



P U T U S A N

No. 54/PDT/2013/PT.JBI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

- I. **1. RAVIAN ENDIN**, tempat/tanggal lahir Malang, 01 September 1971, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Jalan Ir.Juanda No.80 RT 025, Kelurahan Simpang III Sipin,Kecamatan Kota baru,Kota Jambi; -----
- 2. ERLINA ENDIN**, tempat/tanggal lahir Jambi/ 9 September 1958, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat Jalan Mayor A.Marzuki No.18 RT 011, Kelurahan Suka Karya, Kecamatan Kota Baru,Kota Jambi; -----
- 3. DELYUZAR ENDIN**, tempat/tanggal lahir Jambi/ 22 Januari 1960, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat Jalan H.Ibrahim Perum Amuntai Indah Rahayu Blok C No.4 RT 11 Kelurahan Kenali Besar,Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi; -----
- 4.ERIZAL ENDIN**, tempat/tanggal lahir Jambi/ 24 Oktober 1961, pekerjaan Karya, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi; -----
- 5. MARDIANTO**, tempat/tanggal lahir Malang/ 9 Maret 1964, pekerjaan Karyawan BUMD, alamat Jalan Sunan Ampel Komplek Kejora Permai RT 012, Kelurahan Suka Karya, Kecamatan Kota baru; -----
- 6.NOVIANSYAH ENDIN**, tempat/tanggal lahir Jambi/ 04 November 1969, pekerjaan Wiraswasta, alamat Sunter Garden Blok B V/12A RT 005 RW 018 Sunter Agung,Kecamatan Tanjung Priok,Kotamadya Jakarta Utara; -----
- 7. ERLINDA ENDIN**,tempat/tanggal lahir Kuala Tungkal/ 3 Mei 1970, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jalan RD. Wijaya No.48 RT 24,Kelurahan Thehok,Kecamatan Jambi Selatan,Kota Jambi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. **WELLY YULFAN ENDIN**, tempat/tanggal lahir Jambi/ 13 Juli 1975, pekerjaan

Pegawai Negeri Sipil, alamat Jalan Mayor Marzuki No.18 RT 11 Kelurahan Suka

Karya, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi; -----

Untuk angka 1 s/d 8 semula disebut sebagai **TERGUGAT I S/D VIII/ PARA**

TERGUGAT, sekarang disebut sebagai **PEMBANDING I / PARA**

PEMBANDING dalam hal ini memberi kuasa kepada **ZUL ARMAIN**

AZIZ, SARJANA HUKUM - ADVOKAT berdasarkan Surat Kuasa Khusus

tertanggal 15 April 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Jambi tertanggal 24 April 2013 Nomor : 212/SK/Pdt/PN.Jbi.; -----

II. **NY.ONG KIM LAN NIO**, tempat/tanggal lahir : Banjar/ 11 September 1949,

pekerjaan : Wiraswasta, alamat : Jalan Ahmad Yani KM 4,5 No.330 RT 025 RW 001,

Kelurahan Karang Mekar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin,

Propinsi Kalimantan Selatan, semula disebut sebagai **TERGUGAT IX**, sekarang

disebut sebagai **PEMBANDING II** yang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal

22 April 2013 memberi kuasa kepada 1. Nanda Hidayat Sofyan, SH, 2. Triano An-

dreas, SH.LLM, 3. Febby Sagita, SH 4. Kevin Fridolin Siahaan, SH, 5. Anastasia

Rentama Sijabat, SH, 6. Domas Manalu, SH, 7. Maria Monica, SH Advokat dan Pe-

nasehat hukum pada Kantor Sagita Ridjab Syah & Partners Low Offices, beralamat

di Menara Dea Tower I Lantai 5 Jl. Mega Kuningan Barat Kav. E4.3 No. 1-2 Jakarta

yang sudah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi dengan Nomor

242/SK/Pdt/PN.JBI ; -----

LAWAN

1. **H.GUSMALIADI**, tempat/ tanggal lahir Painan/17 Agustus 1955, pekerjaan

Wiraswasta/Dirut PT. Family Raya Ceria, alamat Jalan Lintas Sumatera KM.2

No.30 Kelurahan Pematang Kandis, Kecamatan Bangko, Kabupaten Merangin,

semula disebut sebagai **PENGUGAT I**, sekarang disebut sebagai **TER-**

BANDING I; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **HJ. IMLATMI**, tempat/tanggal lahir Muaro Bungo/3 Maret 1960, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Lintas Sumatera KM.2 No.30 Kelurahan Pematang Kandis, Kecamatan Bangko, Kabupaten Merangin, semula disebut sebagai **PENGUGAT II**, sekarang disebut sebagai **TERBANDING II**; -----

Dalam hal ini Penggugat I / Terbanding I /Penggugat II/Terbanding II/ para Penggugat/para Terbanding diwakili oleh Kuasanya **ADI SAPUTRA,SH, SITI HATI-JAH, SH**, dan **HARDI M. SUNGGUH, SH**, masing-masing Advokat pada Law Office Embong Adi Saputra & Associates, beralamat di Jalan Briyan II Nomor 22 RT 13

Pasir Putih Jambi Selatan, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2012 No: 030/EAS/SK/PDT/VII/2012;

3. **ABSYAR SURWANSYAH,SH,M.Kn**, pekerjaan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Jambi, beralamat di Jalan Hayam Wuruk No.05 Kelurahan Jelurung, Kecamatan Jelutung,Kota Jambi, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I/ TURUT TERBANDING I**

4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kota Jambi**, yang beralamat di Kol. M.Taher Nomor 17 Kota Jambi, semula disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**, sekarang disebut sebagai **TURUT TERBANDING II**; -----

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 3 April 2013 Nomor : 62/Pdt.G/2011/PN.JBI yang amarnya berbunyi sebagai berikut; -----

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebahagian.; -----
2. Menyatakan Tergugat I s/d Tergugat VIII telah ingkar janji/cidera janji (wanprestasi).
3. Menyatakan batal perjanjian lisan tertanggal 8 Juni 2010 antara para Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII.; -----
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan

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

dalam perkara ini.; -----

5. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VIII untuk mengembalikan uang sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) beserta bunga sebesar 6 % atau sama dengan Rp.72.000.000,-(tujuh puluh dua juta rupiah) pertahun, terhitung sejak perkara in casu didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi sampai dilaksanakannya putusan dalam perkara in casu kepada Penggugat-penggugat.; -----
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh atas putusan ini.; -----
7. Menolak gugatan para Penggugat untuk yang selain dan selebihnya.; -----
8. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat IX secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga hari ini ditaksir sebesar Rp.4.437.000,-(empat juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah).; -----

Membaca risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi yang menyatakan bahwa pada tanggal 11 April 2013 Kuasa Hukum para Pembanding / Pembanding I semula Tergugat I s/d VIII dan Pembanding II semula Tergugat IX telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jambi tanggal 3 April 2013 Nomor 62/Pdt.G/2012/PN.JBI untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;-----

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Jambi yang menyatakan bahwa pada tanggal 17 April 2013 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada Kuasa Hukum pihak Para Penggugat semula Para Terbanding, pada tanggal 19 April 2013, pihak Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat IX, pada tanggal 17 April 2013 Turut Tergugat I semula Turut Terbanding I dan Turut Tergugat II semula Turut Terbanding II;

Membaca surat Memori Banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding /Pembanding I semula Tergugat I s/d VIII tertanggal 13 Mei 2013 dan surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum pihak para Penggugat semula para Terbanding pada tanggal 6 Maret 2012, pada Pembanding II semula Tergugat IX pada tanggal 18 Juni 2013, pada Turut Tergugat I semula Turut Terbanding I pada tanggal 14 Mei 2013 dan pada Turut Tergugat II semula Turut Terbanding II pada tanggal 14 Mei 2013; -----

Membaca surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 27 Juni 2013 dan surat Kontra Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama pada tanggal 3 Juli 2013 kepada Para Pembanding /Pembanding I semula Tergugat I s/d VIII dan Pembanding II semula Tergugat IX melalui Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masing-masing tanggal 4 Juli 2013; -----

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 62/Pdt.G/2011/PN.JBI yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jambi telah memberikan kesempatan kepada pihak para Terbanding semula para Penggugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 9 Juli 2013; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I s/d VIII/ dan Pembanding II semula Tergugat IX tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut formal dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I s/d VIII dalam memori bandingnya mengemukakan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Judex Factie telah salah dan keliru dalam menganalisa fakta hukum mengenai hubungan hukum antara para Penggugat/Terbanding I dan Terbanding II dengan para Pembanding I – VIII/ Pembanding I semula Tergugat I s/d VIII, tidak ada hubungan perjanjian jual beli tanah antara para Penggugat dengan Pembanding II s/d VIII semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II s/d VIII, karena perjanjian jual beli tanah secara lisan hanya dilakukan oleh saksi IVAN ZALDI dengan Pembanding I semula Tergugat I bukan antara para Penggugat dengan Pembanding I maupun Pembanding II s/d VIII semula Tergugat I s/d VIII ;-----

2. Bahwa Judex Factie telah salah dan keliru dalam menanalisa fakta-fakta hukum berkaitan dengan Perjanjian lisan jual beli tanah Pembanding I semula Tergugat I dengan saksi IVAN ZALDI ; -----

3. Bahwa Judex Factie telah salah dan keliru dalam memutus perkara a quo dengan menyatakan bahwa Pembanding I s/d VIII / Pembanding I semula Tergugat I s/d VIII telah melakukan perbuatan wanprestasi, karena perjanjian lisan jual beli antara saksi IVAN ZALDI dengan Pembanding semula Tergugat I telah berakhir secara hukum, maka dari itu perbuatan Pembanding I s/d VIII/Pembanding I semula Tergugat I s/d VIII yang menjual tanah kepada Pembanding II semula Tergugat IX bukanlah perbuatan wanprestasi; -----

4. Bahwa putusan Judex Factie harus dibatalkan karena didasarkan pertimbangan hukum yang kurang lengkap, yaitu Judex Factie telah tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan mengenai posisi hukum saksi IVAN ZALDI , alat bukti surat pernyataan saksi IVAN ZALDI dan mengenai kwitansi pembayaran sehingga telah salah dalam membuat pertimbangan hukum dalam putusannya ; -----

5. Bahwa oleh karena tidak pernah terjadi perbuatan wanprestasi terhadap jual beli tanah secara lisan yang dilakukan oleh Pembanding I s/d VIII/Pembanding I semula Tergugat I s/d VIII menolak secara tegas pertimbangan dan putusan Judex Factie yang meletakkan sita jaminan (Consevoir Beslag) terhadap perkara a quo dan menyatakan menyatakan batal diletakkan sita jaminan (Consevoir Beslag) dalam perkara a quo ;---

Menimbang, bahwa semula Tergugat IX sekarang Pembanding II dalam memori bandingnya yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :-----

1. Bahwa dalam pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Jambi halaman

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

32 telah tepat dan benar, bahwa perjanjian yang terjadi adalah antara Penggugat asal dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII sedangkan Pembanding II semula Tergugat IX tidak ada peran dalam perkara a quo dan Pembanding II sama sekali tidak kenal dengan Para Penggugat/para Terbanding ;-----

2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I s/d VIII yang diwakili oleh Tergugat I, telah terjadi hubungan hukum berupa perjanjian lisan dan Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan adanya peran atau keterlibatan Pembanding II/ semula Tergugat IX dalam perjanjian lisan tersebut, oleh karena itu Pembanding II/ semula Tergugat IX haruslah dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo ;-----
3. Bahwa Pembanding II/Tergugat IX tidak mempunyai hubungan hukum dengan para Penggugat/para Terbanding oleh karena itu para Pengugat / Para Terbanding Pembanding II/Tergugat IX haruslah dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo ;
4. Bahwa jual beli atas tanah dengan sertifikat No. 114/Sukakarya adalah sudah dalam keadaan bersih setelah diteliti oleh Turut tergugat I selaku Notaris/PPAT yang berwenang dan sudah ditandatangani oleh seluruh ahli waris serta telah diketahui oleh Lurah dan Camat, dengan demikian perbuatan hukum jual beli tanah antara Pembanding II / Tergugat IX dengan Tergugat I s/d VIII adalah sah demi hukum dan Pembanding II/Tergugat IX selaku pembeli beritikad baik haruslah dilindungi dan dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo ;-----
5. Bahwa suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akta tanah yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna, maka seharusnya Majelis hakim Pengadilan Negeri Jambi tidak meletakkan sita Jaminan diatas tanah Pembanding II/Tergugat IX yang bukan sebagai pihak terkait dalam urusan Terbanding/Penggugat asal dengan para Tergugat 1 s/d VIII ;-----
6. Bahwa jual beli antara Pembanding I/Tergugat IX dengan Tergugat I s/d VIII/Pembanding I dengan akta Notaris yang dibuat dihadapan Turut tergugat selaku Notaris/PPAT telah didaftarkan di kantior Pertanahan Kota Jambi telah dilakukan proses

