Kec. Telanaipura Kota Jambi, Telanaipura, Telanaipura, Kota Jambi, Jambi, sebagai **PENGGUGAT I/TERGUGAT REKONVENS I**;

2.HENDRI TOETIN, bertempat tinggal di Jl. Empu Sendok No. 333. RT. 17. Kel. Solok Sipin, Kec. Danau Sipin Kota Jambi, Solok Sipin, Danau Sipin, Kota Jambi, Jambi, sebagai **PENGGUGAT II / TERGUGAT REKONVENS II**;

3.DEWI MARTINA, bertempat tinggal di Jl. A. Thalib No. 80. RT. 05. Kel. Pematang Sulur, Kec. Telanaipura Kota Jambi, Pematang Sulur, Telanaipura, Kota Jambi, Jambi, sebagai **PENGGUGAT III / TERGUGAT REKONVENS III**;

Kesemuanya disebut sebagai PARA PENGGUGAT;

Yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya: A.Ihsan Hasibuan, SH. MH., Wildansyah, SH., Iriansyah, SH., masing-masing Advokat/Penasehat Hukum pada Law Office "A. IHSAN SIBUAN, SH & Associates" yang beralamat di Jl. Bogor No. 122, Villa Karya Mandiri, Mendalo Darat, Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 September 2023;

Melawan:

1.ZULHEN, bertempat tinggal di Jl. GDG Indah II NH-2/20 RT. 12. Kel. Pegangsaan II, Kec. Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta, Pegangsaan Dua, Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta, sebagai **TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONVENS I**;

2.CORI SISKI S.Pd.I, bertempat tinggal di RT. 04. Kel. Siulak, Kec. Siulak Gedang, Kabupaten Kerinci Provinsi Jambi, Siulak Gedang, Siulak, Kabupaten Kerinci, Jambi, sebagai **TERGUGAT II**;

Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb



3.JOHAN, bertempat tinggal di Jl. Adityawarman No. 05. RT. 17. Kel. Thehok,
Kec. Jambi Selatan Kota Jambi, Thehok, Jambi Selatan, Kota
Jambi, Jambi, sebagai **TERGUGAT III**;

4.NOTARIS BAMBANG HADINATA, S.H.,Mkn., bertempat tinggal di GRAHA
BAM Jl. Kopol Zainal Abidin No. 95. Kota JAMBI, Budiman,
Jambi Timur, Kota Jambi, Jambi, sebagai **TERGUGAT IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta bukti surat, dan saksi para
pihak berperkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24
September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Jambi pada tanggal 30 Oktober 2023 dalam Register Nomor
154/Pdt.G/2023/PN Jmb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2023 antara Penggugat II dan
Penggugat III selaku ahli waris (anak) dari Tutin Jacob dengan Tergugat II,
diadakan perjanjian yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Pihak Pertama (Tergugat II) akan membeli tanah Pihak Kedua (Penggugat
I dan Penggugat II) dengan memberi tanda jadi berupa uang muka senilai
Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Sedangkan sisanya akan
dibayarkan (lunas) sebesar Rp.14.000.000.000 (empat belas milyar
rupiah) dalam jangka waktu 1 tahun 6 bulan.
 - Tanah tersebut terletak di KM.16 Desa Pondok Meja, dahulu Kec. Jambi
Luar Kota sekarang Kecamatan Mestong, sebagaimana dimaksud dalam
Sertifikat Hak Milik 293 an. Tutin Jacob. Dengan luas $\pm 50.000 \text{ M}^2$ ($\pm 5 \text{ Ha}$).
 - Pihak Kedua (Para Penggugat) akan meminjamkan bukti kepemilikan
tanah tersebut (Sertifikat Hak Milik 293 an. Tutin Jacob) kepada Pihak
Pertama (Tergugat II).
 - Surat tanda kepemilikan kepemilikan atas sertifikat tanah tersebut yang
dijaminan kepada pihak Ketiga menjadi tanggung Jawab sepenuhnya
Pihak Pertama (Tergugat II).
2. Bahwa **karena Tergugat II belum mempunyai uang** untuk
membayar tanda jadi, Tergugat III selaku perantara dalam perjanjian tersebut
diatas, bersedia mencari pinjaman kepada Tergugat I untuk pembayaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang tanda jadi tersebut dan disepakati sebagai jaminan adalah Sertifikat Tanah yang akan dibeli oleh Tergugat II.

3. Bahwa dengan adanya kesepakatan tersebut, besoknya pada tanggal 8 Agustus 2023, Para Penggugat (Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III) selaku ahi waris dari Tutin Jacob, diminta oleh Tergugat II dan Tergugat III, diminta datang oleh Tergugat III ke Kantor Tergugat IV, guna menandatangani akta perjanjian jual beli dan penjaminan atas pinjaman Tergugat II kepada yang meminjamkan uang untuk pembayaran tanda Jadi sebagaimana dimaksud dalam perjanjian sebagaimana tersebut pada angka 1 di atas dan Para Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik 293 an. Tutin Jacob kepada Tergugat IV.
4. Bahwa di Kantor Tergugat IV Para Penggugat diminta menandatangani Akta yang sudah disiapkan sebelumnya oleh Tergugat IV, dan mengenai isi dari Akta yang ditandatangani tersebut tidak dijelaskan secara lengkap kepada Para Penggugat dan dijelaskan hanya sepotong-sepotong.
5. Bahwa ketika menandatangani Akta dimaksud di Kantor Tergugat IV, Para Tergugat selain Tergugat IV selaku Notaris hanya dihadiri oleh Para Penggugat dengan ditemani oleh anak-anak Penggugat II dan Tergugat III sedangkan Tergugat I, Tergugat II tidak ada atau tidak hadir saat itu.
6. Bahwa setelah penandatanganan Akta tersebut kepada Para Penggugat tidak ada diberikan salinan dari Akta yang dibuat,
7. Bahwa setelah sampai di rumah dari penandatanganan Akta tersebut di Kantor Tergugat IV, Anak-anak Penggugat II yang ikut menemani Para Penggugat ke Kantor Tergugat IV, mempertanyakan kepada Penggugat II, kenapa angka yang tertera di Akta Penjanjian Jual beli yang dibuat di Kantor IV hanya Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), bukan Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).
8. Bahwa karena merasa penasaran akan isi Akta yang ditandatangani di hadapan Tergugat IV, Penggugat II meminta kepada Staf Tergugat IV untuk mengirimkan salinan Akta yang ditandatangani di hadapan Tergugat IV, dan oleh Staf Tergugat IV dikirimkanlah Draf dari Akta tersebut yang belum tandatangannya melalui WA kepada anak Penggugat II dan ternyata benar isinya tidak sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian awal dengan Tergugat I.
9. Bahwa karena masih penasaran dan tidak terima dengan isi Akta yang dibuat dihadapan Tergugat IV, Para Penggugat akhirnya melalui Kuasa

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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)



Para Penggugat mengajukan permohonan Salinan Akta yang dibuat dihadapan Tergugat IV kepada Tergugat IV, dan setelah mendapat salinan Akta tersebut barulah Para Penggugat tahu bahwa Akta yang dibuat dihadapan Tergugat IV adalah:

8.1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 82 tertanggal 8 Agustus 2023, antara Para Penggugat (Nurminah, Hendri Toetin dan Dewi Martina) dengan Tergugat I (Zulhen). yang pada pokoknya berisi:

- Para Penggugat mengikatkan diri menjual tanah Sertifikat Hak Milik 293 an. Tutin Jacub kepada Tergugat I dengan harga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
- Pada saat penandatanganan Akta tersebut Tergugat I akan membayar Rp.1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan.

8.2. Akta Kuasa Menjual Nomor. 83 tertanggal 8 Agustus 2023. yang pada pokoknya berisi Para Penggugat memberi kuasa kepada Tergugat I untuk menjual tanah dengan Sertifikat Hak Milik 293 an. Tutin Jacub. (milik para Penggugat).

9. Bahwa isi dari Akta tersebut tidak sesuai dengan perjanjian yang Para Penggugat buat sebelumnya dengan Tergugat II. Dan Para Penggugat keberatan, tidak pernah setuju dan merasa tertipu dengan isi kedua Akta yang dibuat dihadapan Tergugat IV tersebut dan untuk itu Para Penggugat sampaikan keberatan kepada Tergugat II, dan Tergugat II juga merasa tidak tahu hal tersebut dan juga merasa keberatan kalau harus memmbayar pinjaman sebesar 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah).

10. Bahwa atas kesepakatan dengan Tergugat I tersebut di atas, Para Penggugat telah mendapat atau menerima uang muka melalui transfer ke Rekening Penggugat III sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- Penggugat III menerima uang pada rekeningnya secara setor tunai yang tidak diketahui siapa penyetornya sebanyak 3 (tiga) kali setor yakni masing-masing sebesar: 1. Rp.450.000.000.000,- 2. Rp.450.000.000.000, 3. Rp.300.000.000,- sehingga total sebesar Rp.1.200.000.000.- (satu milyar dua ratus juta rupiah).
- Kemudian atas perintah dan permintaan/perintah Tergugat III, oleh Penggugat III uang tersebut di atas ditransfer/dikirim kembali kepada:
1) Nana Elfira sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) kepada Johan (tergugat III) sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), yang menurut Tergugat III untuk diserahkan kepada Penggugat II.
 - 3) tersisa pada Penggugat III, sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
 - Selanjutnya Johan (Tergugat III) mengirim/mentransfer ke Penggugat II sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).
- Sehingga total yang diterima oleh Para Penggugat adalah: Rp.700.000.000 yang diterima oleh Penggugat II dari Tergugat III + Rp.300.000.000 yang tersisa pada rekening Penggugat III = Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
11. Bahwa dalam proses pembuatan Akta Perjanjian Jual dan dan Akta Kuasa menjual tersebut diatas, maupun pembayarannya, Para Penggugat tidak pernah kontak ataupun berkomunikasi dengan Tergugat II, bahwa sampai gugatan ini diajukan Para Penggugat tidak bisa mengetahui siapa yang melakukan transfer atau pengiriman uang ke rekening Penggugat III, yang mengatur dan mengarahkannya adalah Tergugat III;
 12. Bahwa tanpa diminta oleh Para Penggugat, pada tanggal 18 Oktober 2023 Penggugat III kembali menerima transfer uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), yang pada beritanya disebutkan pelunasan SHM No, 293 Kampung Pall 13 Zulhen.
 13. Bahwa Para Penggugat dalam pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Tergugat IV, telah merasa dibohongi, tertipu dan dirugikan, selain karena harganya tidak sesuai atau jauh di bawah kesepakatan awal sebagai diperjanjian sebelumnya dengan Tergugat II. juga pembuatan Akta tersebut tidak sesuai dengan persetujuan awal dan tidak pernah Para Penggugat setuju.