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

balik nama oleh Turut Tergugat II sebagai instansi pemerintah yang berwenang, dengan demikian sertifikat hak milik atas nama Pemanding II/Tergugat IX adalah sah mempunyai kekuatan hukum dan telah diakui oleh Turut Tergugat II selaku pihak yang mengesahkan kepemilikan tanah tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi sangat keliru dalam pertimbangannya dan tidak sah dalam melakukan sita jaminan atas tanah Pemanding II/Tergugat IX ;-----

7. Bahwa tanah tersebut adalah milik Pemanding II/Tergugat IX maka tidak sepatutnya tanah tersebut dijadikan sita jaminan atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I s/d VIII/Pemanding I sepada pata Penggugat/para Terbanding, maka sita jaminan yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi sangatlah keliru dan sita jaminan tersebut haruslah diangkat dan dinyatakan tidak berharga ;
8. Bahwa sita jaminan atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I s/d VIII/Pemanding I terhadap para Penggugat/para Terbanding adalah tidak tepat dan tidak benar ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya para Terbanding semula para Penggugat menyampaikan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Bahwa keberatan pemohon banding yang menyatakan adanya hubungan hukum perjanjian jual beli tanah secara lisan antara Para Penggugat/para Terbanding dengan Pemanding II s/d VIII semula Tergugat II s/d VIII adalah tidak benar dan bertentangan dengan fakta-fakta persidangan ;-----
2. Bahwa keberatan Pemohon Banding yang menjatakan perjanjian jual beli tanah secara lisan hanya dilakukan oleh saksi IVAN ZALDI dengan pemanding I bukan antara para Penggugat/para Terbanding dengan Pemanding I maupun Pemanding II s/d VIII adalah bertentangan dengan fakta-fakta persidangan ;-----
3. Bahwa Pemanding I s/d VIII/Pemanding I tidak tepat untuk diterapkan dalam perkara ini karena telah dilakukan pembayaran sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah),- atau 65 % dari kesepakatan harga jual objek sengketa aguo, hal ini

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

telah dibuktikan secara sah dan meyakinkan dengan adanya bukti pembayaran Terbandingsedangkan perjanjian lisan sebagai perjanjian permulaan yang dimaksud adalah perjanjian lisan sebagai perjanjian permulaan yang belum diikuti dengan dengan suatu pembayaran atas tanah yang akan diperjual belikan sehingga dalil Pembanding I s/d VIII adalah menyesatkan para pencari keadilan dan harus dikesampingkan ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya para Terbanding/para Penggugat menyampaikan kontra memori banding terhadap memori banding dari Pembanding II/ Tergugat IX yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Bahwa apa apa yang telah dikemukakan Pembanding II/Tergugat IX sebagai pengakuan dalam memori banding maupun pada waktu pemeriksaan setempat tanggal 21 Januari 2013 adalah merupakan alat bukti yang sah dalam perkara ;-----
2. Bahwa terhadap kualitas Pembanding II/Tergugat IX sebagai pembeli yang beritikad baik dan atau buruk adalah Judex Factie yang berhak menilainya dan mengingat telah diberikan kesempatan penuh kepada Pembanding II/Tergugat IX untuk menggunakan hak-haknya baik selama dalam proses mediasi maupun pemeriksaan perkara namun Pembandin g II/Tergugat IX tidak pernah menggunakan haknya tersebut oleh karena itu pembanding II/Tergugat IX harus tetap patuh dan menundukkan diri pada keseluruhan iisi putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 3 April 2013 Nomor 62/Pdt.G/2012/PN.JBI dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Tergugat I s/d VIII /Para Pembanding/Pembanding I dan Pembanding II/Tergugat IX serta surat kontra memori banding yang diajukan oleh para Penggugat/para Terbanding, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding; -----

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 3 April 2013 Nomor 62/Pdt.G/2011/PN.JBI dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding /Pembanding I semula Tergugat I s/d VIII dan Pembanding II semula Tergugat IX tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun peradilan tingkat banding, maka semua ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya; -----

Memperhatikan Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum Sebagaimana telah diubah kedua dengan Undang - Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan Rbg serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersngkutan; -----

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding / Pembanding I semula Tergugat I s/d VIII dan Pembanding II semula Tergugat IX ;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 3 April 2013 Nomor 62/Pdt.G/2012/PN.JBI yang dimohonkan banding tersebut; -----
- Menghukum Pembanding I semula Tergugat I s/d VIII dan Pembanding II semula Tergugat IX untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,-- (Seratus limapuluh ribu rupiah); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada hari Kamis tanggal 7 Nopember 2013 oleh kami **I. KETUT GEDE, SH.MH**, Ketua Pengadilan Tinggi Jambi selaku Ketua Majelis dengan **H.WAHIDIN, SH.,MH.** dan **H. IMAM SU'UDI, SH.,MH** masing-masing sebagai hakim anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 16 September 2013 Nomor 54/PDT/2013/PT.JBI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim anggota, serta **ROSNIATI, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini ;

Anggota-anggota

Hakim Ketua

(H. WAHIDIN, SH.MH.)

(I. KETUT GEDE, SH.MH)

(H. IMAM SU'UDI, SH.MH)

PANITERA PENGGANTI

(ROSNIATI, SH)

Rincian Biaya Perkara :

1. Materai Putusan.....Rp.	6.000,-
2. Redaksi Putusan.....Rp.	5.000,-
3. Pemberkasan.....Rp.	139.000,-
Jumlah.....Rp.	150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

No. 62/Pdt.G/2012/PN.Jbi

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **H.GUSMALIADI**, tempat/ tanggal lahir Painan/17 Agustus 1955, pekerjaan Wiraswasta/Dirut PT. Family Raya Ceria, alamat Jalan Lintas Sumatera KM.2 No.30 Kelurahan Pematang Kandis, Kecamatan Bangko, Kabupaten Merangin, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I** ;
2. **HJ. IMLATMI**, tempat/tanggal lahir Muaro Bungo/3 Maret 1960, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Lintas Sumatera KM.2 No.30 Kelurahan Pematang Kandis, Kecamatan Bangko, Kabupaten Merangin, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II** ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya ADI SAPUTRA,SH, SITI HATIHAH, SH, dan HARDI M. SUNGGUH, SH, masing-masing Advokat pada Law Office Embong Adi Saputra & Associates, beralamat di Jalan Briyan II Nomor 22 RT 13 Pasir Putih Jambi Selatan, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2012 No: 030/EAS/SK/PDT/VII/2012;

L A W A N

2. **RAVIAN ENDIN**, tempat/tanggal lahir Malang, 01 September 1971, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Jalan Ir.Juanda No.80 RT 025, Kelurahan Simpang III Sipin,Kecamatan Kota baru,Kota Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;
3. **ERLINA ENDIN**, tempat/tanggal lahir Jambi/ 9 September 1958, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat Jalan Mayor A.Marzuki No.18 RT 011, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suka Karya, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, selanjutnya disebut sebagai

Tergugat II ;

4. **DELYUZAR ENDIN**, tempat/tanggal lahir Jambi/ 22 Januari 1960, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat Jalan H.Ibrahim Perum Amuntai Indah Rahayu Blok C No.4 RT 11 Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III ;**

5. **ERIZAL ENDIN**, tempat/tanggal lahir Jambi/ 24 Oktober 1961, pekerjaan Karya, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV;**

6. **MARDIANTO**, tempat/tanggal lahir Malang/ 9 Maret 1964, pekerjaan Karyawan BUMD, alamat Jalan Sunan Ampel Komplek Kejora Permai RT 012, Kelurahan Suka Karya, Kecamatan Kota baru, Kota Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V ;**

7. **NOVIANSYAH ENDIN**, tempat/tanggal lahir Jambi/ 04 November 1969, pekerjaan Wiraswasta, alamat Sunter Garden Blok B V/12A RT 005 RW 018 Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Kotamadya Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI ;**

8. **ERLINDA ENDIN**, tempat/tanggal lahir Kuala Tungkal/ 3 Mei 1970, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jalan RD. Wijaya No.48 RT 24, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota jambi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII ;**

9. **WELLY YULFAN ENDIN**, tempat/tanggal lahir Jambi/ 13 Juli 1975, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat Jalan Mayor Marzuki No.18 RT 11 Kelurahan Suka Karya, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VIII ;**

10. **NY.ONG KIM LAN NIO**, tempat/tanggal lahir : Banjar/ 11 September 1949, pekerjaan : Wiraswasta, alamat : Jalan Ahmad Yani KM 4,5 No.330 RT 025 RW

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

001, Kelurahan Karang Mekar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IX** ;

11. ABSYAR SURWANSYAH, SH, M. Kn, pekerjaan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Jambi, beralamat di Jalan Hayam Wuruk No.05 Kelurahan Jelurung, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I** ;

12. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kota Jambi, yang beralamat di Kol. M. Taher Nomor 17 Kota Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II** ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dari Penggugat-penggugat;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat-penggugat dalam surat gugatan tertanggal 24 Agustus 2012, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 24 Agustus 2012 dibawah register perkara perdata Nomor 62/Pdt.G /2012/PN.Jbi pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar gugatan ini adalah :

1. Bahwa pada tanggal 8 Juni 2010 bertempat di rumah milik ahli waris Pr. Enah yang beralamat di Jalan Pangeran Hidayat RT. 011 Kel. Suka Karya Kec. Kota baru Kota Jambi (dibelakang tanah SHM No. 114/ Suka Karya), telah dilakukan pertemuan antara PARA PENGGUGAT dengan ahli waris Pr. Enah yang diwakilkan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT, VII, TERGUGAT VIII, yang disaksikan oleh IVAN ZALDI dimana dalam pertemuan tersebut disepakati Perjanjian Jual Beli lisan terhadap sebidang

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

tanah yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat Samping SPBU Paal V Kotabaru Kota Jambi dengan tanda bukti kepemilikan hak Sertifikat Hak Milik No. 114/ Suka Karya an. Pr. Enah seluas 1.665 M² (seribu enam ratus enam puluh lima meter persegi);

2. Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli Lisan tanggal 8 Juni 2010 tersebut disepakati beberapa kesepakatan yaitu :

- (1). Bahwa harga jual tanah SHM No. 114/Suka Karya adalah sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) per tumbuk atau 100 M² (seratus meter persegi) sehingga total harga keseluruhan sebesar Rp. 1.890.000.000,- (satu milyar delapan ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah);

- (2). Bahwa proses balik nama waris Sertifikat Hak Milik No. 114/ Suka karya dari Pr. Enah Kepada TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, dimana pengurusannya dilakukan oleh PARA PENGGUGAT;

- (3). Bahwa segala biaya yang timbul untuk biaya balik nama waris di Kantor TURUT TERGUGAT II maupun untuk pembayaran Pajak-pajak atas jual beli tanah SHM No. 114/ Suka Karya dan Biaya Pajak yang timbul dalam jual beli serta biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah serta biaya balik nama dari TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII kepada PARA PENGGUGAT adalah menjadi tanggung jawab PARA PENGGUGAT;

3. Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli Secara Lisan tanggal 8 Juni 2010 tersebut juga disepakati untuk kemudahan dalam urusan proses jual beli tanah SHM No. 114/ Suka Karya tersebut pengurusan dari Pihak Ahli Waris Pr. Enah di kuasakan kepada TERGUGAT I termasuk untuk menerima uang pembayaran dan penandatanganan dalam akta jual beli;

4. Bahwa kemudian tindak lanjut dari Perjanjian Jual Beli secara Lisan tanggal 8 Juni 2010 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, maka atas kesepakatan dengan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII pada tanggal 10

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

Juni 2010 PARA PENGGUGAT membayar uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang disetorkan melalui rekening pada Bank BNI Jambi No. 0216558633 an. MERRY NURTINI yang merupakan Istri TERGUGAT I;

5. Bahwa oleh karena Sertifikat Tanah Hak Milik No. 114/ Suka Karya masih atas nama almarhum Pr. Enah yang merupakan ibu kandung dari Tergugat I s/d Tergugat VIII, maka terlebih dahulu harus dilakukan Balik Nama Waris kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII, serta dilakukan pengukuran ulang yang dilakukan oleh Juru Ukur dari TURUT TERGUGAT II dengan disaksikan oleh wakil dari ahli waris Pr. Enah yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII serta wakil dari PARA PENGGUGAT yaitu IVAN ZALDI dimana dalam Pengukuran Ulang tersebut diperoleh ukuran seluas $\pm 1.400 \text{ M}^2$ (seribu empat ratus meter persegi) atau 14 (empat belas) tumbuk;
6. Bahwa PARA PENGGUGAT menyerahkan urusan Balik Nama Waris Sertifikat Hak Milik No. 114/ Suka Karya kepada PARA PENGGUGAT yang kemudian diurus oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT yaitu ADI SAPUTRA, SH, untuk melakukan proses balik nama waris di Kantor TURUT TERGUGAT II, dengan biaya pengurusan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT melalui IVAN ZALDI;
7. Bahwa kemudian PARA PENGGUGAT beberapa kali melakukan pembayaran yang dilakukan dengan cara transfer atau pembayaran cash dengan perincian sebagai berikut :
 - (1). Pada tanggal 09 Februari 2010 transfer dari rekening No. 1100004193816 ke rekening No. 1100005529422 milik TERGUGAT I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - (2). Pada tanggal 09 Februari 2010 transfer dari rekening No. 1100004193816 ke rekening No. 1100005529422 milik TERGUGAT I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

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

- (3). Pada tanggal 09 Februari 2010 transfer dari rekening No. 1100004193816 ke rekening No. 1100005529422 milik TERGUGAT I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- (4). Pada tanggal 09 Februari 2010 transfer dari rekening No. 1100004193816 ke rekening No. 1100005529422 milik TERGUGAT I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- (5). Pada tanggal 09 Februari 2010 transfer dari rekening No. 1100004193816 ke rekening No. 1100005529422 milik TERGUGAT I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- (6). Pada tanggal 09 Februari 2010 transfer dari rekening No. 1100004193816 ke rekening No. 1100005529422 milik TERGUGAT I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- (7). Pada tanggal 22 November 2010 transfer sebesar Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) dari IVAN ZALDI ke rekening No. 1100005529422 Milik TERGUGAT I;
- (8). Pada tanggal 01 Desember 2010 transfer sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari SONIA (Istri IVAN ZALDI) kerekening No. 1100005529422 milik TERGUGAT I;
- (9). Pada tanggal 08 Desember 2010 setoran tunai MANDIRI sebesar Rp. 300.000.000,- (tigaratus juta rupiah) ke REKENING No. 1100005529422 milik TERGUGAT I;
- (10). Pada tanggal 8 Februari 2010 pembayaran cash di loket Family Raya Simpang Mayang sebesar Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) yang dibayarkan oleh IVAN ZALDI kepada TERGUGAT I;
8. Bahwa yang telah dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII melalui TERGUGAT I adalah sebesar Rp. 1.190.000.000,- (satu milyar seratus sembilan puluh juta rupiah) ditambah dengan biaya balik nama waris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 114/ Suka Karya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga total keseluruhan sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);

9. Bahwa kemudian pada tanggal 20 April 2011, PARA PENGGUGAT hendak melakukan pelunasan pembayaran jual beli tanah SHM No. 114/ Suka Karya dengan sisa pembayaran sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, akan tetapi tidak dapat dilakukan karena pada hari Kamis tanggal 28 April 2011 obyek sengketa telah dijual kepada TERGUGAT IX dihadapan TURUT TERGUGAT I dengan Akta Jual Beli No. 36/2011 tanggal 28 April 2011 dengan harga jual sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), yang kemudian pada hari Senin tanggal 2 Mei 2010 PARA PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya ADI SAPUTRA, SH melakukan pemeriksaan/pengecekan SHM No. 114/ Suka karya di kantor TURUT TERGUGAT II, kemudian ternyata SHM No. 114/ Suka karya telah dibalik namakan atas nama TERGUGAT IX, yang dilakukan dengan sangat terburu-buru oleh TURUT TERGUGAT II, sehingga patut diduga ada persengkokolan dalam pengurusan balik nama SHM No. 114/ Suka karya oleh TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II;
10. Bahwa Akta Jual beli No. 36/ 2011 tanggal 28 April 2011 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat karena berdasarkan Pasal 2 (dua) syarat-syarat jual beli dalam Akta Jual Beli No. 36/2011 yang menyatakan "*Pihak Pertama menjamin obyek jual beli tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun*" sehingga jual beli antara TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII dengan TERGUGAT IX dihadapan TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah;
11. Bahwa oleh karena Akta Jual beli No. 36/ 2011 tanggal 28 April 2011 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat maka berdasar atas hukum PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII untuk melanjutkan

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

perjanjian jual beli lisan tanggal 8 Juni 2010 disertai dengan melaksanakan kewajiban dan hak masing-masing Pihak, dimana PARA PENGGUGAT selaku Pembeli berkewajiban untuk membayar kekurangan pembayaran dalam jual beli tanah SHM No. 114/ Suka Karya sebesar Rp. 700.000.000,- dan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII selaku Penjual untuk menyerahkan obyek sengketa Tanah SHM No. 114/ Suka Karya kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan bersih dan kosong atau bebas dari segala hak tanggungan atau agunan jaminan hutang Pihak manapun;

12. Bahwa TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII bersama TERGUGAT IX serta TURUT TERGUGAT I juga telah melakukan penggelapan pajak BPHTB yang harus disetorkan ke negara karena dalam dalam Putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 116/Pid.B/2012/PN.JBI Tanggal 7 Juni 2012 jual beli SHM No. 114/ Suka Karya adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sedangkan didalam Akta Jual Beli No. 36/2011 tanggal 28 April 2011 jual beli dilakukan dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan PARA PENGGUGAT akan melaporkan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX serta TURUT TERGUGAT I ke Kepolisian Negara RI karena telah melakukan tindak pidana penggelapan pajak;
13. Bahwa oleh karena TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII telah menjual obyek sengketa (Tanah SHM No. 114/Suka Karya) kepada TERGUGAT IX dan bukan kepada PARA PENGGUGAT, kemudian PARA PENGGUGAT melaporkan tindak pidana yang dilakukan oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII ke Polda Jambi, yang akhirnya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 116/Pid.B/2012/PN.JBI Tanggal 7 Juni 2012 TERGUGAT I dihukum selama 1 (satu) Tahun 6 (enam) bulan Penjara karena terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana Penggelapan, Putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 116/Pid.B/2012/PN.JBI tanggal 7 Juni 2012 saat ini telah berkekuatan hukum tetap, dan TERGUGAT I sedang menjalani masa hukumannya;

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

14. Bahwa akibat dijualnya Tanah obyek sengketa kepada TERGUGAT IX yang dilakukan oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, yang sangat merugikan PARA PENGGUGAT dan karenanya patut menurut hukum ditujukan kepada TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII untuk membayar kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT yang dapat diperinci sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil

- a) Pengembalian uang pembayaran jual beli tanah yang telah dibayarkan kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- b) Bunga bank sejak Tanggal 28 April 2011 dari nilai Rp. 1.200.000. 000,- X 12 % = Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah);

2. Kerugian In Materiil

Bahwa akibat dijual tanah SHM Np. 114/Suka Karya kepada TERGUGAT IX, PARA TERGUGAT mengalami kerugian Immateriil senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

15. Bahwa untuk menjamin Gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia maka berdasarkan hukum PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan melalui Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*consevoir beslag*) terhadap Obyek Sengketa yaitu :

- Tanah yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat Samping SPBU Paal V Kec. Kota Baru Kota Jambi seluas 1.400 M² dengan SHM No. 114/ Suka Karya an. Pr. Enah yang telah dibalik namakan kepada TERGUGAT IX;
- Serta harta milik ahli waris Pr. Enah yang saat ini dikuasai oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII yaitu :
- Tanah yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat dibelakang Obyek Sengketa dengan SHM No. 115/Suka Karya an. Pr. Enah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah PARA PENGGUGAT uraikan diatas maka PARA PENG-
GUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi melalui Majelis Hakim yang
memeriksa perkara ini untuk memanggil PARA TERGUGAT untuk hadir dipersidangan
dan memberikan putusan dalam perkara ini, sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sahnya Perjanjian Jual Beli Lisan tanggal 8 Juni 2010 terhadap Tanah SHM No. 114/Suka Karya antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII;
3. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII telah Wan Prestasi (*cedera janji*);
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diletakkan dalam perkara ini;
5. Memerintahkan PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII untuk melanjutkan Perjanjian Jual Beli Lisan tanggal 8 Juni 2010 disertai dengan melaksanakan kewajiban dan hak masing-masing Pihak PARA PENGGUGAT selaku Pembeli dan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII sebagai Penjual;
6. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk melunasi sisa pembayaran pembelian tanah SHM 114/ Suka Karya kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

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

7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII untuk menyerahkan obyek sengketa kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan bersih dan kosong atau bebas dari segala hak tanggungan atau agunan atau jaminan hutang terhadap Pihak Manapun;
8. Menyatakan segala Perikatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII dengan TERGUGAT IX, perikatan mana dengan segala akibat hukum yang ditimbulkannya adalah batal demi hukum atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII untuk membayar uang paksa (*Dwang Some*) sebesar Rp. 1.000.000 (*Satu Juta Rupiah*) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini kepada PARA PENG-GUGAT;
10. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ongkos perkara;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain :

SUBSIDAIR

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sahnya Perjanjian Lisan tanggal 8 Juni 2010 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII;

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

3. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII telah Wan Prestasi (cedera janji);
 4. Menyatakan Batal Perjanjian Lisan tanggal 8 Juni 2010 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII;
 5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diletakkan dalam perkara ini;
 6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) beserta bunga 12% sebesar Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah) atau sesuai dengan bunga bank yang berlaku yang dihitung sejak tanggal 28 April 2011;
 7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII membayar kerugian Immateriil yang dialami oleh PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
 8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII untuk membayar uang paksa (*Dwang Some*) sebesar Rp. 1.000.000 (*Satu Juta Rupiah*) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini kepada PARA PENGGUGAT;
 9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII untuk membayar ongkos perkara;
- Atau
- Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LEBIH SUBSIDAIR

Atau Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*et aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat-penggugat dihadiri oleh kuasanya tersebut diatas, sedangkan untuk Tergugat I s/d Tergugat VIII dihadiri oleh kuasanya JUMANTO,SH, SURATNO,SH dan HERY,SH ,masing-masing Advokat pada kantor Advokat JUMANTO SURATNO & REKAN, alamat di Jalan Halim Perdana Kusuma No.16 Jambi 36134, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2012 Nomor : 29/Adv.JS-R/SK.Pdt/VIII/2012, dan Turut Tergugat II dihadiri oleh kuasanya KURNIYAWATI,SH, RIZALDI,S.ST, KOKO SUMARWAN,S.ST dan SLAMET, masing-masing Pegawai pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal September 2012, Nomor: 530/SK-15.71/XI/2012, sementara Tergugat IX tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut sebagaimana dalam relas panggilan masing-masing tanggal 31 Agustus 2012, 25 September 2012 dan 9 Oktober 2012, demikian juga Turut Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut sebagaimana relas panggilan masing-masing tanggal 28 Agustus 2012, 12 September 2012 dan 3 Oktober 2012.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 04 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan pada pokoknya menyatakan terkecuali untuk perkara perdata tertentu maka terhadap seluruh perkara perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri harus ditempuh lebih dahulu upaya mediasi kepada kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka Majelis menganjurkan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi, selanjutnya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, maka Majelis menunjuk salah seorang Hakim di Pengadilan Negeri Jambi yang bernama PALUKO HUTAGALUNG, SH,MH, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Nomor 62/Pdt.G/2012/PN.Jbi tanggal 15 Oktober 2012 untuk menyelesaikan perkara ini dengan cara mediasi, namun berdasarkan

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

Laporan Mediator tertanggal 12 Nopember 2012 ternyata bahwa upaya mediasi gagal.

Menimbang, bahwa oleh karena itu persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Penggugat-penggugat yang isinya dipertahankan oleh Penggugat-penggugat.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat-penggugat tersebut, Tergugat I s/d Tergugat VIII dan Turut Tergugat II melalui kuasanya mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I s/d Tergugat VIII :

DALAM EKSEPSI

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo mengandung cacat formal karena orang atau Badan Hukum yang ditarik sebagai Tergugat, seharusnya Penggugat menarik juga Ivan Zaldi sebagai pihak dalam perkara a quo karena sebagaimana hasil persidangan perkara pidana No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi dengan Terdakwa Ravian Endin,SE (Tergugat I) yang telah diputus Pengadilan negeri Jambi tanggal 7 Juni 2012, telah terungkap dalam persidangan bahwa Ivan Zaldi banyak berperan dalam proses yang menurut dalil gugatan para Penggugat adanya jual beli secara lisan yang dilakukan oleh Ivan Zaldi sebagai pembeli dan Ravian Endin,SE (Tergugat I) sebagai penjual atas SHM No.114/Sukakarya dan Ivan Zaldi memegang peranan yang sangat penting dan sebagai kunci pokok hingga timbulnya permasalahan yang mengakibatkan diajukannya gugatan ini oleh para Penggugat.