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil serta fakta hukum tersebut diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi, atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil para pihak pada persidangan yang telah ditentukan untuk itu dan memberi putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa:
 - Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82, tertanggal 8 Agustus 2023, antara Para Penggugat (Nurminah, Hendri Toetin dan Dewi Martina) dengan

Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I (Zulhen) yang dibuat Notaris Bambang Hadinata, SH.MKn (Tergugat IV)

- Akta Pengikatan Akta Kuasa Menjual Nomor. 83 tertanggal 8 Agustus 2023 yang dibuat Notaris Bambang Hadinata, SH.MKn (Tergugat IV).

Telah cacat hukum.

3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Pengikatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82, tertanggal 8 Agustus 2023, antara Para Penggugat (Nurminah, Hendri Toetin dan Dewi Martina) dengan Tergugat I (Zulhen) yang dibuat Notaris Bambang Hadinata, SH.MKn (Tergugat IV).

4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Kuasa Menjual Nomor. 83 tertanggal 8 Agustus 2023 yang dibuat Notaris Bambang Hadinata, SH.MKn (Tergugat IV).

5. Mewajibkan Tergugat III atau siapapun yang menerima uang dari Tergugat III untuk mengembalikan uang yang diterimanya sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). kepada

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Ketua Pengadilan/Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk:

- Para Penggugat telah hadir Kuasa Hukumnya:
- Tergugat-I telah hadir Kuasa Hukumnya: Nelson Freddy, SH.MH, dan Meli Cahlia, SH. Gunawan Uman, S.E., S.H., M.H. Masta Aritonang, S.H. Achmad Hagi Robby, S.H., M.H. Advokat / Penasehat Hukum dari Kantor Hukum NELSON FREDDY, S.H., M.H. & Rekan yang berlatam di Hotel Lestari Jl. Prof M Yamin Lebak bandung Kota Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus : 46 / XI / NF.R / 2023, tertanggal 11 November 2023;
- Tergugat-II telah hadir Kuasa Hukumnya: Cani, S.H., Pitra Naldi, S.H., Dodi, S.H., Andrian Boy, S.H., Advokat & Konsultan Hukum pada Mr. CHAN & Associates yang berkantor dan berlatam di Juranggo Jorong Tongar, Nagari Aia Gadang, Kecamatan Pasaman, Kabupaten Pasaman Barat Provinsi Sumatera Barat No Telpn/ Hp: 082285882125, Email cani05011990@gmail.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 27 November 2023;
- Tergugat-III tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukumK, serta tidak menunjuk wakilnya yang sah dipersidangan:

Halaman 6 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat-IV telah hadir Kuasa Hukumnya: Nelson Freddy, SH.MH, dan Meli Cahlia, SH., Gunawan Uman, S.E., S.H., M.H., Masta Aritonang, S.H., Achmad Hagi Robby, S.H., M.H. Advokat / Penasehat Hukum dari Kantor Hukum NELSON FREDDY, S.H., M.H. & Rekan yang berlatar di Hotel Lestari Jl. Prof M Yamin Lebak bandung Kota Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus : 46/XI/NF.R/2023, tertanggal 11 November 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Tatap Urasima Situngkir, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jambi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Jawaban Tergugat-I:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas Tergugat I akui ;
2. Bahwa Gugatan Obscur Libel (Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas). Gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena:
 - Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak jelas karena baik dalam posita maupun petitum Para Penggugat tidak menjelaskan dengan detail perbuatan Tergugat I, apakah Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan hukum atau melakukan Wanprestasi kepada para Penggugat karena Perjanjian tersebut di buat atas kehendak kedua belah pihak yaitu Para Penggugat dengan Tergugat I. Sehingga Gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima;
 - Bahwa dalam uraian gugatan Penggugat, Penggugat tidak menjelaskan dasar pembatalan Pengikatan Jual Beli tersebut karena secara hukum para pihak harus menjelaskan dasar pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut yang di atur dalam KUHPerdara, sehingga sudah sangat jelas gugatan penggugat tersebut kabur dan tidak jelas dengan demikian sudah

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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)



seharusnya gugatan Para Penggugat di tolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

- Bahwa dalam gugatan, Penggugat menjelaskan bahwa Para Penggugat memiliki perjanjian terhadap Tergugat II, di satu sisi Para Penggugat juga memiliki Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepada Tergugat I sehingga dengan demikian gugatan penggugat tersebut sangat tidak jelas dan kabur sehingga sudah seharusnya gugatan tersebut di tolak dan tidak dapat diterima.
- Bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat hanya meminta Akta Perjanjian Pengikatan jual beli dibatalkan namun Para penggugat tidak menjelaskan apa yang menjadi kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I terhadap uang yang telah di berikan oleh Tergugat I kepada Para penggugat sebesar 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) apakah di kembalikan kepada Tegugat I atau tidak, dengan demikian gugatan penggugat tersebut kabur dan tidak jelas dan sudah seharusnya di tolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM KONVENSI:

1. Bahwa hal yang diuraikan dalam Eksepsi adalah satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Konvensi dan begitu pula sebaliknya;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil–dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I ;
3. Bahwa apa yang di dalilkan penggugat pada poin 1, 2 dan 3 pada hal 3 itu tidak benar karena Tergugat I tidak pernah mengetahui adanya perjanjian Para Penggugat dengan Tergugat II atau kepada siapapun, karena sepengetahuan Tergugat I para Penggugat Tersebut akan menjual tanah seluas 50.000 M2 (5 Ha) seharga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) kemudian di buatlah Perjanjian Pengikatan Jual beli, di karenakan sertifikat belum turun waris sehingga masih memerlukan proses untuk balik nama dan belum bisa di buatkan Akta Jual Beli antara Para penggugat dengan Tergugat I;
4. Bahwa apa yang di dalilkan Para penggugat pada poin 5 hal 3 tersebut tidak benar karena pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut Tergugat I masih dalam perjalanan sementara Para Penggugat sudah berada di kantor Tergugat IV, namun Para penggugat tetap menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jaul beli tersebut akan tetapi Tergugat IV terlebih dahulu memberitahukan keberadaan Tergugat I kepada Para Penggugat, dan Para penggugat pada prinsipnya tidak keberatan



untuk melakukan tanda tangan akta pengikatan jual beli asalkan Tergugat I segera mengirimkan uang kepada Para Penggugat;

5. Bahwa apa yang di dalilkan penggugat pada poin 9 hal 4 s/d poin 12 hal 6 itu adalah tidak benar, karena sesuai Akta Pengikatan Jual Beli tersebut sudah sangat jelas dan Para Penggugat juga sudah mengetahui bahwa akta yang di buat tersebut adalah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mana setelah penandatanganan Tergugat I telah melakukan pembayaran sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara 4 kali transfer kepada Para Penggugat yaitu, 1. Rp.450.000.000,-(empat ratus lima puluh juta rupiah) 2. Rp.450.000.000,- ,-(empat ratus lima puluh juta rupiah) 3. Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) 4. Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan uang cas Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) di titipkan Tergugat I kepada Tergugat IV atas permintaan Tergugat IV dengan alasan karena berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan turun waris dan balik nama SHM milik Para Penggugat belum di serahkan kepada Tergugat IV dan setelah berkas-berkas tersebut baru uang yang sebesar Rp.250.000.000,- di serahkan kepada para Penggugat. Sepengetahuan Tergugat I, memang Para Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat IV karena merasa harga jual tidak sesuai, dan pada saat itu Tergugat IV memberikan saran apabila ingin membatalkan maka Tergugat IV bersedia membicarakan dengan Tergugat I dan hal tersebut telah disetujui kemudian Tergugat IV meminta kepada Para Penggugat untuk mengembalikan uang milik Tergugat I sebesar 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus ribu rupiah), namun Para penggugat tidak mau mengembalikan dengan sejumlah tersebut, dan sampai saat ini tidak ada niat untuk mengembalikan uang Tergugat I;
6. Bahwa tidak benar Tergugat I membohongi ataupun menipu para Penggugat karena para Penggugat telah dewasa dan berpendidikan terlebih lagi sebelum menandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut dalam keadaan sadar tidak dalam paksaan dan tekanan terlebih lagi Para Penggugat Membaca akta tersebut terlebih dahulu sebelum menandatangani.

C. DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa apa yang telah penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi uraikan dalam Eksepsi, Jawaban merupakan satu kesatuan dalam gugatan rekonvensi ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menandatangani Akta Pengikatan Jual beli no 82 pada Tanggal 8 Agustus 2023 dan Kuasa Menjual Nomor 83 tertanggal 8 Agustus 2023;
3. Bahwa setelah penandatanganan akta Pengikatan Jual beli dan Kuasa menjual kemudian Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran kepada Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi sejumlah Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus limapuluh ribu rupiah), dengan cara 4 kali transfer kepada Para Penggugat yaitu, 1. Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) 2. Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) 3. Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), 4. Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan uang cash Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) di titipkan Tergugat I kepada Tergugat IV
4. Bahwa berjalannya waktu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membatalkan perjanjian dengan cara melakukan gugatan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa dasar ataupun alasan yang jelas.
5. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu "apabila pihak pertama membatalkan pengikatan jual beli, maka pihak pertama wajib mengembalikan uang sebesar 2 (dua)kali lipat dari jumlah uang yang telah diterima dari pihak kedua;
6. Bahwa terhadap tindakanTergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum
7. Bahwa terhadap Akta Pengikatan Jual beli no 82 pada Tanggal 8 Agustus 2023 dan Kuasa Menjual Nomor 83 tertanggal 8 Agustus 2023 yang di tandatangani oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum
8. Bahwa atas perbuatan pembatalan Pengikatan jual beli yang di lakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian materil dan immaterial.
 - Kerugian materil Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) x 2 yaitu Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah)
 - Kerugian Immateri sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
9. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan seperti upaya penjualan, balik nama, maupun dipindah tangankan serta digadaikan oleh

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap objek perkara tersebut maka melalui Gugatan Rekonvensi ini kami mohonkan kepada Majelis hakim yang mengadili Perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara yang di kuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

10. Bahwa gugatan rekonvensi ini di sertai oleh bukti-bukti dan saksi-saksi yang berkualitas.

Bahwa berdasarkan dali-dalil tersebut di atas, dan di dukung oleh bukti surat dan saki-saksi di persidangan ini, maka melalui persidangan yang arif dan bijaksana kami mohonkan kepada Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (Gugatan Penggugat Kabur).

DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap TERGUGAT I atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi tersebut telah melakukan Perbuatan Melawan hukum
3. Menyatakan bahwa terhadap Akta Pengikatan Jual beli No 82 pada Tanggal 8 Agustus 2023 dan Kuasa Menjual Nomor 83 tertanggal 8 Agustus 2023 yang di tandatangani oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat konvensi untuk membayar kerugian Materil sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan kerugian Imateril sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Tergugat I;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conserveitoir beslag) yang di letakkan di atas objek perkara yang di kuasai oleh para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi oleh juru sita Pengadilan Negeri Jambi;

Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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)



6. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini serta untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;
7. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar biaya dalam perkara ini.
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain dalam putusan ini, agar kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Jawaban Tergugat-II:

Bahwa pada prinsipnya Kami Tergugat II membantah dan menolak secara tegas semua uraian-uraian serta dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya *incasu perkara aquo*, kecuali secara tegas dan jelas diakui kebenarannya

Bahwa selanjutnya mohon kiranya kepada Yang Mulia Bapak Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan para Penggugat untuk seluruhnya dengan alasan-alasan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

A.DALAM EKSEPSI

1. Pengugat I tidak memiliki Legal Standing selaku Penggugat.

- Bahwa selanjutnya sesuai dengan dalil gugatan Penggugat posita angka 1, 2 dan 3 pada pokoknya “....Penggugat II dan Penggugat III selaku ahli waris (anak) dari Tutin Jacob dengan Tergugat II, membuat Perjanjian jual beli tanah dimana Tergugat II selaku Pihak Pertama (pembeli) dan Penggugat II dan Penggugat III selaku Pihak Kedua (penjual) dengan memberikan uang jadi berupa (uang muka) sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah), sisanya akan dibayarkan Lunas dalam jangka waktu 1 tahun 6 bulan.....” ;
- Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut sangat jelas dan terang bahwa Penggugat I (Nurminah) bukanlah Para Pihak dalam Perjanjian tersebut, karena didalam perjanjian tersebut Para Pihaknya yaitu Tergugat II (Cori Siska) sebagai Pihak Pertama selaku Pembeli dan Penggugat II (Hendri Toetin), Penggugat III (Dewi Martina) sebagai Pihak Kedua selaku Penjual, oleh karenanya antara Penggugat I dan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum sehingga kedudukan Penggugat I selaku Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memiliki **Legal Standing** atau **Kepentingan Hukum** untuk bertindak sebagai Penggugat, karena sesuai dengan azas yang terdapat didalam sebuah perjanjian azas *Pacta Sunt Servanda* yaitu “setiap perjanjian



yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, hal tersebut juga sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan demikian karena Penggugat I bukan Para Pihak dalam perjanjian maka Penggugat I yang kedudukannya sebagai Penggugat dalam perkara a quo adalah Penggugat yang tidak memiliki **Legal Standing** atau **Kepentingan Hukum** untuk bertindak sebagai Penggugat, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut maka sudah sepantas nya lah Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

2. Gugatan Para Penggugat Salah Sasaran/Keliru Menarik Pihak dalam perkara a quo (*Error In Persona*);

- Bahwa selanjutnya sesuai dengan dalil gugatan Penggugat posita angka 4, 5, 6 dan 7 pada pokoknya “....Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dengan Tergugat I, membuat Akta Perjanjian Jual Beli tanah Nomor 82 di kantor Tergugat IV, dengan kesepakatan seharga Rp.15.000.000.000(lima belas milyar rupiah), namun setelah ditandatangani Akta Perjanjian Jual Beli tersebut Para Penggugat merasa keberatan karena didalam Akta Perjanjian Jual Beli Tersebut hanya Rp.1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) bukan sebagaimana kesepakatan Perjanjian awal dengan Tergugat I sebesar Rp.15.000.000.000 (lima belas milyar rupiah)” ;
- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 82 yang dibuat di kantor Tergugat IV tersebut sangat jelas dan terang bahwa Tergugat II (Cori Siska) bukanlah Para Pihak dalam Perjanjian tersebut, karena didalam perjanjian tersebut Para Pihaknya yaitu Penggugat I (Nurminah), Penggugat II (Hendri Toetin), Penggugat III (Dewi Martina) dan Tergugat I (Zulhen), oleh karenanya Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat dan Para Tergugat lain dalam Perkara a quo, sehingga dengan ikut ditariknya Tergugat II sebagai Tergugat dalam perkara a quo oleh Para Penggugat adalah salah sasaran atau keliru dalam menarik pihak dalam perkara a quo (*Error In Persona*), karena Tergugat II bukan pihak dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 82 tersebut ;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara yang berbunyi: “perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga dan pihak ketiga juga tidak mendapat manfaat dari perjanjian tersebut” ;

Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut M.Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" Penerbit Sinar Grafika, Halaman 114 mengatakan "Yang sah sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian. Pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan sebagai pihak yang Tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat ;
- Bahwa sebagaimana sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor:1270/K/Pdt/1991, yang menyatakan "suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan pasal 1340 KUHPerdata, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu Gugatan yang menarik Tergugat I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima". Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut maka sudah sepantas nya lah Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

3. Gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*)

- Bahwa setelah membaca dalil-dalil Posita Gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo, tidak ada satupun diuraikan dasar hukum yang melandasi Gugatan Para Penggugat sebagaimana lazimnya sebuah Gugatan yang membuat dasar fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat serta dasar hukum yang menjadi landasan Gugatan. Selain itu juga tidak menjelaskan secara spesifik dan sistematis perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II, apakah Tergugat II melakukan Wanprestasi ataukah Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Gugatan yang demikian dapat dikualifikasikan dalam bentuk Gugatan yang kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*);
- Bahwa menurut M.Yahya Harahap, S.H, dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Tentang: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 449 menerangkan sebagai berikut: " tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, karena posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*feitelijke grond*). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*). Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut maka sudah sepantas nya lah Majelis Hakim yang memeriksa dan

Halaman 14 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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)



mengadili perkara aquo untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Bahwa yang telah Tergugat sampaikan pada bahagian eksepsi diatas dianggap termuat kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bahagian pokok perkara ini, Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil Gugatan Para Penggugat kecuali sepanjang yang Tergugat II akui secara tegas kebenarannya.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa benar dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 1 yang mendalilkan, bahwa pada Tanggal 7 Agustus 2023 Pengugat II, Pengugat III dengan tergugat II diadakan perjanjian jual beli tanah, namun isi perjanjian tersebut tidak benar dan merupakan dalil yang tidak berdasar karena pada faktanya isi perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:
 - Bahwa Pihak Pertama membeli sebidang tanah, kepada pihak kedua memberikan tanda jadi berupa (uang muka) senilai Rp.1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah) kepada Pihak ke dua, sisanya akan di bayarkan (lunas) dalam jangka waktu 1 tahun 6 bulan (terhitung dari pertama surat ini dibuat);
 - Tanah yang disebutkan terletak KM 16 Desa Pondok Meja Kecamatan Jambi Luar Kota. Fotocopy sertifikat terlampir yang dimiliki oleh dua orang ahli waris dari Almarhum H.Toetin Yacoob;
 - Pinjaman surat tanda bukti kepemilikan tanah tersebut akan diberikan dari Pihak kedua kepada pihak pertama;
 - Surat tanda kepemilikan atas sertifikat tanah tersebut diatas yang dijaminan kepada pihak ketiga menjadi tanggung jawab sepenuhnya pada pihak pertama;
 - Dengan adanya surat perjanjian ini salah satu pembuktian kepemilikan tanah oleh pihak pertama, dan disepakati oleh dua orang kepemilikan tanah tersebut selaku pihak kedua (ahli waris);
2. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil gugatan para Penggugat pada angka 2, 3, 4, dan 5 yang pada pokok nya mendalilkan bahwa pada tanggal 8 Agustus 2023 Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III disuruh datang oleh Tergugat II datang kekantor Tergugat IV guna menandatangani akta perjanjian jual beli dan penjaminan atas pinjaman Tergugat II kepada yang meminjamkan uang untuk pembayaran tanda jadi atas pembelian tanah para Penggugat. Hal tersebut adalah tidak benar dan merupakan dalil yang mengada ada dan tidak sesuai dengan fakta yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebenarnya, karena fakta yang sebenarnya Tergugat II tidak pernah menyuruh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk datang ke kantor Tergugat IV untuk menandatangani akta perjanjian jual beli dan Tergugat II tidak ada pada saat penandatanganan akta perjanjian jual beli tersebut, karena akta perjanjian jual beli tersebut adalah akta perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III, sedangkan Tergugat II bukanlah para pihak dalam akta perjanjian jual beli tersebut;

3. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 9 yang pada pokoknya, harga jual beli tanah dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82 tertanggal 8 Agustus 2023 antara Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dengan Tergugat I, tidak sesuai dengan harga perjanjian yang para Penggugat buat sebelumnya dengan Tergugat II pada tanggal 7 Agustus 2023, hal tersebut adalah dalil yang tidak berdasar serta mengada ada, karena pada fakta yang sebenarnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82 tanggal 8 Agustus 2023, adalah Akta Pengikatan Jual Beli antara Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dengan Tergugat I, sedangkan Tergugat II bukan pihak dalam Akta tersebut dan oleh karenanya tidak ada sangkut pautnya atau hubungan hukum antara Tergugat II dengan Para Penggugat tersebut, hubungan hukum Tergugat II dengan Penggugat II dan Penggugat III adalah berdasarkan Perjanjian Tanggal 7 Agustus 2023 dan oleh karenanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 83 tanggal 8 Agustus 2023 dengan Perjanjian tanggal 7 Agustus 2023 tidak bisa dikaitkan. Dengan demikian dalil-dalil Para Penggugat haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang telah Tergugat uraikan diatas kiranya Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa dan mengadili perkara a quo akan sependapat dengan kami dan mohon agar berkenaan untuk memberikan putusan dalam perkara a quo yang amar nya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat I tidak memiliki *Legal Standing* selaku Penggugat;
3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat salah sasaran (*Error In Persona*);
4. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*);
5. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat-IV:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas Tergugat I akui;
2. Bahwa Gugatan Obscur Libel (Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas). Gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena:
 - Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak jelas karena baik dalam posita maupun petitum Para Penggugat tidak menjelaskan dengan detail perbuatan Tergugat IV, apakah Tergugat VI melakukan Perbuatan Melawan hukum atau melakukan Wanprestasi kepada para Penggugat, Terlebih lagi Tergugat IV hanya membuat Perjanjian Pengikatan jua Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Perjanjian tersebut di buat atas kehendak kedua belah pihak yaitu Para Penggugat dengan Tergugat I. Sehingga Gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima;
 - Bahwa dalam uraian gugatan Penggugat, Penggugat tidak menjelaskan dasar pembatalan Pengikatan Jual Beli tersebut karena secara hukum para pihak harus menjelaskan dasar pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut yang di atur dalam KUHPdata, sehingga sudah sangat jelas gugatan penggugat tersebut kabur dan tidak jelas dengan demikian sudah seharusnya gugatan Para Penggugat di tolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima
 - Bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat hanya meminta Akta Perjanjian Pengikatan jual beli dibatalkan namun Para penggugat tidak menjelaskan apa yang menjadi kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I terhadap uang yang telah di berikan oleh Tergugat I kepada Para penggugat sebesar 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) apakah di kembalikan kepada Tegugat I atau tidak, dengan demikian gugatan penggugat tersebut kabur dan tidak jelas dan

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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)



sudah seharusnya di tolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI:

3. Bahwa hal yang diuraikan dalam Eksepsi adalah satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Konvensi dan begitu pula sebaliknya ;
4. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas semua dalil–dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang diakui dan dibenarkan oleh Tergugat IV ;
5. Bahwa apa yang di dalilkan penggugat pada poin 3 dan 4 pada hal 3 itu tidak benar karena Tergugat IV di minta oleh para pihak untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap tanah dengan SHM 293 An. Tutin Yacob seluas + 50.000 M2 (5 Ha) seharga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kemudian di buatlah Perjanjian Pengikatan Jual beli di karenakan sertifikat belum turun waris sehingga masih memerlukan proses untuk balik nama sehingga belum bisa di buat Akta Jual Beli antara Para penggugat dengan Tergugat I, dan pada saat menandatangani akta Para Penggugat terlebih dahulu membaca Akta Perjanjian Jua beli tersebut
6. Bahwa apa yang di dalilkan Para penggugat pada poin 5 hal 3 tersebut tidak benar karena pada saat tanda tangan Akta Perjajian Pengikatan Jual Beli tersebut Tergugat I masih dalam perjalanan sementara Para Penggugat sudah berada di kantor Tergugat IV, namun Para penggugat tetap menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jaul beli tersebut akan tetapi Tergugat IV terlebih dahulu memberitahukan keberadaan Tergugat I kepada Para Penggugat, dan Para penggugat pada prinsipnya tidak keberatan untuk melakukan tanda tangan Pengikatan Jaul beli terlebih dahulu asalkan Tergugat I dapat mengirimkan uang kepada Para Penggugat ;
7. Bahwa apa yang di disampaikan oleh Penggugat pada poin 7 dan 8 hal 4 tersebut tidak benar, bahwa pada saat penanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut angka yang tertera sudah jelas tercantum dalam Pengikatan Jual Beli tersebut yaitu Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) bukan 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) seperti yang di dalilkan oleh para Penggugat, dan Tergugat IV tidak pernah mengetahui perjanjian Para Penggugat dengan Tergugat II karena yang melakukan perjanjian yaitu Para Penggugat dengan Tergugat I saja.
8. Bahwa apa yang di dalilkan penggugat pada poin 9 hal 4 s/d poin 12 hal 6 itu adalah tidak benar, karena sesuai Akta Pengikatan Jual Beli tersebut

Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb



sudah sangat jelas dan Para Penggugat juga sudah mengetahui bahwa akta yang di buat tersebut adalah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mana setelah penandatanganan Tergugat I telah melakukan pembayaran sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara 4 kali transfer kepada Para Penggugat yaitu, 1. Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) 2. Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) 3. Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) 4. Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan uang cas Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) di titipkan Tergugat I kepada Tergugat IV atas permintaan Tergugat IV dengan alasan karena berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan turun waris dan balik nama SHM milik Para Penggugat belum di serahkan kepada Tergugat IV dan setelah berkas-berkas tersebut lengkap baru uang yang sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) di serahkan kepada para Penggugat namun sampai saat ini berkas tersebut tidak pernah di lengkapi. memang pernah Para Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat IV karena merasa harga jual tidak sesuai, dan pada saat itu Tergugat IV memberikan saran apabila ingin membatalkan maka Tergugat IV bersedia membicarakan dengan Tergugat I, dan Tergugat IV meminta kepada Para Penggugat untuk mengembalikan uang milik Tergugat I sebesar 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), namun Para penggugat tidak mau mengembalikan dengan sejumlah tersebut, dan sampai saat ini niat untuk mengembalikan uang Tergugat I tidak ada namun Para Penggugat malah membatalkan Perjanjian;

9. Bahwa tidak benar Tergugat IV membohongi ataupun menipu para Penggugat karena para Penggugat telah dewasa dan berpendidikan terlebih lagi sebelum menandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut dalam keadaan sadar tidak dalam paksaan dan tekanan terlebih lagi Para Penggugat Membaca akta tersebut terlebih dahulu sebelum menandatangani.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, dan di dukung oleh bukti surat dan saksi-saksi di persidangan ini, maka melalui persidangan yang arif dan bijaksana kami mohonkan kepada Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat **Obscuur Libel (Gugatan Penggugat Kabur)**.

DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap TERGUGAT I atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya pihak Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, yaitu:

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 293 a.n Tutin Jacob, yang diberi tanda dengan bukti P-1;
2. Foto copy Surat Perjanjian Tergugat II dengan Penggugat II dan Penggugat III, yang diberi tanda dengan bukti P-2;
3. Foto copy Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 82 tanggal 8 Agustus 2023 yang dibuat oleh Tergugat IV, yang diberi tanda dengan bukti P-3;
4. Foto copy Salinan Akta Kuasa Menjual No. 83 tanggal 8 Agustus 2023, yang dibuat oleh Tergugat IV, yang diberi tanda dengan bukti P-4;
5. Foto copy Surat Permohonan Hendri Toetin tanggal 10 Agustus 2023 ditujukan kepada Tergugat IV, yang diberi tanda dengan bukti P-5;
6. Foto copy Rekening Bank BCA No. 8190757588 a.n Dewi Marlina, yang diberi tanda dengan bukti P-6;
7. Foto copy Rekening Bank Mandiri No. 9000041064792 a.n Rainiyati, yang diberi tanda dengan bukti P-7;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat pihak Para Penggugat juga mengajukan saksi-saksi, yaitu:

1. Saksi Safriadi, disumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa adanya perkara jual beli tanah di Tempino daerah Sebapo (di daerah Muaro Jambi), yang luasnya ± 5 (lima) hektar atas nama Alm Tutin Yakub pada tahun 2023;
 - Bahwa yang menjual tanah tersebut, adalah Hendri Tutin;
 - Bahwa Tutin Yakub sudah meninggal dunia dan memiliki 2 (dua) orang anak, yaitu Hendri Tutin dan Dewi Martina;
 - Bahwa setahu saksi pembelinya adalah Cori Siska;

Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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