Bahwa berdasarkan dalil sebagaimana dikemukakan diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dalam eksepsi yang amarnya berbunyi :

- Menerima eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII;
- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebankan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya pihak Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak seluruh dalil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan pihak para Penggugat kecuali yang secara tegas dan jelas mengandung kebenaran;

2. Bahwa salah satu alat bukti pokok para Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara a quo adalah putusan perkara pidana No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi tanggal 7 Juni 2012 dengan Terdakwa Ravian Endin,SE (Tergugat I), sehingga alur isi posita gugatan mestinya tidak keluar dari materi pertimbangan hukum perkara pidana tersebut;
3. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan Penggugat I dan II pada poin angka 1 yang menyatakan :”bahwa pada tanggal 8 Juni 2010 bertempat di rumah milik ahli waris Pr.Enah yang beralamat di Jalan Pangeran Hidayat RT 011 Kelurahan Suka Karya,Kecamatan Kota Baru,Kota Jambi (dibelakang tanah SHM No.114/Suka Karya), telah dilakukan pertemuan antara para Penggugat dengan ahli waris Pr.Enah yang diwakili oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII yang disaksikan oleh Ivan Zaldi dimana dalam pertemuan tersebut disepakati perjanjian jual beli lisan terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat samping SPBU Paal V Kota Baru,Kota Jambi dengan tanda bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya an.Pr.Enah luas 1.665 M2 (seribu enam ratus enam puluh lima meter persegi)”.
Bahwa dalil gugatan Penggugat di atas adalah tidak benar, karena berdasar hasil pemeriksaan perkara pidana No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi dengan Terdakwa Ravian Endin, SE (Tergugat I) tidak ada keterlibatan pihak Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII, dalam pertemuan sebagaimana didalilkan di atas dan dalil adanya perjanjian lisan sebagaimana didalilkan dalam pertemuan di atas adalah tidak benar;
4. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 2 yang menyatakan :

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 dalam Perjanjian Jual Beli Lisan tanggal 8 Juni 2010 tersebut disepakati beberapa kesepakatan yaitu :

- (1). Bahwa harga jual tanah SHM No. 114/Suka Karya adalah sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) per tumbuk atau 100 M² (seratus meter persegi);.....dst.
- (2). Bahwa proses balik nama waris Sertifikat Hak Milik No. 114/ Suka karya dari Pr. Enah Kepada TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, dimana pengurusannya dilakukan oleh PARA PENGGUGAT;
- (3). Bahwa segala biaya yang timbul untuk biaya balik nama waris di Kantor TURUT TERGUGAT II maupun untuk pembayaran Pajak-pajak atas jual beli tanah SHM No. 114/ Suka Karya dan biaya.....dst.”

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena perjanjian jual beli lisan sebagaimana uraian dalil gugatan Penggugat di atas tidak pernah terjadi;

5. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugata pada poin angka 3 yang menyatakan : “Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli Secara Lisan tanggal 8 Juni 2010 tersebut juga disepakati untuk kemudahan dalam urusan proses jual beli tanah SHM No. 114/ Suka Karya tersebut pengurusan dari Pihak Ahli Waris Pr. Enah di kuasakan kepada TERGUGAT I termasuk untuk menerima uang pembayaran dan penandatanganan dalam akta jual beli”.

Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas tidak benar, karena selama proses persidangan perkara pidanan No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi dengan Terdakwa Ravian Endin, SE tidak pernah terungkap adanya alat bukti mengenai kuasa dari ahli waris Pr.Enah kepada Tergugat I untuk melakukan tindakan sebagaimana didalilkan para Penggugat di atas;

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

6. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 4 yang menyatakan : “Bahwa kemudian tindak lanjut dari Perjanjian Jual Beli secara Lisan tanggal 8 Juni 2010 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, maka atas kesepakatan dengan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII pada tanggal 10 Juni 2010 PARA PENGGUGAT membayar uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).....dst.

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena pihak Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak pernah bertemu dengan para Penggugat apalagi menerima uang sebagaimana disebutkan para Penggugat di atas dan juga yang namanya Merry Murtini bukanlah isteri Tergugat I, Tergugat I tidak pernah menerima uang dari para Penggugat, melainkan menerima dari Saudara Ivan Zaldi karena selama ini Tergugat I hanya berkomunikasi dan bertemu dengan Ivan Zaldi bukan dengan para Penggugat;

7. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 5 yang menyatakan :” Bahwa oleh karena Sertifikat Tanah Hak Milik No. 114/ Suka Karya masih atas nama almarhum Pr. Enah yang merupakan ibu kandung dari Tergugat I s/d Tergugat VIII, maka terlebih dahulu harus dilakukan Balik Nama Waris kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII, serta dilakukan pengukuran ulang yang dilakukan oleh Juru Ukur dari TURUT TERGUGAT II dengan disaksikan oleh wakil dari ahli waris Pr. Enah yaitu TERGUGAT I, III, IV dan VIII.....dst”;

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena Tergugat III, IV dan VIII tidak pernah menyaksikan pengukuran ulang yang dilakukan oleh juru ukur dari Turut Tergugat II atas SHM No.114/Suka Karya tersebut sebagaimana didalilkan para Penggugat;

8. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 6 yang menyatakan : “Bahwa PARA PENGGUGAT menyerahkan urusan Balik Nama Waris Sertifikat Hak Milik No. 114/ Suka Karya kepada PARA

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 yang kemudian diurus oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT yaitu

ADI SAPUTRA, SH.....dst”;

Bahwa dalil gugatan para Penggugat di atas adalah tidak benar, karena pengurusan balik nama SHM No.114/Suka Karya sebagaimana dikemukakan para Penggugat di atas, pihak Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak mengetahuinya bagaimana prosesnya karena khusus proses balik nama tersebut ahli waris menyerahkan pengurusannya kepada Tergugat I;

9. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 7 yang menyatakan :” Bahwa kemudian PARA PENGGUGAT beberapa kali melakukan pembayaran yang dilakukan dengan cara transfer atau pembayaran cash dengan perincian sebagai berikut :

- (1). Pada tanggal 09 Februari 2010dst sebesar Rp. 50.000.000,-;
- (2). Pada tanggal 09 Februari 2010dst sebesar Rp. 50.000.000,-;
- (3). Pada tanggal 09 Februari 2010.....dst sebesar Rp. 50.000.000,-;

Dst.....”

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena transfer-transfer sebagaimana dikemukakan oleh para Penggugat di atas, pihak Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak pernah mengetahuinya, sementara pihak Tergugat I hanya menerima pembayaran dari Sdr.Ivan Zaldi dan bukan dari para Penggugat;

10. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 8 yang menyatakan :”Bahwa yang telah dibayar oleh para Penggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII melalui Tergugat I adalah sebesar Rp.1.190.000.000,_(satu milyar seratus sembilan puluh juta rupiah).....dst.

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena sebagaimana Tergugat I s/d Tergugat VIII kemukakan di atas, bahwa Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak pernah mengetahui apalagi menerima mengenai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transfer-transfer uang sebagaimana dikemukakan oleh para Penggugat sehingga Tergugat II s/d Tergugat VIII menolak atas dalil para Penggugat di atas, sementara untuk Tergugat I hanya menerima pembayaran dari Sdr.Ivan Zaldi bukan dari para Penggugat dan jumlahnya pun tidak sebesar seperti dikemukakan oleh para Penggugat di atas;

11. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 9 yang menyatakan :” Bahwa kemudian pada tanggal 20 April 2011, PARA PENGGUGAT hendak melakukan pelunasan pembayaran jual beli tanah SHM No. 114/ Suka Karya dengan sisa pembayaran sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT I s/d VIII.....dst”.

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena sebagaimana Tergugat I s/d Tergugat VIII tidak pernah memberi kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan transaksi jual beli atas SHM No.114/Suka Karya dan juga tidak pernah memberikan kewenangan kepada Tergugat I untuk menerima pembayaran-pembayaran berkaitan dengan transaksi jual beli SHM No.114/Suka Karya, sementara transaksi jual beli SHM No.114/Suka Karya yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII sebagai penjual kepada Tergugat IX sebagai pembeli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.136/2011 tanggal 28 April 2011 dihadapan Turut Tergugat I adalah sah dan telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

12. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 10 yang menyatakan :” Bahwa Akta Jual beli No. 36/ 2011 tanggal 28 April 2011 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat karena berdasarkan Pasal 2 (dua) syarat-syarat jual beli dalam Akta Jual Beli No. 36/2011 yang menyatakan “*Pihak Pertama menjamin obyek jual beli tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa..... dst*”.

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena ketika transaksi jual beli SHM No.114/Suka Karya antara Tergugat I s/d

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 VIII sebagai penjual dengan pihak Tergugat IX sebagai pembeli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.136/2011 tanggal 28 April 2011 dihadapan Turut Tergugat I adalah sah dan telah sesuai dengan prosedur hukum, karena ketika transaksi dilakukan tidak ada fakta hukum sebagai penghalang dilakukannya transaksi tersebut;

13. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 11 yang menyatakan :” Bahwa oleh karena Akta Jual beli No. 36/ 2011 tanggal 28 April 2011 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat maka berdasar atas hukum PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I s/d VIII untuk melanjutkan perjanjian jual beli lisan tanggal 8 Juni 2010.....dst”.

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum karena dalam hukum tidak dikenal adanya transaksi jual beli secara lisan, apalagi terhadap tanah yang sudah bersertifikat, selain itu dalil para Penggugat yang menyatakan telah terjadi jual beli secara lisan atas SHM No.114/Suka Karya adalah tidak benar;

14. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 12 yang menyatakan :” Bahwa TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII bersama TERGUGAT IX serta TURUT TERGUGAT I juga telah melakukan penggelapan pajak BPHTB yang harus disetorkan ke negara karena dalam dalam Putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 116/Pid.B/2012/PN.JBI Tanggal 7 Juni 2012 jual beli SHM No. 114/ Suka Karya adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah),dst”.

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak perlu Tergugat I s/d Tergugat VIIIanggapi secara panjang lebar, karena dalil tersebut sudah keluar dari materi pokok gugatan;

15. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 13 yang menyatakan :” Bahwa oleh karena TERGUGAT I s/d



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT VIII telah menjual obyek sengketa (Tanah SHM No. 114/Suka Karya) kepada TERGUGAT IX dan bukan kepada PARA PENGGUGAT, kemudian PARA PENGGUGAT melaporkan tindak pidana yang dilakukan oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII ke Polda Jambi, yang akhirnya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 116/Pid.B/2012/PN.JBI Tanggal 7 Juni 2012 TERGUGAT I dihukum selama 1 (satu) Tahun 6 (enam) bulan.....dst”.

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena pihak Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak pernah dilaporkan oleh para Penggugat ke Polda Jambi sebagaimana dalil gugatan para Penggugat di atas;

16. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 14 yang menyatakan :” Bahwa akibat dijualnya Tanah obyek sengketa kepada TERGUGAT IX yang dilakukan oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, yang sangat merugikan PARA PENGGUGATdst”,

1. Kerugian Materiil

- a) Pengembalian uang pembayaran jual beli tanah yang telah dibayarkan kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah);
- b) Bunga bank sejak Tanggal 28 April 2011 dari nilai Rp. 1.200.000. 000,- X 12 % = Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah);

2. Kerugian In Materiil

Bahwa akibat dijual tanah SHM Np. 114/Suka Karya kepada TERGUGAT IX, PARA TERGUGAT mengalami kerugian Immateriil senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas tidak perlu Tergugat I s/d Tergugat VIII tanggap secara panjang lebar, apalagi pihak Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak mengetahui dasar/alasan hukum dalil para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat di atas, mengingat Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak pernah melakukan jual beli apalagi menerima uang dari para Penggugat;

17. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 15 yang menyatakan :” Bahwa untuk menjamin Gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia maka berdasarkan hukum PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan melalui Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*consevoir beslag*) terhadap Obyek Sengketa yaitu :

- Tanah yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat Samping SPBU Paal V Kec. Kota Baru Kota Jambi seluas 1.400 M² dengan SHM No. 114/ Suka Karya an. Pr. Enah yang telah dibalik namakan kepada TERGUGAT IX;
- Serta harta milik ahli waris Pr. Enah yang saat ini dikuasai oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII yaitu :Tanah yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat dibelakang Obyek Sengketa dengan SHM No. 115/Suka Karya an. Pr. Enah;

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak mempunyai landasan hukum, untuk itu sudah sewajarnya kalau permohonan peletakan sita tersebut tidak dikabulkan;

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dikemukakan di atas, Tergugat I s/d Tergugat VIII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII;
- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebaskan semua biaya perkara yang timbul kepada para Penggugat;

Jawaban Turut Tergugat II :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang tegas diakui dalam jawaban ini.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak gugatan Penggugat karena tidak ada posita yang menguraikan dan menjelaskan materi/unsur perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sehingga perbuatan tersebut dapat menjelaskan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dan etika tidak baik oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut kabur (obscur libel).
3. Bahwa yang menjadi objek perkara adalah Sertifikat Hak Milik No.114/Sukakarya dengan Gambar Situasi No.968/1984 yang terletak di Kelurahan Sukakarya, Kecamatan Kotabaru, Kota Jambi, merupakan sertifikat hasil pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No.193 Kelurahan Paal Lima Kecamatan Kotabaru, Kota Jambi.
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Sukakarya terbit pada tanggal 16 Januari 1986 atas nama Pr. Enah seluas 1.665 M2, kemudian beralih kepada Erlina Endin, Delyuzar Endin, Erizal Endin, Mardianto, Novoansyah Endin, Erlinda Endin, Ravian Endin dan Welly Yulfan Endin berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 20 Januari yang diketahui oleh Lurah Sukakarya dan Camat Kotabaru.
5. Bahwa saat ini tanah dengan Sertifikat 114/Sukakarya menjadi milik Ong Kim Lan Nio berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 36/2011 yang dibuat dihadapan Absar Surwansyah, SH,M.Kn PPAT Kota Jambi dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 2 Mei 2011.
6. Bahwa sesuai dengan tugas pokok Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No.10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, merupakan Lembaga Administrasi Umum di bidang pertanahan antara lain melayani permohonan hak atas tanah yang dimohon baik perorangan, Instansi Pemerintah maupun Badan Hukum dan tidak mempunyai kewenangan untuk menilai kebenaran

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

materiil suatu alas hak yaitu alas hak yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No.214/ Telanaipura dan Akta Jual Beli tanggal 12-03-2010 No.73/2010.

Berdasarkan uraian dari Turut Tergugat II diatas maka kami mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri berkenan memutuskan :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.
2. Menolak Turut Tergugat II sebagai subyek dalam perkara.
3. Menyatakan Turut Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan beritikad baik.
4. Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.114/Sukakarya atas nama Ong Kim Lan Nio adalah sah dan berkekuatan hukum.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I s/d Tergugat VIII dan Turut Tergugat II tersebut, kemudian Penggugat-penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis tertanggal 18 Desember 2012 dan Tergugat I s/d Tergugat VIII serta Turut Tergugat II mengajukan Dupliknya secara tertulis masing-masing tertanggal 8 Januari 2013 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat-penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa asli surat dan fotocopy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya yaitu :

1. Fotocopy putusan Pengadilan Negeri Jambi No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi tanggal 7 Juni 2012 tanggal 9 Februari 2011 , selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy bukti transfer uang melalui bank Mandiri dari Rek.No.1100004193816 ke Ravian Endin Rek.No.1100005529422 sebesar Rp.50.000.000,-, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Asli bukti transfer uang melalui bank Mandiri dari Rek.No.1100004193816 ke Ravian Endin Rek.No.1100005529422 sebesar Rp.50.000.000,- , selanjutnya diberi tanda P-3;

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

4. Fotocopy bukti transfer uang melalui bank Mandiri dari Rek.No.1100004193816 ke Ravian Endin Rek.No.1100005529422 sebesar Rp.50.000.000,- selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Asli bukti transfer uang melalui bank Mandiri dari Rek.No.1100004193816 ke Ravian Endin Rek.No.1100005529422 sebesar Rp.50.000.000,- selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy bukti transfer uang melalui bank Mandiri dari Rek.No.1100004193816 ke Ravian Endin Rek.No.1100005529422 sebesar Rp.50.000.000,- selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy bukti transfer uang melalui bank Mandiri dari Rek.No.1100004193816 ke Ravian Endin Rek.No.1100005529422 sebesar Rp.50.000.000,- selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Asli slip setoran Bank BNI ke Rek.No.0126558633 atas nama Merry Murtini sebesar Rp.150.000.000,- tanggal 10-08-2010, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy slip setoran Bank Mandiri ke Rek.No.1100005529422 atas nama Ravian Endin sebesar Rp.300.000.000,- tanggal 08-12-2010, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Asli slip setoran Bank Mandiri ke Rek.No.1100005529422 atas nama Ravian Endin sebesar Rp.50.000.000,- tanggal 22-11-2010, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Asli slip setoran Bank Mandiri ke Rek.No.1100005529422 atas nama Ravian Endin sebesar Rp.50.000.000,- tanggal 01-12-2010, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy kwitansi tertanggal 25 Oktober 2010 dari Ivan Zaldi (Family Raya) untuk pembayaran biaya bea balik nama waris dan biaya operasional SHM No.114/Suka Karya sebesar Rp.10.000.000,- yang diterima oleh Adi Saputra,SH, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotocopy kwitansi tertanggal 8 Feb. 2011 dari Bp.Ivan yang diterima Ravian Endin untuk pinjaman BG Ravian sebesar Rp.340.000.000,- selanjutnya diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, para Penggugat juga mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah

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

yaitu :

Saksi 1 : IVAN ZALDI, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa permasalahan Penggugat dengan Tergugat-tergugat adalah mengenai tanah yang terletak di Jalan Pangeran Hdayat, Kelurahan Suka Karya, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi seluas sekitar 14 (empat belas) tumbuk namun saksi gak ingat batas-batasnya;
- Bahwa kepada saksi pernah diperlihatkan fotocopy Sertifikat tanah tersebut yaitu atas nama orang tua Tergugat I s/d Tergugat VIII;
- Bahwa fotocopy sertifikat tanah tersebut diperlihatkan kepada saksi karena Tergugat I mau menjual tanah tersebut kepada Penggugat I dan saksi sebagai perantaranya karena saksi saat itu adalah sebagai Ketua PT.Family Raya ;
- Bahwa harga yang disepakati sudah tidak saksi ingat, akan tetapi diberikan panjar sebesar Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) dan selanjutnya dilakukan pembayaran dengan mengangsur beberapa kali sehingga jumlah seluruh uang yang sudah diserahkan oleh Penggugat I kepada Tergugat I melalui saksi sebesar Rp.1.250.000.000,-(satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa perkara ini terjadi karena ternyata Tergugat I s/d Tergugat VIII menjual kembali tanah tersebut kepada Tergugat IX, dan hal tersebut diketahui oleh Penggugat I dan saksi pada saat akan pelunasan harga tanah dimaksud;
- Bahwa akibat perbuatan Tergugat I tersebut, Penggugat I melaporkannya kepada Polisi dan Tergugat I telah dijatuhi pidana oleh Pengadilan Negeri Jambi atas perbuatannya tersebut;
- Bahwa yang menguasai objek perkara sekarang ini adalah Tergugat IX dan sudah didirikan show room mobil MAZDA;
- Bahwa mengenai jual beli tanah ini saksi ketahui karena selain menjadi perantara, saksi juga diberikan kepercayaan oleh Penggugat I untuk urusan jual beli tanah tersebut dan pada saat itu tanah tersebut masih dalam keadaan kosong;

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 yang membuat bukti surat bertanda T.I-1 adalah Tergugat I dan saksi diminta oleh Tergugat I untuk menandatangani karena Tergugat I ribut dengan keluarganya dan Penggugat I ditelepon Tergugat I lebih dahulu baru surat tersebut saksi tandatangani;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat-penggugat dan Kuasa Tergugat I s/d Tergugat IX serta Kuasa Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam konklusi;

Saksi 2 : ELWIN ARDAN, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa permasalahan Penggugat I dengan Tergugat I adalah mengenai tanah yang terletak disebelah POM Bensin di Jalan Pangeran Hidayat, Kelurahan Suka karya, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi;
- Bahwa luas tanah tersebut saksi ketahui;
- Bahwa timbul masalah karena tanah tersebut ternyata dijual lagi Tergugat I kepada orang lain;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut sudah dibayar oleh Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) dan sampai saat ini uang tersebut belum dikembalikan oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui letak objek perkara karena saksi dua kali pergi kesana dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat bertanda T.I-1 akan tetapi saksi tidak mengetahui apa isi bukti surat tersebut;
- Bahwa bukti surat bertanda P-8 adalah benar bukti setoran uang yang saksi setorkan;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Tergugat I pernah datang ke kantor PT.Family Raya Ceria untuk meminta uang sebanyak dua kali dan uang tersebut diberikan oleh Ivan Zaldi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat-penggugat

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 Kuasa Tergugat I s/d Tergugat VIII serta Kuasa Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam konklusi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I s/d Tergugat VIII melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya yaitu :

1. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama Ivan Z. tanggal 30 Maret 2011, selanjutnya diberi tanda T.I-1;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya yaitu :

1. Fotocopy Buku Tanah SHM No.114/Suka Karya atas nama Ong Kim Lan Nio, selanjutnya diberi tanda TT.II-1;
2. Fotocopy Buku Tanah SHM No.115/Suka Karya atas nama Pr. ENAH, selanjutnya diberi tanda TT.II-2;

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII dan Turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas letak dan batas-batas tanah objek perkara, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 21 Januari 2013 dan diperoleh hasil sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Batas-batas tanah objek perkara adalah :
 - Timur berbatas dengan Jalan Pangeran Hidayat;
 - Barat berbatas dengan rumah milik Tergugat I s/d Tergugat VIII;
 - Utara berbatas dengan Lorong;
 - Selatan berbatas dengan bangunan Ruko;
- Di atas objek perkara telah dibangun sebuah showroom mobil Mazda milik Tergugat IX.

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 Kuasa Penggugat-penggugat dan Kuasa Tergugat I s/d Tergugat VIII serta Turut Tergugat II telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing tertanggal 06 Maret 2013.

Menimbang, bahwa pada akhirnya Kuasa Penggugat-penggugat dan Kuasa Tergugat I s/d Tergugat VIII serta Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dari eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII adalah sebagaimana yang diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII pada intinya adalah menyatakan bahwa gugatan para Penggugat adalah mengandung cacat formal karena tidak menarik Ivan Zaldi sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo karena sebagaimana terungkap dalam perkara pidana No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi atas nama terdakwa Ravian Endin,SE (Tergugat I) bahwa yang banyak berperan dalam jual beli lisan tanggal 8 Juni 2010 sebagaimana dalil gugatan para Penggugat adalah Ivan Zaldi.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII tersebut, kemudian Penggugat-penggugat telah menanggapi dalam Repliknya dan menyatakan bahwa eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII tidak berdasar karena Ivan Zaldi bukan sebagai pembeli akan tetapi hanya pengantar dan sebagai pihak pembeli adalah Penggugat I, sementara Ivan Zaldi hanya sebagai saksi utama baik dalam perkara pidana No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi tanggal 7 Juni 2012 maupun dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sudah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I bahwa siapa yang akan ditarik sebagai pihak Tergugat-tergugat dalam suatu gugatan perdata adalah hak sepenuhnya dari Penggugat sepanjang pihak-pihak tersebut mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat (vide Yurisprudensi MARI No.305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971).

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat-penggugat dalam gugatannya dan demikian pula dalam bukti bertanda P-1 yaitu putusan Pengadilan Negeri Jambi No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi tanggal 7 Juni 2012 telah memberikan fakta hukum bahwa Ivan Zaldi adalah sebagai perantara dalam jual beli lisan atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya antara Penggugat I dengan Tergugat I dimana pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat I kepada Tergugat I dilakukan melalui Ivan Zaldi, sehingga Ivan Zaldi bukan sebagai pembeli dalam perkara ini casu akan tetapi hanya bertindak sebagai perantara, sehingga tidak ada alasan hukum untuk menarik Ivan Zaldi sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini casu karena tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat-penggugat dengan Ivan Zaldi.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat-penggugat adalah sebagaimana yang diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat-penggugat pada intinya adalah mengenai perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang telah dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII terhadap Penggugat-penggugat, karena tidak melanjutkan perjanjian jual beli lisan tertanggal 8 Juni 2010 atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya atas nama Pr. Enah seluas 1.665 M2 (serbu enam ratus enam puluh lima meter) antara Penggugat I dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII, dimana Penggugat I telah

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

melakukan pembayaran kepada Tergugat I yang mewakili T II s/d Tergugat VIII sebesar Rp.1.200.000. 000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah), akan tetapi tanah tersebut dijual kembali oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII kepada Tergugat IX tanpa sepengetahuan Penggugat-penggugat, sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat-penggugat.

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I s/d Tergugat VIII telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat-penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak ada memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan jual beli tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya atas nama Pr. Enah yang merupakan orang tua Tergugat I s/d Tergugat VIII sehingga tidak ada hubungan hukum antara Tergugat II s/d Tergugat VIII kepada Penggugat I dan Tergugat I menerima pembayaran bukan dari Penggugat I akan tetapi dari Ivan Zaldi sehingga tidak ada hubungannya dengan Penggugat I.