- Bahwa saksi menjadi saksi pada saat itu, dan pertemuan nya saat itu di Karya Maju di dekat Cafe Squi;
- Bahwa sudah dibuatkan surat perjanjian jual beli tanah, tetapi belum dibayar oleh Sdr. Cori Siska;
- Bahwa ada uang muka yang diberikan sejumlah Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah);
- Bahwa harga yang disepakati oleh kedua belah pihak sejumlah Rp.15.000.000.000 (Limas belas miliar rupiah) namun yang dibayarkan baru Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) sebagai tanda jadi;
- Bahwa uang muka tersebut dibayarnya ditempatnya Johan, yang punya uang untuk bayar DP, dan hubungan dengan Cori Siska hanya pinjam uang kepada Johan untuk bayar DP;
- Bahwa saksi kenal dengan Johan sebagai teman baik, dan uang tersebut belum di kembalikan oleh Cori Siska, sampai dengan sekarang;
- Bahwa sertifikat nya sudah diserahkan di kantor notaris Bambang/ Tergugat IV;
- Bahwa saksi tidak ikut ke kantor notaris Bambang;
- Bahwa saksi ikut kerumah Johan;
- Bahwa saksi tidak melihat saat uang sejumlah Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) tersebut diserahkan oleh Johan;
- Bahwa setahu saksi menurut cerita Dewi Martina/ Penggugat III, uang yang dipinjam Cori Siska dari Johan tersebut diterima oleh Hendri Tutin;
- Bahwa terhadap bukti P-2, saksi membenarkan tanda tangan saksi;
- Bahwa setahu saksi keberadaan Cori Siska kadang di jakarta atau di kalimantan, bisnis batu bara dan pengusaha cangkang sawit, sedangkan Sdr.Johan pekerjaan-nya pengusaha Kayu;
- Bahwa saksi kurang tahu harga pasaran 1 hektar tanah disana, yang jelas disitu mahal mahal-tanah tersebut, yang saksi tahu kurang lebih seharga Rp.7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah) sampai dengan Rp.8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah);
- Bahwa pada saat itu Sdr. Cori Siska belum punya uang, sedangkan yang punya tanah sudah minta DP, lalu saksi mengenalkan Sdr. Cori Siska dengan Sdr. Johan untuk mau meminjamkan uang untuk membayar DP tersebut;
- Bahwa pada saat Sdr. Cori Siska ingin meminjam uang tersebut, yang menjadi jaminan pada saat itu ya tanah itu sendiri, ada sertifikat nya jadi jaminan;

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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

- Bahwa saksi di janjikan kalau tanah tersebut laku sejumlah Rp.15.000.000.000,00 (Lima belas miliar rupiah) saksi akan diberikan komisi 2,5% apabila sudah terima uang;
- Bahwa setahu saksi bahwa harganya Rp.15.000.000.000,00 (Lima belas miliar rupiah);
- Bahwa saksi menjelaskan kepada Sdr. Johan bahwa harga tanah yang disepakati antara Cori Siska dan Hendri seharga Rp.15.000.000.000,00 (Lima belas miliar rupiah);
- 2. Saksi Sarimun, disumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi tinggal berdekatan dengan tanah pak Tutin tersebut \pm 200 meter, dan saksi tidak mengetahui terkait berapa luas tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan batas-batas tanah tersebut;
 - Bahwa saksi hanya mengetahui tanah Tutin tersebut dijual, dan saksi tidak tahu siapa yang membeli tanah tersebut;
 - Bahwa tanah tersebut adalah tanah kosong yang hanya ada orang yang menumpang menanam ubi dan kunyit;
 - Bahwa saksi juga mempunyai tanah seluas 2 hektar (dari warisan orang tua 1 hektar, dan saksi beli sendiri 1 hektar pada tahun 1960) yang ditanami pohon karet, dengan pajak tahunan yang saksi bayar biasanya Rp.79.000,00 (tujuh puluh sembilan ribu rupiah) pertahun;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah tersebut;
 - Bahwa harga pasaran nilai jual beli tanah di daerah saksi, sekitar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) satu tumbuknya;
 - Bahwa saksi bisa mengetahui terkait dengan harga tanah tersebut, dari orang-orang yang memberitahu bahwasanya ada orang yang menjual tanah seharga Rp.90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dengan luas 3 tumbuk;
 - Bahwa 1 (satu) hektar disitu biasanya dihargai dengan Rp.3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
 - Bahwa perkiraan saksi luas tanah Sdr.Tutin sekitar 4 hektar tanah tersebut;
 - Bahwa harga 4 (empat) hektar jika satu tumbuknya sekitar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), maka dihargai dengan Rp.12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah);
 - Bahwa tanah perkara benar-benar tanah kosong dan tidak ada bangunan, dan pernah ada yang jual kebun Karet, seharga Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) per 1 hektarnya dan tempatnya jauh;

Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat-I dan IV telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 293 atas nama Tutin Jacob tertanggal 3 Februari 1972, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai serta diberi tanda (TI dan TIV-1);
2. Foto copy Salinan Pengikatan Jual Beli No 82 tanggal 8 Agustus 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai serta diberi tanda (TI dan TIV-2);
3. Foto copy Salinan Kuasa Menjual No 83 tanggal 8 Agustus 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai serta diberi tanda (TI dan TIV-3);
4. Foto copy Kwitansi tanggal 8 Agustus 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai serta diberi tanda (TI dan TIV-4);

Menimbang, bahwa pihak Tergugat-I dan IV mengajukan saksi-saksi, yaitu:

1. Saksi Partini, disumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Nurminah, Hendri Tutin, Dewi Martina, dan Zulhen;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Johan, dan saksi kenal dengan Notaris Bambang;
 - Bahwa setahu saksi Nurminah, Hendri dan Dewi dan sebagai pihak pertama (penjual) dan sebagai pihak kedua adalah Zulhen (pembeli);
 - Bahwa saksi mengetahui tanah objek perkara sebidang tanah kosong, yang luas tanah tersebut adalah 5 hektar, terletak / berada di daerah Muaro Jambi;
 - Bahwa saksi mengetahui harga tanah tersebut sejumlah Rp.1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) untuk 5 hektar tanah;
 - Bahwa harga tanah sudah di bayar via transfer, saksi tidak tahu dan tidak melihat pembayaran, selain hanya berdasarkan dengan uraian yang di akta tertulis bahwa sudah di bayar DP nya;
 - Bahwa setahu saksi uang muka / DP jual beli tanah tersebut sebesar Rp.1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa setahu saksi mengenai sisanya sejumlah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut sudah di transfer;
 - Bahwa pada saat proses pembuatan akta tersebut pihak pertama ada membawa sertifikat tanah, yang pada saat jual beli tanggal 8 Agustus 2023 hanya diperlihatkan dihadapan Notaris, setelah itu diproses dan diserahkan

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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

untuk selanjutnya dipegang oleh Notaris dan dibuatkan tanda terima, akan tetapi saksi tidak ingat diberikan kepada siapa tanda terima tersebut;

- Bahwa sampai saat ini perkembangan proses jual beli tanah tersebut, belum juga selesai, masalahnya adalah sertifikat tanahnya harus di ganti blanko baru, kemudian dilakukan turun waris setelah itu baru bisa di balik nama ke pihak pembeli, dan sertifikat tersebut sekarang ada di BPN;
- Bahwa ke-esokan harinya pada tanggal 9 Agustus 2023 permintaan pembatalan tersebut, yang meminta dibatalkan adalah dari pihak Penjual bersepakat Nurminah, Hendri Toetin dan Dewi Martina, namun alasannya saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi pada saat Nurminah, Hendri dan Dewi datang ketempat saksi, membawa berkas kemudian menyampaikan niatnya untuk membuat akta jual beli dan menunggu sebentar, yang prosesnya lebih kurangnya 1 jam;
- Bahwa pada saat itu, mereka datang sekitar pukul 09.00 WIB pagi dan penandatanganan sekitar pukul 11.30 WIB, dan mereka menyampaikan akan melakukan jual beli tanah senilai Rp.1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa yang menyampaikan Nurminah, Hendri Toetin dan Dewi Martina, sedangkan Zulhen tidak datang pada saat itu;
- Bahwa pihak Notaris mengetahui Zulhen pada saat itu yang akan membeli, karena sebelumnya Zulhen sudah ada berkomunikasi sebelumnya;
- Bahwa saksi yang mengetik dan menjadi saksi dari Akta perikatan tersebut;
- Bahwa harga jual beli tanah yang termuat didalam akta perikatan tersebut adalah Rp.1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) harga jual beli tanah;
- Bahwa yakni Isteri dan anak Hendri Toetin juga datang ke Notaris pada saat dilakukan perikatan tersebut;
- Bahwa terkait isi akta perikatan jual beli tersebut, ada dibacakan oleh Notaris sebelum ditandatangani para pihak dan tidak ada yang protes;
- Bahwa pada saat penandatanganan tersebut Sdr. Zulhen tidak ada karena Sdr. Zulhen sedang dalam perjalanan, tetapi ada komunikasi melalui telepon karena pihak penjual buru-buru;
- Bahwa Nurminah, Hendri Toetin dan Dewi Martina tidak ada menyampaikan keberatan, dan bahkan buru-buru dan mendesak untuk cepat dicairkan dan tanda tangan;

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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

- Bahwa ada pihak penjual datang ke kantor katanya mau membatalkan akta yang sudah ditandatangani karena tidak setuju masalah harga;
 - Bahwa pada saat itu pihak penjual datang dan menyampaikan perihal tersebut kepada Notaris. Notaris mengatakan bisa dibatalkan tetapi uang dikembalikan dahulu, dan setahu saksi uang tersebut tidak dikembalikan;
 - Bahwa setahu saksi harga yang disampaikan Rp.1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) kemudian besok harinya tanggal 9 Agustus 2023 pihak penjual datang lagi mengajukan pembatalan, dengan alasan tidak cocok harga;
2. Saksi Elfina, disumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Zulhen, dan tidak ada hubungan keluarga dengan Zulhen, dan saksi juga kenal dengan Notaris Bambang, dan saksi yang memperkenalkan Zulhen dan Notaris;
- Bahwa Zulhen beli lahan tanah di pondok meja seluas 5 (lima) hektar, dan saat itu Zulhen mananyakan Notaris, lalu saksi memperkenalkan Zulhen dengan Notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu Zulhen ingin membeli lahan tanah di Pondok Meja, dan saksi tidak pernah ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Pondok Meja tersebut berada di Muaro Jambi, kurang lebih 30 menit;
- Bahwa saksi pernah ikut Zulhen pergi ke Notaris Bambang tetapi saksi tidak mengetahui apa yang didiskusikan, sekitar kurang lebih 30 menit;
- Bahwa saat itu Zulhen baru dikenalkan dengan notaris Bambang dan baru sebatas Konsultasi belum membuat Akta;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan penjual, pada saat itu pemilik lahan atau penjual belum ada, yang ada saksi, Zulhen dan Notaris Bambang;
- Bahwa saksi terakhir membeli tanah di daerah lokasi objek tanah tersebut, terakhir tahun 2017;
- Bahwa saksi membayar pajak tanah milik saksi disekitar daerah Pondok Meja BPHTP pajak hitungannya per-tumbuk di angka Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah);
- Bahwa sdr. Zulhen ada menceritakan bahwa harga tanah tersebut bernilai Rp.1.500.000.000,00 (Satu milyar lima ratus juta rupiah), dan sdr. Zulhen menceritakan sebelum berangkat untuk bertemu dengan Notaris Bambang;
- Bahwa tujuan sdr. Zulhen bertemu dengan Notaris Bambang hanya konsultasi AJB dan tentang persyaratannya dan tidak ada membahas terkait hal lain;