Menimbang, bahwa demikian juga Turut Tergugat II membantah dalil-dalil gugatan dan menyatakan bahwa Penggugat-penggugat tidak ada menyebutkan apa peranan Turut Tergugat II dalam perkara in casu dan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya yang semula atas nama Pr. Enah kemudian beralih menjadi atas nama Tergugat I s/d Tergugat VIII dan selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli No.36/2011 beralih menjadi atas nama Ong Kim Lan Nio, telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga Sertifikat Hak Milik tersebut sah dan berkekuatan hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I s/d Tergugat VIII dan Turut Tergugat II telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat-penggugat, maka Penggugat-penggugat diwajibkan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat-penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 s/d P-13, berupa asli dan fotocopy surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat dan juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu IVAN ZALDI dan

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

ELWIN ALDAN.

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk mendukung dalil-dalil bantahannya Tergugat I s/d Tergugat VIII telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda T.I-1 berupa fotocopy surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat dan Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-buktisurat bertanda TT.II-1 dan TT.II-2 berupa fotocopy surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, selanjutnya akan dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat-penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan atau sebaliknya apakah gugatan Penggugat-penggugat dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara in casu adalah dimana Penggugat-penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) karena tidak melanjutkan perjanjian jual beli lisan tertanggal 8 Juni 2010 atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka karya antara Penggugat I sebagai pembeli dan Tergugat I s/d Tergugat VIII yang diwakili oleh Tergugat I sebagai penjual.

Menimbang, bahwa menurut undang-undang disebut ada perbuatan ingkar janji (wanprestasi) apabila dipenuhi salah satu syarat berikut :

1. salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian (prestasi);
2. salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian (prestasi) sebagaimana yang diperjanjikan;
3. salah satu pihak terlambat melaksanakan prestasi sebagaimana yang diperjanjikan;
4. salah satu pihak melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut apakah Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

s/d Tergugat VIII telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji), terlebih dahulu dipertimbangkan apakah telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat-penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII.

Menimbang, bahwa meskipun dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat-penggugat dan Tergugat I s/d Tergugat VIII tidak ada perjanjian secara tertulis, akan tetapi berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat yang bernama Ivan Zaldi dan Elwin Aldan yang didukung dengan bukti bertanda P-1 berupa putusan Pengadilan Negeri Jambi No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi tanggal 7 Juni 2011 atas nama Terdakwa Ravian Endin,SE (Tergugat I), telah memberikan fakta hukum bahwa antara Penggugat I dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII yang diwakili oleh Tergugat I, telah terjadi hubungan hukum berupa perjanjian lisan untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya seluas 1665 M2 (seribu enam ratus enam puluh lima meter persegi) atau 16 (enam belas) tumbuk atas nama Pr. Enah yang merupakan orang tua Tergugat I s/d Tergugat VIII yang terletak disamping SPBU Paal V Jalan Pangeran Hidayat, Kelurahan Suka Karya,Kec.Kota Baru, Kota Jambi dan disepakati harga pertumbuk sebesar Rp.135.000.000,-(seratus tiga puluh lima juta rupiah) sehingga total harga sebesar Rp.1.890.000.000,-(satu milyar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan uang panjar sebesar Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan kesepakatan lisan tersebut, kemudian Penggugat I telah melakukan pembayaran melalui Tergugat I baik melalui transfer bank maupun setoran tunai dan penyerahan tunai sebagai berikut :

- Tanggal 09 Februari 2011 pukul 09.47 WIB transfer bank Mandiri Record No.7994 sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-2);
- Tanggal 09 Februari 2011 pukul 09.47 WIB transfer bank Mandiri Record No.7996 sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-3);
- Tanggal 09 Februari 2011 pukul 09.48 WIB transfer bank Mandiri Record No.7998 sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-4);

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

- Tanggal 09 Februari 2011 pukul 09.48 WIB transfer bank Mandiri Record No.8000 sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-5);
- Tanggal 09 Februari 2011 pukul 09.49 WIB transfer bank Mandiri Record No.8003 sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-6);
- Tanggal 09 Februari 2011 pukul 10.15 WIB transfer bank Mandiri Record No.8024 sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-7);
- Tanggal 10 Agustus 2010 dengan setoran tunai melalui Bank BNI ke Rek. An.Merry Nurtini sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-8);
- Tanggal 08 Agustus 2010 dengan setoran tunai melalui Bank Mandiri ke Rek. An. Ravian Endin sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) (bukti bertanda P-9);
- Tanggal 22 Nivember 2010 dengan setoran tunai melalui Bank Mandiri ke Rek. An. Ravian Endin sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-10);
- Tanggal 01 Desember 2010 dengan setoran tunai melalui Bank Mandiri ke Rek. An. Ravian Endin sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-11);
- Tanggal 25 Oktober 2010 diterima oleh Adi Saputra dari Ivan Zaldi (Family Raya) sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) untuk biaya balik nama waris dan biaya operasionalSHM No.114/Suka Karya (bukti bertanda P-12);
- Tanggal 8 Februari 2011 diterima oleh Ravian Endin dari Bp.Ivan sebesar Rp.340.000.000,-(tiga ratus empat puluh juta rupiah) sebagai pinjaman Bg.Rafian (bukti bertanda P-13);

Sehingga jumlah total yang sudah diberikan/dibayarkan oleh Penggugat-penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat-penggugat yang bernama Ivan Zaldi, ketika akan dilakukan pelunasan pembayaran harga tanah dalam Sertifikat hak Milik No.114/Suka karya, ternyata diketahui bahwa tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya dimaksud telah dijual oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII kepada Tergugat IX sebagaimana dalam Akta Jual Beli No.36/2011 tanggal 28 April 2011

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 oleh Turut Tergugat II Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya telah dibalik nama menjadi atas nama Ong Kim Lan Nio (Tergugat IX) sebagaimana dalam bukti bertanda T.T.II-1;

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII mendalilkan bahwa Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak mengetahui pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat-penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak ada memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk mewakili kepentingan Tergugat II s/d Tergugat VIII dan berdasarkan bukti bertanda T.I-1 berupa surat pernyataan tertanggal 30 Maret 2011 yang diperbuat oleh Ivan .Z yang pada pokoknya menyatakan kalau sampai tanggal 10 April 2011 pihak pertama dalam hal ini Ivan.Z tidak melunasi pembayaran tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya, maka pihak kedua dalam hal ini Ravian Endin (Tergugat I) berhak menjual kepada pihak lain dan pembayaran yang telah dibayarkan dianggap batal atau hangus.

Menimbang, bahwa Tergugat II s/d Tergugat VIII menyatakan tidak ada memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk mewakili kepentingan Tergugat II s/d Tergugat VIII akan tetapi dalam surat pernyataan dalam bukti T.I-1, Tergugat III yang bernama Delyuzar Endin sebagai saksi dalam bukti dimaksud, sehingga hal tersebut memberikan fakta hukum bahwa Tergugat II s/d Tergugat VIII mengetahui dan menyetujui perbuatan Tergugat I sebagai orang yang mewakili jual beli lisan atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya dan sampai persidangan perkara in casu, Tergugat I s/d Tergugat VIII tidak dapat membuktikan kalau sampai waktu yang diperjanjikan pihak Penggugat-penggugat tidak dapat melunasi harga pembayaran yang disepakati.

Menimbang, bahwa dengan dijualnya tanah dalam Sertifikat hak Milik No.114/Suka Karya kepada Tergugat IX oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII, tanpa sepengetahuan Penggugat-penggugat, maka Tergugat I s/d Tergugat VIII tidak melakukan prestasi yang diperjanjikan antara Penggugat-penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII yang diwakili oleh Tergugat I yaitu melanjutkan penandatanganan Akta Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya, sehingga perbuatan Tergugat I s/d Tergugat VIII yang demikian dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi).

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan Tergugat I s/d Tergugat VIII melakukan perbuatan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi) maka sesuai dengan asas-asas perjanjian bahwa Penggugat-penggugat dapat menuntut apakah akan melanjutkan prestasi yang sudah diperjanjikan dalam perjanjian jual beli lisan tanggal 8 Juni 2010 dimana para pihak melakukan kewajiban masing-masing antara lain Penggugat-penggugat melunasi sisa pembayaran yang sudah disepakati atau Penggugat-penggugat menuntut membatalkan perjanjian jual beli lisan tanggal 8 Juni 2010 dengan meminta pengembalian uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat-penggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII disertai dengan bunga yang sesuai dengan ketentuan Undang-undang atas tindakan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII.

Menimbang, bahwa mengingat objek perkara in casu yaitu Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya telah dijual oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII kepada Tergugat IX sebagaimana dalam Akta Juak Beli No.36/2011, tanggal 28 April 2011 dan objek sengketa telah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat IX (bukti bertanda T.T.II-1) dimana jual beli dimaksud telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sebagaimana ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka jika Penggugat-penggugat akan menuntut untuk melanjutkan jual beli lisan tertanggal 8 Juni 2010, Penggugat-penggugat terlebih dahulu harus membuktikan kalau Tergugat IX adalah merupakan pembeli yang beritikad tidak baik.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat-penggugat belum dapat membuktikan kalau Tergugat IX merupakan pembeli yang beritikad tidak baik atas pembelian objek perkara in casu dan Tergugat I s/d Tergugat VIII telah melakukan perbuatan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi) karena telah menjual objek perkara in casu kepada Tergugat IX sementara Tergugat I s/d Tergugat VIII masih mempunyai perjanjian yang belum dipenuhi dengan Penggugat-penggugat, maka Penggugat-penggugat berhak

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 menuntut pengembalian uang sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat-penggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII melalui Tergugat I dan meminta pembatalan perjanjian jual beli lisan tertanggal 8 Juni 2010 antara Penggugat-penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka petitum gugatan yang relevan dipertimbangkan dalam perkara in casu adalah petitum gugatan Penggugat-penggugat pada petitum subsidair.

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I s/d Tergugat VIII yang menjual kembali objek perkara kepada Tergugat IX tanpa sepengetahuan Penggugat-penggugat telah dinyatakan sebagai perbuatan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi), maka tuntutan Penggugat-penggugat pada petitum gugatan pada poin 3 subsidair adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa petitum gugatan pada poin 4 subsidair tentang membatalkan perjanjian jual beli lisan tertanggal 8 Juni 2010 antara Penggugat-penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII, adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan oleh karena sebagaimana yang dipertimbangkan di atas, Tergugat I s/d Tergugat VIII telah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi) dengan menjual kembali objek perkara in casu kepada Tergugat IX tanpa sepengetahuan Penggugat-penggugat.

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan batal jual beli lisan tertanggal 8 Juni 2010 antara Penggugat-penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII, maka Tergugat I s/d Tergugat VIII dihukum untuk mengembalikan uang sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan Penggugat-penggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII dan selain hal tersebut adalah wajar dan patut serta sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, kalau Tergugat I s/d Tergugat VIII juga dihukum untuk membayar bunga dari pembayaran dimaksud sesuai dengan ketentuan bunga moratoir yaitu sebesar 6 % (enam perseratus) dari

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.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) atau sama dengan Rp.72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah) pertahun, terhitung sejak gugatan in casu didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi sampai putusan perkara in casu dilaksanakan, sehingga dengan demikian petitum gugatan pada poin 6 subsidair dapat dikabulkan sebahagian.

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan pada poin 5 subsidair tentang sita jaminan (Conservatoir Beslag) dapat dikabulkan karena alasan-alasan yang eksepsional untuk itu telah dipenuhi yaitu sebagai jaminan bagi Penggugat-penggugat untuk pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat-penggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII (pasal 261 RBg/227 HIR) dan sita jaminan dimaksud juga telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jambi sesuai dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku.

Menimbang, bahwa petitum gugatan pada poin 7 subsidair tentang kerugian immaterial yang dialami Penggugat-penggugat dan petitum pada poin 8 tentang uang paksa (dwangsom), harus dinyatakan ditolak karena alasan-alasan hukum yang eksepsional untuk hal-hal tersebut tidak dipenuhi dan kerugian dimaksud tidak dapat dibuktikan, terlebih lagi terhadap pengembalian pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat-penggugat, telah dijamin dengan diletakkannya sita jaminan atas harta benda milik Tergugat I s/d Tergugat VIII dan juga telah dikenakan bunga moratoir sebagai pengganti kerugian atas perbuatan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII.

Menimbang, bahwa mengenai bukti bertanda T.I-1 berupa Surat Pernyataan atas nama Ivan Z. tanggal 30 Maret 2011, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi bahwa Ivan Zaldi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat-penggugat, sehingga surat pernyataan yang dibuat oleh Ivan Zaldi tidak mengikat terhadap Penggugat-penggugat.