Halaman 25 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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

Bahwa harga tanah yang disebutkan sebelum ke Notaris adalah Rp.1.500.000.000,00 (Satu miliar lima ratus juta rupiah);

Bahwa harga tanah di daerah Muaro Jambi KM 16 tersebut, di Pondok Meja pertumbuhannya untuk daerah pinggir jalan raya seharga Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sampai dengan Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

- Bahwa setahu saksi untuk 1 (satu) hektar tanah ada 100 (seratus) tumbuk, dan harga untuk luas 1 (satu) hektar tanah senilai Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), sehingga nilai harga untuk luas 5 (lima) hektar tanah adalah senilai Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan jawab-jawab yang kesemuanya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya secara E-Court;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, oleh Para Tergugat telah mengajukan Jawaban dimana didalam Jawaban tersebut selain terhadap pokok perkara, pihak Para Tergugat juga telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat-I.

- Bahwa gugatan Obscur Libel (gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas). karena baik dalam posita maupun petitum Para Penggugat tidak menjelaskan dengan detail perbuatan Tergugat I, apakah Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan hukum atau melakukan Wanprestasi kepada para Penggugat karena perjanjian tersebut di buat atas kehendak kedua belah pihak yaitu Para Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa dalam uraian gugatan Penggugat, tidak menjelaskan dasar pembatalan Pengikatan Jual Beli tersebut karena secara hukum para pihak

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb



harus menjelaskan dasar pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut yang di atur dalam KUHPdata;

- Bahwa Para Penggugat memiliki perjanjian terhadap Tergugat II, di satu sisi Para Penggugat juga memiliki Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepada Tergugat I, sehingga gugatan penggugat tersebut sangat tidak jelas dan kabur;
- Bahwa Penggugat meminta Akta Perjanjian Pengikatan jual beli dibatalkan namun Para penggugat tidak menjelaskan apa yang menjadi kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I terhadap uang yang telah di berikan oleh Tergugat I kepada Para penggugat sebesar 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) apakah di kembalikan kepada Tegugat I atau tidak;

Eksepsi Tergugat-II.

Penggugat I tidak memiliki Legal Standing selaku Penggugat.

- Bahwa Penggugat II dan Penggugat III selaku ahli waris (anak) dari Tutin Jacob dengan Tergugat II, membuat Perjanjian jual beli tanah (Tergugat II selaku Pihak Pertama / pembeli dan Penggugat II dan Penggugat III selaku Pihak Kedua / penjual) dengan memberikan uang jadi berupa (uang muka) sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah), sisanya akan dibayarkan lunas dalam jangka waktu 1 tahun 6 bulan;
- Bahwa Penggugat I (Nurminah) bukanlah Para Pihak dalam Perjanjian tersebut, karena didalam perjanjian tersebut Para Pihaknya yaitu Tergugat II (Cori Siska) sebagai Pihak Pertama selaku Pembeli dan Penggugat II (Hendri Toetin), Penggugat III (Dewi Martina) sebagai Pihak Kedua selaku Penjual, oleh karenanya antara Penggugat I dan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum Legal Standing atau Kepentingan Hukum untuk bertindak sebagai Penggugat;

Gugatan Para Penggugat Salah Sasaran/Keliru Menarik Pihak dalam perkara a quo (Error In Persona);

- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 82 yang dibuat di kantor Tergugat IV tersebut, Tergugat II (Cori Siska) bukanlah para pihak dalam perjanjian tersebut, karena didalam perjanjian tersebut para pihaknya yaitu Penggugat I (Nurminah), Penggugat II (Hendri Toetin), Penggugat III (Dewi Martina) dan Tergugat I (Zulhen), oleh karenanya Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat dan Para Tergugat lain dalam perkara a quo, sehingga dengan ikut ditariknya Tergugat II sebagai Tergugat dalam perkara a quo oleh Para Penggugat adalah salah sasaran



atau keliru dalam menarik pihak dalam perkara a quo (*Error In Persona*), karena Tergugat II bukan pihak dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 82 tersebut;

Gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*)

- Bahwa gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan secara spesifik dan sistematis perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II, apakah Tergugat II melakukan Wanprestasi ataukah Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Gugatan yang demikian dapat dikualifikasikan dalam bentuk Gugatan yang kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*);

Eksepsi Tergugat-IV.

- Bahwa gugatan Obscuur Libel (gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas), karena:
 - Bahwa posita maupun petitum Para Penggugat tidak menjelaskan dengan detail perbuatan Tergugat IV, apakah Tergugat VI melakukan Perbuatan Melawan hukum atau melakukan Wanprestasi kepada para Penggugat, terlebih lagi Tergugat IV hanya membuat Perjanjian Pengikatan jua Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Perjanjian tersebut di buat atas kehendak kedua belah pihak yaitu Para Penggugat dengan Tergugat-I;
 - Bahwa gugatan Penggugat, tidak menjelaskan dasar pembatalan Pengikatan Jual Beli tersebut karena secara hukum para pihak harus menjelaskan dasar pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut yang di atur dalam KUHPerdara;
 - Bahwa dalam gugatan Penggugat, meminta Akta Perjanjian Pengikatan jual beli dibatalkan namun Para penggugat tidak menjelaskan apa yang menjadi kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I terhadap uang yang telah di berikan oleh Tergugat I kepada Para penggugat sebesar 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) apakah di kembalikan kepada Tegugat I atau tidak, dengan demikian gugatan Penggugat tersebut kabur dan tidak jelas dan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa adapun uraian eksepsi diatas pada pokoknya adalah mempersoalkan hal-hal:

- 1) Pembatalan Pengikatan Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat-I yang dibuat dihadapan Tergugat-IV;
- 2) Tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat-I dengan Tergugat-II dalam hal Surat Perjanjian tertanggal 7 Agustus 2023;



- 3) Tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat-I, II, III dengan Tergugat-II dalam hal Perjanjian Pengikatan jual beli No.82 tanggal 8 Agustus 2023 yang dibuat dihadapan Tergugat-IV;

Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa hal uraian eksepsi tersebut membutuhkan proses pembuktian lebih lanjut apakah benar antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak memiliki hubungan hukum, sehingga dalil eksepsi ini sangat berkaitan dengan pemeriksaan pokok perkara sehingga harus diperiksa bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dilain pihak oleh karena dalam perkara perdata a quo ternyata pihak Para Penggugat telah menguraikan secara jelas dan lengkap bagian-bagian mana dan seberapa luas tanah milik Para Penggugat yang telah dikuasai oleh Para Tergugat dengan secara jelas, lengkap telah menyebutkan / menguraikan letak dan batas-batasnya didalam posita maupun petitum, sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sepanjang mengenai eksepsi secara keseluruhan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalil-dalil eksepsi Para Tergugat adalah merupakan hal-hal yang sudah pernah dikemukakan dan diulang kembali, dan dalam perkara perdata a quo hal tersebut telah disempurnakan / dipenuhi oleh Para Penggugat, sehingga eksepsi Para Tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah:

- Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2023 antara Penggugat II dan Penggugat III selaku ahli waris (anak) dari Tutin Jacob dengan Tergugat II, membuat perjanjian membeli tanah terletak di KM.16 Desa Pondok Meja, dahulu Kec. Jambi Luar Kota sekarang Kecamatan Mestong, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik 293 an. Tutin Jacob, dengan luas $\pm 50.000 \text{ M}^2$ ($\pm 5 \text{ Ha}$) dan akan memberi tanda jadi berupa uang muka senilai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sedangkan sisanya akan dibayarkan (lunas) sebesar Rp.14.000.000.000 (empat belas milyar rupiah) dalam jangka waktu 1 tahun 6 bulan, dan pihak Kedua (Penggugat-II dan III) akan meminjamkan bukti kepemilikan tanah tersebut (Sertifikat Hak Milik 293 an. Tutin Jacob) kepada Pihak Pertama (Tergugat II);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ternyata Tergugat II belum mempunyai uang untuk membayar tanda jadi, kemudian Tergugat III selaku perantara, mencarikan pinjaman kepada Tergugat I untuk pembayaran uang tanda jadi.
- Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2023, Para Penggugat (Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III) selaku ahi waris dari Tutin Jacob, diminta oleh Tergugat II dan Tergugat III, datang ke Kantor Tergugat IV, guna menandatangani akta perjanjian jual beli dan penjaminan untuk pembayaran tanda jadi sebagaimana dimaksud dalam perjanjian pada angka 1 di atas dan Para Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik 293 an. Tutin Jacob kepada Tergugat IV;
- Bahwa di kantor Tergugat IV Para Penggugat menandatangani Akta yang sudah disiapkan sebelumnya oleh Tergugat IV, selain Tergugat IV selaku Notaris hanya dihadiri oleh Para Penggugat dengan ditemani oleh anak-anak Penggugat II dan Tergugat III sedangkan Tergugat I, Tergugat II tidak hadir, dan angka yang tertera pada Akta Penjanjian Jual beli yang dibuat di Kantor IV hanya Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), bukan Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah), dan Penggugat II meminta kepada Staf Tergugat IV untuk mengirimkan salinan Akta yang ditandatangani di hadapan Tergugat IV, dan oleh Staf Tergugat IV dikirimkanlah Draf dari Akta tersebut yang belum tandatangannya melalui WA yang isinya tidak sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian awal dengan Tergugat I.
- Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 82 tertanggal 8 Agustus 2023, antara Para Penggugat (Nurminah, Hendri Toetin dan Dewi Martina) dengan Tergugat I (Zulhen). yang pada pokoknya berisi: Para Penggugat mengikatkan diri menjual tanah Sertifikat Hak Milik 293 an. Tutin Jacob kepada Tergugat I dengan harga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dan pada saat penandatanganan Akta tersebut Tergugat I akan membayar Rp.1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan.
- Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor. 83 tertanggal 8 Agustus 2023. yang pada pokoknya berisi Para Penggugat memberi kuasa kepada Tergugat I untuk menjual tanah dengan Sertifikat Hak Milik 293 an. Tutin Jacob. (milik para Penggugat), dan isi dari Akta tersebut tidak sesuai dengan perjanjian yang Para Penggugat buat sebelumnya dengan Tergugat II;
- Para Penggugat keberatan, tidak pernah setuju dan merasa tertipu dengan isi kedua Akta yang dibuat dihadapan Tergugat IV tersebut dan untuk itu Para

Halaman 30 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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

Penggugat sampaikan keberatan kepada Tergugat II, dan Tergugat II juga merasa tidak tahu hal tersebut dan juga merasa keberatan kalau harus membayar pinjaman sebesar 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah).

- Bahwa atas kesepakatan dengan Tergugat I tersebut di atas, Para Penggugat telah mendapat atau menerima uang muka melalui transfer ke Rekening Penggugat III sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara setor tunai sebanyak 3 (tiga) kali setor yakni masing-masing sebesar: 1. Rp.450.000.000.000,- 2. Rp.450.000.000.000, 3. Rp.300.000.000,- sehingga total sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), kemudian atas perintah Tergugat III, oleh Penggugat III uang tersebut di atas ditransfer/dikirim kembali kepada: 1) Nana Elfira sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), 2) kepada Johan (Tergugat III) sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), yang menurut Tergugat III untuk diserahkan kepada Penggugat II, tersisa pada Penggugat III, sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), selanjutnya Johan (Tergugat III) mengirim/mentransfer ke Penggugat II sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), sehingga total yang diterima oleh Para Penggugat adalah:Rp. 700.000.000 yang diterima oleh Penggugat II dari Tergugat III + Rp. 300.000.000 yang tersisa pada rekenig Penggugat III = Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
- Bahwa tanpa diminta oleh Para Penggugat, pada tanggal 18 Oktober 2023 Penggugat III kembali menerima transfer uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), yang pada beritanya disebutkan pelunasan SHM No, 293 Kampung Pall 13 Zulhen.

Menimbang, bahwa para Tergugat telah menolak dalil Para Penggugat tersebut diatas, sebagaimana jawaban para Tergugat dibawah ini:

Jawaban Tergugat-I

- Bahwa Tergugat I tidak pernah mengetahui adanya perjanjian Para Penggugat dengan Tergugat II, karena setahu Tergugat I para Penggugat Tersebut akan menjual tanah seluas 50.000 M2 (5 Ha) seharga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) kemudian di buatlah Perjanjian Pengikatan Jual beli antara Para penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa sesuai Akta Pengikatan Jual Beli tersebut sudah sangat jelas dan Para Penggugat juga sudah mengetahui bahwa akta yang di buat tersebut adalah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mana setelah penandatanganan Tergugat I telah melakukan pembayaran sebesar

Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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

Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara 4 kali transfer kepada Para Penggugat yaitu, 1. Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) 2. Rp.450.000.000,-, -(empat ratus lima puluh juta rupiah) 3. Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) 4. Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan uang cash Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dititipkan Tergugat I kepada Tergugat IV karena berkas-berkas yang diperlukan untuk balik nama SHM milik Para Penggugat;

- Bahwa Para Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat IV karena merasa harga jual tidak sesuai, dan pada saat itu Tergugat IV memberikan saran apabila ingin membatalkan maka Tergugat IV bersedia membicarakan dengan Tergugat I dan hal tersebut telah disetujui kemudian Tergugat IV meminta kepada Para Penggugat untuk mengembalikan uang milik Tergugat I sebesar 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus ribu rupiah), namun Para penggugat tidak mau mengembalikan kepada Tergugat I;
- Bahwa tidak benar Tergugat I membohongi ataupun menipu para Penggugat karena sebelum menandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut dalam keadaan sadar tidak dalam paksaan dan tekanan terlebih lagi Para Penggugat membaca akta tersebut terlebih dahulu sebelum menandatangani.

Jawaban Tergugat-II.

- Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2023 Pengugat II, Pengugat III dengan Tergugat II mengadakan perjanjian jual beli tanah, namun isi perjanjian tersebut tidak benar dan merupakan dalil yang tidak berdasar karena pada faktanya isi perjanjian tersebut adalah sebagai berikut: bahwa Pihak Pertama membeli sebidang tanah, kepada pihak kedua memberikan tanda jadi berupa (uang muka) senilai Rp.1.000.000.000 (Satu milyar rupiah) kepada pihak ke dua, sisanya akan di bayarkan (lunas) dalam jangka waktu 1 tahun 6 bulan (terhitung dari pertama surat ini dibuat); Tanah yang disebutkan terletak KM 16 Desa Pondok Meja Kecamatan Jambi Luar Kota, foto copy sertifikat terlampir yang dimiliki oleh dua orang ahli waris dari Almarhum H.Toetin Yacoob; Pinjaman surat tanda bukti kepemilikan tanah tersebut akan diberikan dari Pihak kedua kepada pihak pertama; Surat tanda kepemilikan atas sertifikat tanah tersebut diatas yang dijaminan kepada pihak ketiga menjadi tanggung jawab sepenuhnya pada pihak pertama; Dengan adanya surat perjanjian ini salah satu pembuktian kepemilikan tanah oleh pihak pertama, dan disepakati oleh dua orang kepemilikan tanah tersebut selaku pihak kedua (ahli waris);

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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

- Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan yang menyuruh datang pada tanggal 8 Agustus 2023 Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III ke kantor Tergugat IV guna menandatangani akta perjanjian jual beli dan penjaminan atas pinjaman Tergugat II untuk pembayaran tanda jadi atas pembelian tanah para Penggugat;
- Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat atas harga jual beli tanah dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82 tertanggal 8 Agustus 2023 antara Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dengan Tergugat I, tidak sesuai dengan harga perjanjian yang para Penggugat buat sebelumnya dengan Tergugat II pada tanggal 7 Agustus 2023, karena pada fakta yang sebenarnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82 tanggal 8 Agustus 2023, adalah Akta Pengikatan Jual Beli antara Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dengan Tergugat I, sedangkan Tergugat II bukan pihak dalam Akta tersebut;

Jawaban Tergugat-IV.

- Bahwa Tergugat IV di minta oleh para pihak untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap tanah dengan SHM 293 An. Tutin Yacob seluas \pm 50.000 M2 (5 Ha) seharga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dikarenakan sertifikat belum turun waris sehingga masih memerlukan proses untuk balik nama sehingga belum bisa di buat Akta Jual Beli antara Para penggugat dengan Tergugat I, dan pada saat menandatangani akta Para Penggugat terlebih dahulu membaca Akta Perjanjian Jual beli tersebut;
- Bahwa pada saat tanda tangan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut Tergugat-I masih dalam perjalanan sementara Para Penggugat sudah berada di kantor Tergugat IV, namun Para penggugat tetap menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut akan tetapi Tergugat IV terlebih dahulu memberitahukan keberadaan Tergugat I kepada Para Penggugat, dan Para penggugat pada prinsipnya tidak keberatan untuk melakukan tanda tangan Pengikatan Jual beli terlebih dahulu asalkan Tergugat I dapat mengirimkan uang kepada Para Penggugat;
- Bahwa pada saat penanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut angka yang tertera sudah jelas tercantum dalam Pengikatan Jual Beli tersebut yaitu Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) bukan 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) seperti yang di dalilkan oleh para Penggugat, dan Tergugat IV tidak pernah mengetahui perjanjian Para

Halaman 33 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat II karena yang melakukan perjanjian yaitu Para Peggugat dengan Tergugat I saja.

- Bahwa setelah penandatanganan Tergugat I telah melakukan pembayaran sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara 4 kali transfer kepada Para Peggugat yaitu, 1. Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) 2. Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) 3. Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) 4. Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan uang cas Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) di titipkan Tergugat I kepada Tergugat IV untuk melakukan turun waris dan balik nama SHM milik Para Peggugat belum di serahkan kepada Tergugat IV, dan setelah berkas-berkas tersebut lengkap baru uang yang sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) di serahkan kepada para Peggugat, namun sampai saat ini berkas tersebut tidak pernah di lengkapi, karena Para Peggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat IV merasa harga jual tidak sesuai, dan pada saat itu Tergugat IV memberikan saran apabila ingin membatalkan maka meminta kepada Para Peggugat untuk mengembalikan uang milik Tergugat I sebesar 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa menurut hukum acara perdata yang berlaku, dikenal asas beban pembuktian yang seimbang, yaitu barangsiapa yang menyatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai:

Dapatkah akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82, tertanggal 8 Agustus 2023, yang telah diperbuat antara Para Peggugat (Nurminah, Hendri Toetin dan Dewi Martina) dengan Tergugat I (Zulhen), serta akta Pengikatan Akta Kuasa Menjual Nomor. 83 tertanggal 8 Agustus 2023 dihadapan Notaris Bambang Hadinata, SH.MKn (Tergugat IV), dinyatakan cacat hukum;

Menimbang bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Peggugat dibantah oleh Para Tergugat dengan demikian berdasarkan Pasal 283 RBg sudah menjadi kewajiban hukum (*Wettelijkplicht*) dari pihak Para Peggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (*Wettige bewijsmiddelen*) menurut ketentuan pasal 284 R.Bg

Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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

dan sebaliknya Para Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (*Tegenbewijs*) untuk memperkuat dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan memeriksa bukti-bukti surat serta saksi dari Para Penggugat, Majelis Hakim menemukan fakta hukum bahwa dalam posita gugatannya, Para Penggugat telah mendalilkan gugatannya, maka kewajiban hukum pembuktian terlebih dahulu dibebankan kepada Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya melalui bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-7, dan saksi Safriadi serta saksi Sarimun;

Menimbang, bahwa sementara itu Para Tergugat telah mengajukan lawan bukti, yaitu: bukti surat T.I.T.IV-1 sampai dengan bukti surat T.I.T.IV-4 serta saksi Pratini dan saksi Elfina;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara gugatan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu hasil Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk Opnemng en Onderzoek / Check On the Spot*) terhadap objek tanah sengketa yang dihadiri oleh para para pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa batas-batas yang ditunjukkan oleh Para Penggugat pada Pemeriksaan Setempat adalah batas-batas tanah sengketa yang dibenarkan oleh Para Tergugat sebagaimana batas-batas yang tergambar dalam Sket/Denah tanah sengketa pada Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa mencermati dalil jawaban Tergugat-I dan Tergugat-IV menyatakan: bahwa atas pengajuan keberatan Para Penggugat kepada Tergugat IV karena merasa harga jual tidak sesuai, dan pada saat itu Tergugat IV memberikan saran apabila ingin membatalkan, maka Tergugat IV bersedia membicarakan dengan Tergugat I dan hal tersebut telah disetujui kemudian Tergugat IV meminta kepada Para Penggugat untuk mengembalikan uang milik Tergugat I sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), namun Para penggugat tidak mau mengembalikan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 berupa Pengikatan Jual Beli No.82 tanggal 8 Agustus 2023 oleh Bambang Hadinata, SH.Mkn Notaris di Jambi, yang diperbuat oleh 1. Ny.Janda Nurminah, 2.Hendri Toetin, 3.Dewi Martina (Pihak Pertama) dan Zulhen (Pihak Kedua) mengatur hal-hal sebagai berikut:

- Para pihak setuju bilamana pihak Pertama membatalkan pengikatan Jual Beli ini, maka pihak Pertama wajib mengembalikan uang muka (DP) sebesar 2 (dua) kali lipat dari jumlah uang yang telah diterima dari pihak Kedua;

Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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

- Bila mana pihak Kedua membatalkan pengikatan Jual Beli ini, maka uang muka (DP) yang telah dibayar oleh pihak Kedua kepada pihak Pertama akan menjadi milik pihak Pertama;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan perjanjian jual beli sebagaimana bukti surat P-3 selanjutnya berdasarkan bukti P-4 berupa Akta Kuasa Menjual No.83 tanggal 8 Agustus 2023 oleh Bambang Hadinata, SH.MKn Notaris di Jambi, yang dibuat oleh 1.Ny.Janda Nurminah, 2.Hendri Toetin, 3.Dewi Martina (Pemberi Kuasa) dan Zulhen (Penerima Kuasa) untuk dan atas nama serta bertindak mewakili Pemberi Kuasa untuk menjual, mengalihkan, dan/atau melepaskan hak, baik sebagian-sebagian ataupun seluruhnya kepada siapapun juga dengan memakai syarat-syarat yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa, atas: Sebidang tanah sertifikat Hak Milik No 293/KM13 Pondok Meja yang terletak di Provinsi Jambi Kab,Batanghari Kec.Jambi Luar Kota Desa Kampung KM 13 seluas 50.000 M2 (lima puluh ribu meter persegi) yang dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Kab. Batanghari atas nama Tutin Jacob;

Menimbang, bahwa pembatalan perjanjian jual beli dan Akta Kuasa Menjual No.83 tanggal 8 Agustus 2023 dimaksud secara mutatis mutandis harus dilakukan bersamaan dengan adanya pengembalian uang muka (DP) sebesar 2 (dua) kali lipat dari jumlah uang yang telah diterima dari pihak Kedua yaitu sebesar Rp.2.400.000.000,-(dua milyar empat ratus juta rupiah), dan atau apabila hal pengembalian tersebut tidak dilakukan, maka pembatalan perjanjian jual beli tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa selain itu terdapat pula pertentangan dalil gugatan dalam kaitannya dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dengan dalil posita gugatan Para Penggugat, sebagaimana bukti Surat Permohonan Penangguhan Penerbitan Salinan Akta Notaris Perjanjian Kuasa Menjual dan Penangguhan Penerbitan Salinan Akta Notaris Surat Pengikatan Jual Beli atas nama Ir.Hendri Toetin MM. (bukti surat P-5 poin angka 4 menyatakan:

- "kami tidak menerima uang Rp.1.450.000.000,- sebagaimana seperti yang tertuang didalam perjanjian jual beli tersebut";
sementara dalam posita gugatan Penggugat pada angka 10 menyatakan:
- "bahwa atas kesepakatan dengan Tergugat I tersebut di atas, Para Penggugat telah mendapat atau menerima uang muka melalui transfer ke Rekening Penggugat III sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)";

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menemukan adanya dualisme materi yang dikehendaki oleh Para Penggugat melalui dalil-dalil pokok gugatan yang

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbanding terbalik atas bukti yang diajukan oleh pihak Para Penggugat, berakibat telah menjadikan kabur-nya upaya pembuktian yang diajukan pihak Para Penggugat, hal mana tentunya akan menyulitkan bagi Majelis Hakim untuk dijadikan bahan pertimbangan hukum dalam pemeriksaan perkara ini, sehingga keadaan sedemikian merupakan ketidak-konsistensinya pihak Para Penggugat dalam pengajuan gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap gugatan pihak Para Penggugat yang sedemikian, dan dengan tidak perlu lagi untuk mempertimbangkan pembuktian lainnya dalam perkara ini secara menyeluruh, selanjutnya Majelis Hakim haruslah menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI (GUGAT BALIK).

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana terurai dalam jawaban Tergugat-I Konvensi;

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan oleh Tergugat-I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menandatangani Akta Pengikatan Jual beli No 82 pada tanggal 8 Agustus 2023 dan Kuasa Menjual Nomor 83 tertanggal 8 Agustus 2023, dan setelah penandatanganan akta Pengikatan Jual beli dan Kuasa menjual kemudian Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran kepada Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi sejumlah Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh ribu rupiah), dengan cara 4 kali transfer kepada Para Penggugat yaitu, 1. Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) 2. Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) 3. Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), 4. Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan uang cash Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) di titipkan Tergugat I kepada Tergugat IV;
- Bahwa berjalannya waktu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membatalkan perjanjian dengan cara melakukan gugatan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa dasar ataupun alasan yang jelas, sementara berdasarkan Pasal 3 Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu "apabila pihak pertama membatalkan pengikatan jual beli, maka pihak pertama wajib mengembalikan uang sebesar 2 (dua) kali lipat dari jumlah uang yang telah diterima dari pihak kedua;
- Bahwa terhadap tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, dan atas perbuatan pembatalan

Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb

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)



Pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian materil dan immaterial:

- Kerugian materil Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) x 2 yaitu Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah)
- Kerugian Immateri sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Menimbang, bahwa

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata pengaturan gugat Rekonvensi diatur dalam Pasal 157 RBg/132 a HIR, yang merupakan gugat balas yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi terhadap gugatan Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan, gugatan Rekonvensi harus memenuhi syarat formil gugatan yaitu:

1. Menyebut dengan tegas subjek yang ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Merumuskan dengan jelas posita atau dalil gugatan Rekonvensi, berupa penegasan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan dasar peristiwa (*feitelijke-grond*) yang melandasi gugatan;
3. Menyebut dengan rinci petitum gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat hubungan yang erat antara gugat Konvensi dengan gugat Rekonvensi dan sebagaimana telah dipertimbangkan di dalam gugat Konvensi, maka secara *mutatis mutandis* seluruh pertimbangan terkait kedudukan hukum dalam gugatan Konvensi diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam gugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka secara *mutatis mutandis* pertimbangan hukum dalam gugatan Konvensi akan diambil-alih menjadi pertimbangan dalam gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan konvensi dengan rekonvensi, dan putusan yang dijatuhkan atas gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), maka berakibat putusan rekonvensi menjadi assesoir mengikuti putusan konvensi, dan selanjutnya oleh karena putusan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dengan sendirinya menurut hukum putusan rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka substansi perkara pokok gugatan reconvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, maka dengan tanpa mempertimbangkan seluruh petitum gugat reconvensi yang diajukan oleh Penggugat reconvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

DALAM KONVENSI/ REKONVENSI.

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi berada di pihak yang kalah, oleh karenanya Para Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan di dalam amar putusan;

Memperhatikan, ketentuan Hukum Acara Perdata / *Rechtsreglement voor de Buiten-gewesten (RBg)*, *Reglement op de Rechtsvoordering (RV)* dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat-I, II dan IV tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Dalam Rekonvensi.

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat dr/ Tergugat-I dk tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi.

- Menghukum Para Penggugat dk. / Para Tergugat dr. membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.332.500,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi, pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 2024, oleh kami, Dominggus Silaban, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Otto Edwin, S.H.,M.H. dan Dini Nusrotudiniyah Arifin, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jambi Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb tanggal 4 Maret 2024, putusan tersebut pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Aristo Mubarak, S.H., M.H, Panitera Pengganti dan kuasa para Penggugat, serta kuasa para Tergugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat-III, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

Otto Edwin, S.H.,M.H.

TTD

Dominggus Silaban, S.H.,M.H.

TTD

Dini Nusrotudiniyah Arifin, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Aristo Mubarak, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara:

Pendaftaran	Rp	30.000
Biaya pemberkasan/ATK	Rp	75.000
Biaya Panggilan	Rp	647.500
PNBP Panggilan ke 1	Rp	50.000
Pemeriksaan Setempat	Rp	1.500.000
PNBP pemeriksaan setempat	Rp	10.000
Materai/Penetapan/Pencabutan	Rp	10.000
Redaksi Putusan	Rp	10.000
Jumlah	Rp	2.332.500 (dua juta tiga ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah)

Halaman 40 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Jmb