Menimbang, bahwa demikian juga bukti bertanda T.T.II-2 berupa Buku Tanah SHM No.115/Suka Karya atas nama Pr. ENAH, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut

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

karena tidak ada relevansinya dengan perkara in casu.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan sebagaimana yang diuraikan diatas, ternyata Pengguga-penggugat telah mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga gugatan Penggugat-penggugat telah dikabulkan sebahagian dan menolak gugatan untuk yang selain dan selebihnya, sementara Tergugat I s/d Tergugat VIII tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya dan amar putusan akan disesuaikan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas dimana hal tersebut dapat dilakukan karena dalam gugatannya Penggugat-penggugat memohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya dan para Turut Tergugat harus dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara in casu.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat-penggugat telah dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian, maka Tergugat I s/d Tergugat VIII dan Tergugat IX sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan.

Mengingat pasal-pasal dari RBg dan KUH Perdata serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

9. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebahagian.
10. Menyatakan Tergugat I s/d Tergugat VIII telah ingkar janji/cidera janji (wanprestasi).
11. Menyatakan batal perjanjian lisan tertanggal 8 Juni 2010 antara para Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII.
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini.
13. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VIII untuk mengembalikan uang sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) beserta bunga sebesar 6 % atau sama dengan Rp.72.000.000,-(tujuh puluh dua juta rupiah) pertahun, terhitung sejak perkara in casu didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi sampai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakannya putusan dalam perkara ini kepada Penggugat-penggugat.

14. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh atas putusan ini.
15. Menolak gugatan para Penggugat untuk yang selain dan selebihnya.
16. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat IX secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga hari ini ditaksir sebesar Rp.4.437.000,-(empat juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan pada hari **KAMIS, TANGGAL 21 MARET 2013** dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi oleh kami **NELSON SITANGGANG, SH.MH** selaku Hakim Ketua Majelis, **ADRIANUS AGUNG P, SH** dan **DAHLIA PANJAITAN,SH** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana pada hari **R A B U, TANGGAL 03 APRIL 2013** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh **ADRIANUS AGUNG P.,SH** sebagai Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh **DAHLIA PANJAITAN,SH** dan **TENGKU OYONG, SH**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh **SYAMSURIZAL**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jambi, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat-penggugat dan Kuasa Tergugat I s/d Tergugat VIII, tanpa hadirnya Tergugat IX, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau Kuasanya yang sah.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

DAHLIA PANJAITAN,SH

ADRIANUS AGUNG P,SH

TENGKU OYONG,SH

Panitera Pengganti

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)



SAYMSURIZAL

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp.	30.000.-
2. Relas Pangilan.....	Rp.	1.896.000.-
3. Sita Jaminan.....	Rp.	500.000.-
4. Sita Jaminan.....	Rp.	2.000.000.-
5. Materai Putusan.....	Rp.	6.000.-
6. Redaksi Putusan.....	Rp.	5.000.-
Jumlah.....	Rp.	4.437.000.--

(empat juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah)

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)



PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dari Penggugat-penggugat;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat-penggugat dalam surat gugatan tertanggal 24 Agustus 2012, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 24 Agustus 2012 dibawah register perkara perdata Nomor 62/Pdt.G / 2012/PN.Jbipada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar gugatan ini adalah :

16. Bahwa pada tanggal 8 Juni 2010 bertempat di rumah milik ahli waris Pr. Enah yang beralamat di Jalan Pangeran Hidayat RT. 011 Kel. Suka Karya Kec. Kota baru Kota Jambi (dibelakang tanah SHM No. 114/ Suka Karya), telah dilakukan pertemuan antara PARA PENGGUGAT dengan ahli waris Pr. Enah yang diwakilkan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT, VII, TERGUGAT VIII, yang disaksikan oleh IVAN ZALDI dimana dalam pertemuan tersebut disepakati Perjanjian Jual Beli lisan terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat Samping SPBU Paal V Kotabaru Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jambi dengan tanda bukti kepemilikan hak Sertifikat Hak Milik No. 114/ Suka Karya an. Pr. Enah seluas 1.665 M² (seribu enam ratus enam puluh lima meter persegi);

17. Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli Lisan tanggal 8 Juni 2010 tersebut disepakati beberapa kesepakatan yaitu :

(1). Bahwa harga jual tanah SHM No. 114/Suka Karya adalah sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) per tumbuk atau 100 M² (seratus meter persegi) sehingga total harga keseluruhan sebesar Rp. 1.890.000.000,- (satu milyar delapan ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah);

(2). Bahwa proses balik nama waris Sertifikat Hak Milik No. 114/ Suka karya dari Pr. Enah Kepada TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, dimana pengurusannya dilakukan oleh PARA PENGGUGAT;

(3). Bahwa segala biaya yang timbul untuk biaya balik nama waris di Kantor TURUT TERGUGAT II maupun untuk pembayaran Pajak-pajak atas jual beli tanah SHM No. 114/ Suka Karya dan Biaya Pajak yang timbul dalam jual beli serta biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah serta biaya balik nama dari TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII kepada PARA PENGGUGAT adalah menjadi tanggung jawab PARA PENGGUGAT;

18. Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli Secara Lisan tanggal 8 Juni 2010 tersebut juga disepakati untuk kemudahan dalam urusan proses jual beli tanah SHM No. 114/ Suka Karya tersebut pengurusan dari Pihak Ahli Waris Pr. Enah di kuasakan kepada TERGUGAT I termasuk untuk menerima uang pembayaran dan penandatanganan dalam akta jual beli;

19. Bahwa kemudian tindak lanjut dari Perjanjian Jual Beli secara Lisan tanggal 8 Juni 2010 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, maka atas kesepakatan dengan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII pada tanggal 10 Juni 2010 PARA PENGGUGAT membayar uang muka sebesar Rp. 150.000.000,-

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus lima puluh juta rupiah) yang disetorkan melalui rekening pada Bank BNI

Jambi No. 0216558633 an. MERRY NURTINI yang merupakan Istri TERGUGAT I;

20. Bahwa oleh karena Sertifikat Tanah Hak Milik No. 114/ Suka Karya masih atas nama almarhum Pr. Enah yang merupakan ibu kandung dari Tergugat I s/d Tergugat VIII, maka terlebih dahulu harus dilakukan Balik Nama Waris kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII, serta dilakukan pengukuran ulang yang dilakukan oleh Juru Ukur dari TURUT TERGUGAT II dengan disaksikan oleh wakil dari ahli waris Pr. Enah yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII serta wakil dari PARA PENGGUGAT yaitu IVAN ZALDI dimana dalam Pengukuran Ulang tersebut diperoleh ukuran seluas $\pm 1.400 \text{ M}^2$ (seribu empat ratus meter persegi) atau 14 (empat belas) tumbuk;
21. Bahwa PARA PENGGUGAT menyerahkan urusan Balik Nama Waris Sertifikat Hak Milik No. 114/ Suka Karya kepada PARA PENGGUGAT yang kemudian diurus oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT yaitu ADI SAPUTRA, SH, untuk melakukan proses balik nama waris di Kantor TURUT TERGUGAT II, dengan biaya pengurusan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT melalui IVAN ZALDI;
22. Bahwa kemudian PARA PENGGUGAT beberapa kali melakukan pembayaran yang dilakukan dengan cara transfer atau pembayaran cash dengan perincian sebagai berikut :
 - (1). Pada tanggal 09 Februari 2010 transfer dari rekening No. 1100004193816 ke rekening No. 1100005529422 milik TERGUGAT I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - (2). Pada tanggal 09 Februari 2010 transfer dari rekening No. 1100004193816 ke rekening No. 1100005529422 milik TERGUGAT I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - (3). Pada tanggal 09 Februari 2010 transfer dari rekening No. 1100004193816 ke

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

- rekening No. 1100005529422 milik TERGUGAT I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- (4). Pada tanggal 09 Februari 2010 transfer dari rekening No. 1100004193816 ke rekening No. 1100005529422 milik TERGUGAT I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- (5). Pada tanggal 09 Februari 2010 transfer dari rekening No. 1100004193816 ke rekening No. 1100005529422 milik TERGUGAT I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- (6). Pada tanggal 09 Februari 2010 transfer dari rekening No. 1100004193816 ke rekening No. 1100005529422 milik TERGUGAT I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- (7). Pada tanggal 22 November 2010 transfer sebesar Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) dari IVAN ZALDI ke rekening No. 1100005529422 Milik TERGUGAT I;
- (8). Pada tanggal 01 Desember 2010 transfer sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari SONIA (Istri IVAN ZALDI) kerekening No. 1100005529422 milik TERGUGAT I;
- (9). Pada tanggal 08 Desember 2010 setoran tunai MANDIRI sebesar Rp. 300.000.000,- (tigaratus juta rupiah) ke REKENING No. 1100005529422 milik TERGUGAT I;
- (10). Pada tanggal 8 Februari 2010 pembayaran cash di loket Family Raya Simpang Mayang sebesar Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) yang dibayarkan oleh IVAN ZALDI kepada TERGUGAT I;
23. Bahwa yang telah dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII melalui TERGUGAT I adalah sebesar Rp. 1.190.000.000,- (satu milyar seratus sembilan puluh juta rupiah) ditambah dengan biaya balik nama waris

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

SHM No. 114/ Suka Karya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga total keseluruhan sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);

24. Bahwa kemudian pada tanggal 20 April 2011, PARA PENGGUGAT hendak melakukan pelunasan pembayaran jual beli tanah SHM No. 114/ Suka Karya dengan sisa pembayaran sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, akan tetapi tidak dapat dilakukan karena pada hari Kamis tanggal 28 April 2011 obyek sengketa telah dijual kepada TERGUGAT IX dihadapan TURUT TERGUGAT I dengan Akta Jual Beli No. 36/2011 tanggal 28 April 2011 dengan harga jual sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), yang kemudian pada hari Senin tanggal 2 Mei 2010 PARA PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya ADI SAPUTRA, SH melakukan pemeriksaan/pengecekan SHM No. 114/ Suka karya di kantor TURUT TERGUGAT II, kemudian ternyata SHM No. 114/ Suka karya telah dibalik namakan atas nama TERGUGAT IX, yang dilakukan dengan sangat terburu-buru oleh TURUT TERGUGAT II, sehingga patut diduga ada persengkokolan dalam pengurusan balik nama SHM No. 114/ Suka karya oleh TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II;
25. Bahwa Akta Jual beli No. 36/ 2011 tanggal 28 April 2011 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat karena berdasarkan Pasal 2 (dua) syarat-syarat jual beli dalam Akta Jual Beli No. 36/2011 yang menyatakan "*Pihak Pertama menjamin obyek jual beli tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun*" sehingga jual beli antara TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII dengan TERGUGAT IX dihadapan TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah;
26. Bahwa oleh karena Akta Jual beli No. 36/ 2011 tanggal 28 April 2011 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat maka berdasar atas hukum PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII untuk melanjutkan

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

perjanjian jual beli lisan tanggal 8 Juni 2010 disertai dengan melaksanakan kewajiban dan hak masing-masing Pihak, dimana PARA PENGGUGAT selaku Pembeli berkewajiban untuk membayar kekurangan pembayaran dalam jual beli tanah SHM No. 114/ Suka Karya sebesar Rp. 700.000.000,- dan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII selaku Penjual untuk menyerahkan obyek sengketa Tanah SHM No. 114/ Suka Karya kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan bersih dan kosong atau bebas dari segala hak tanggungan atau agunan jaminan hutang Pihak manapun;

27. Bahwa TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII bersama TERGUGAT IX serta TURUT TERGUGAT I juga telah melakukan penggelapan pajak BPHTB yang harus disetorkan ke negara karena dalam dalam Putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 116/Pid.B/2012/PN.JBI Tanggal 7 Juni 2012 jual beli SHM No. 114/ Suka Karya adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sedangkan didalam Akta Jual Beli No. 36/2011 tanggal 28 April 2011 jual beli dilakukan dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan PARA PENGGUGAT akan melaporkan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX serta TURUT TERGUGAT I ke Kepolisian Negara RI karena telah melakukan tindak pidana penggelapan pajak;
28. Bahwa oleh karena TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII telah menjual obyek sengketa (Tanah SHM No. 114/Suka Karya) kepada TERGUGAT IX dan bukan kepada PARA PENGGUGAT, kemudian PARA PENGGUGAT melaporkan tindak pidana yang dilakukan oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII ke Polda Jambi, yang akhirnya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 116/Pid.B/2012/PN.JBI Tanggal 7 Juni 2012 TERGUGAT I dihukum selama 1 (satu) Tahun 6 (enam) bulan Penjara karena terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana Penggelapan, Putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 116/Pid.B/2012/PN.JBI tanggal 7 Juni 2012 saat ini telah berkekuatan hukum tetap, dan TERGUGAT I sedang menjalani masa hukumannya;

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

29. Bahwa akibat dijualnya Tanah obyek sengketa kepada TERGUGAT IX yang dilakukan oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, yang sangat merugikan PARA PENGGUGAT dan karenanya patut menurut hukum ditujukan kepada TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII untuk membayar kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT yang dapat diperinci sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil

- c) Pengembalian uang pembayaran jual beli tanah yang telah dibayarkan kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- d) Bunga bank sejak Tanggal 28 April 2011 dari nilai Rp. 1.200.000. 000,- X 12 % = Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah);

2. Kerugian In Materiil

Bahwa akibat dijual tanah SHM Np. 114/Suka Karya kepada TERGUGAT IX, PARA TERGUGAT mengalami kerugian Immateriil senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

30. Bahwa untuk menjamin Gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia maka berdasarkan hukum PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan melalui Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*consevoir beslag*) terhadap Obyek Sengketa yaitu :

- Tanah yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat Samping SPBU Paal V Kec. Kota Baru Kota Jambi seluas 1.400 M² dengan SHM No. 114/ Suka Karya an. Pr. Enah yang telah dibalik namakan kepada TERGUGAT IX;

Serta harta milik ahli waris Pr. Enah yang saat ini dikuasai oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat dibelakang Obyek Sengketa dengan SHM No. 115/Suka Karya an. Pr. Enah;

Berdasarkan hal-hal yang telah PARA PENGGUGAT uraikan diatas maka PARA PENG-
GUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi melalui Majelis Hakim yang
memeriksa perkara ini untuk memanggil PARA TERGUGAT untuk hadir dipersidangan
dan memberikan putusan dalam perkara ini, sebagai berikut :

PRIMAIR

12. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
13. Menyatakan sahnya Perjanjian Jual Beli Lisan tanggal 8 Juni 2010 terhadap Tanah SHM No. 114/Suka Karya antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII;
14. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII telah Wan Prestasi (cedera janji);
15. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diletakkan dalam perkara ini;
16. Memerintahkan PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII untuk melanjutkan Perjanjian Jual Beli Lisan tanggal 8 Juni 2010 disertai dengan melaksanakan kewajiban dan hak masing-masing Pihak PARA PENGGUGAT selaku Pembeli dan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII sebagai Penjual;
17. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk melunasi sisa pembayaran pembelian tanah SHM 114/ Suka Karya kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III,

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 III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII

dan TERGUGAT VIII sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

18. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII untuk menyerahkan obyek sengketa kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan bersih dan kosong atau bebas dari segala hak tanggungan atau agunan atau jaminan hutang terhadap Pihak Manapun;
19. Menyatakan segala Perikatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII dengan TERGUGAT IX, perikatan mana dengan segala akibat hukum yang ditimbulkannya adalah batal demi hukum atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
20. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII untuk membayar uang paksa (*Dwang Some*) sebesar Rp. 1.000.000 (*Satu Juta Rupiah*) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini kepada PARA PENG-GUGAT;
21. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
22. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ongkos perkara;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain :

SUBSIDAIR

10. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
11. Menyatakan sahnya Perjanjian Lisan tanggal 8 Juni 2010 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT

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

III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII;

12. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII telah Wan Prestasi (cedera janji);

13. Menyatakan Batal Perjanjian Lisan tanggal 8 Juni 2010 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII;

14. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diletakkan dalam perkara ini;

15. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) beserta bunga 12% sebesar Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah) atau sesuai dengan bunga bank yang berlaku yang dihitung sejak tanggal 28 April 2011;

16. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII membayar kerugian Immateriil yang dialami oleh PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

17. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII untuk membayar uang paksa (*Dwang Some*) sebesar Rp. 1.000.000 (*Satu Juta Rupiah*) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini kepada PARA PENGGUGAT;

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

18. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII untuk membayar ongkos perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain :

LEBIH SUBSIDAIR

Atau Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*et aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat-penggugat dihadiri oleh kuasanya tersebut diatas, sedangkan untuk Tergugat I s/d Tergugat VIII dihadiri oleh kuasanya JUMANTO,SH, SURATNO,SH dan HERY,SH ,masing-masing Advokat pada kantor Advokat JUMANTO SURATNO & REKAN, alamat di Jalan Halim Perdana Kusuma No.16 Jambi 36134, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2012 Nomor : 29/Adv.JS-R/SK.Pdt/VIII/2012, dan Turut Tergugat II dihadiri oleh kuasanya KURNIYAWATI,SH, RIZALDI,S.ST, KOKO SUMARWAN,S.ST dan SLAMET, masing-masing Pegawai pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal September 2012, Nomor: 530/SK-15.71/XI/2012, sementara Tergugat IX tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut sebagaimana dalam relas panggilan masing-masing tanggal 31 Agustus 2012, 25 September 2012 dan 9 Oktober 2012, demikian juga Turut Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut sebagaimana relas panggilan masing-masing tanggal 28 Agustus 2012, 12 September 2012 dan 3 Oktober 2012.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 04 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan pada pokoknya menyatakan terkecuali untuk perkara perdata tertentu maka terhadap seluruh perkara perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri harus ditempuh lebih dahulu upaya mediasi kepada kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka Majelis menganjurkan kepada kedua

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

belah pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi, selanjutnya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, maka Majelis menunjuk salah seorang Hakim di Pengadilan Negeri Jambi yang bernama PALUKO HUTAGALUNG, SH,MH, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Nomor 62/Pdt.G/2012/PN.Jbi tanggal 15 Oktober 2012 untuk menyelesaikan perkara ini dengan cara mediasi, namun berdasarkan Laporan Mediator tertanggal 12 Nopember 2012 ternyata bahwa upaya mediasi gagal.

Menimbang, bahwa oleh karena itu persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Penggugat-penggugat yang isinya dipertahankan oleh Penggugat-penggugat.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat-penggugat tersebut, Tergugat I s/d Tergugat VIII dan Turut Tergugat II melalui kuasanya mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I s/d Tergugat VIII :

DALAM EKSEPSI

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo mengandung cacat formal karena orang atau Badan Hukum yang ditarik sebagai Tergugat, seharusnya Penggugat menarik juga Ivan Zaldi sebagai pihak dalam perkara a quo karena sebagaimana hasil persidangan perkara pidana No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi dengan Terdakwa Ravian Endin,SE (Tergugat I) yang telah diputus Pengadilan negeri Jambi tanggal 7 Juni 2012, telah terungkap dalam persidangan bahwa Ivan Zaldi banyak berperan dalam proses yang menurut dalil gugatan para Penggugat adanya jual beli secara lisan yang dilakukan oleh Ivan Zaldi sebagai pembeli dan Ravian Endin,SE (Tergugat I) sebagai penjual atas SHM No.114/Sukakarya dan Ivan Zaldi memegang peranan yang sangat penting dan sebagai kunci pokok hingga timbulnya permasalahan yang mengakibatkan diajukannya gugatan ini oleh para Penggugat.

Bahwa berdasarkan dalil sebagaimana dikemukakan diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dalam eksepsi yang amarnya berbunyi :

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

- Menerima eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII;
- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebankan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya pihak Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak seluruh dalil gugatan pihak para Penggugat kecuali yang secara tegas dan jelas mengandung kebenaran;
 2. Bahwa salah satu alat bukti pokok para Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara a quo adalah putusan perkara pidana No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi tanggal 7 Juni 2012 dengan Terdakwa Ravian Endin,SE (Tergugat I), sehingga alur isi posita gugatan mestinya tidak keluar dari materi pertimbangan hukum perkara pidana tersebut;
 3. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan Penggugat I dan II pada poin angka 1 yang menyatakan :”bahwa pada tanggal 8 Juni 2010 bertempat di rumah milik ahli waris Pr.Enah yang beralamat di Jalan Pangeran Hidayat RT 011 Kelurahan Suka Karya,Kecamatan Kota Baru,Kota Jambi (dibelakang tanah SHM No.114/Suka Karya), telah dilakukan pertemuan antara para Penggugat dengan ahli waris Pr.Enah yang diwakili oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII yang disaksikan oleh Ivan Zaldi dimana dalam pertemuan tersebut disepakati perjanjian jual beli lisan terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat samping SPBU Paal V Kota Baru,Kota Jambi dengan tanda bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya an.Pr.Enah luas 1.665 M2 (seribu enam ratus enam puluh lima meter persegi)”.
- Bahwa dalil gugatan Penggugat di atas adalah tidak benar, karena berdasar hasil pemeriksaan perkara pidana No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi dengan Terdakwa Ravian Endin, SE (Tergugat I) tidak ada keterlibatan pihak Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII, dalam pertemuan sebagaimana didalilkan

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

di atas dan dalil adanya perjanjian lisan sebagaimana didalilkan dalam pertemuan di atas adalah tidak benar;

4. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 2 yang menyatakan :

“Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli Lisan tanggal 8 Juni 2010 tersebut disepakati beberapa kesepakatan yaitu :

(1). Bahwa harga jual tanah SHM No. 114/Suka Karya adalah sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) per tumbuk atau 100 M² (seratus meter persegi);.....dst.

(2). Bahwa proses balik nama waris Sertifikat Hak Milik No. 114/ Suka karya dari Pr. Enah Kepada TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, dimana pengurusannya dilakukan oleh PARA PENGGUGAT;

(3). Bahwa segala biaya yang timbul untuk biaya balik nama waris di Kantor TURUT TERGUGAT II maupun untuk pembayaran Pajak-pajak atas jual beli tanah SHM No. 114/ Suka Karya dan biaya.....dst.”

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena perjanjian jual beli lisan sebagaimana uraian dalil gugatan Penggugat di atas tidak pernah terjadi;

5. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugata pada poin angka 3 yang menyatakan : “Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli Secara Lisan tanggal 8 Juni 2010 tersebut juga disepakati untuk kemudahan dalam urusan proses jual beli tanah SHM No. 114/ Suka Karya tersebut pengurusan dari Pihak Ahli Waris Pr. Enah di kuasakan kepada TERGUGAT I termasuk untuk menerima uang pembayaran dan penandatanganan dalam akta jual beli”.

Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas tidak benar, karena selama proses persidangan perkara pidana No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi dengan

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

Terdakwa Ravian Endin, SE tidak pernah terungkap adanya alat bukti mengenai kuasa dari ahli waris Pr.Enah kepada Tergugat I untuk melakukan tindakan sebagaimana didalilkan para Penggugat di atas;

6. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 4 yang menyatakan : “Bahwa kemudian tindak lanjut dari Perjanjian Jual Beli secara Lisan tanggal 8 Juni 2010 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, maka atas kesepakatan dengan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII pada tanggal 10 Juni 2010 PARA PENGGUGAT membayar uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).....dst.

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena pihak Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak pernah bertemu dengan para Penggugat apalagi menerima uang sebagaimana disebutkan para Penggugat di atas dan juga yang namanya Merry Murtini bukanlah isteri Tergugat I, Tergugat I tidak pernah menerima uang dari para Penggugat, melainkan menerima dari Saudara Ivan Zaldi karena selama ini Tergugat I hanya berkomunikasi dan bertemu dengan Ivan Zaldi bukan dengan para Penggugat;

7. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 5 yang menyatakan :” Bahwa oleh karena Sertifikat Tanah Hak Milik No. 114/ Suka Karya masih atas nama almarhum Pr. Enah yang merupakan ibu kandung dari Tergugat I s/d Tergugat VIII, maka terlebih dahulu harus dilakukan Balik Nama Waris kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII, serta dilakukan pengukuran ulang yang dilakukan oleh Juru Ukur dari TURUT TERGUGAT II dengan disaksikan oleh wakil dari ahli waris Pr. Enah yaitu TERGUGAT I, III, IV dan VIII.....dst”;
- Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena Tergugat III, IV dan VIII tidak pernah menyaksikan pengukuran ulang yang dilakukan oleh juru ukur dari Turut Tergugat II atas SHM No.114/Suka Karya tersebut sebagaimana didalilkan para Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 6 yang menyatakan : “Bahwa PARA PENGGUGAT menyerahkan urusan Balik Nama Waris Sertifikat Hak Milik No. 114/ Suka Karya kepada PARA PENGGUGAT yang kemudian diurus oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT yaitu ADI SAPUTRA, SH.....dst”;

Bahwa dalil gugatan para Penggugat di atas adalah tidak benar, karena pengurusan balik nama SHM No.114/Suka Karya sebagaimana dikemukakan para Penggugat di atas, pihak Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak mengetahuinya bagaimana prosesnya karena khusus proses balik nama tersebut ahli waris menyerahkan pengurusannya kepada Tergugat I;

9. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 7 yang menyatakan :” Bahwa kemudian PARA PENGGUGAT beberapa kali melakukan pembayaran yang dilakukan dengan cara transfer atau pembayaran cash dengan perincian sebagai berikut :

- (1). Pada tanggal 09 Februari 2010dst sebesar Rp. 50.000.000,-;
- (2). Pada tanggal 09 Februari 2010dst sebesar Rp. 50.000.000,-;
- (3). Pada tanggal 09 Februari 2010.....dst sebesar Rp. 50.000.000,-;

Dst.....”

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena transfer-transfer sebagaimana dikemukakan oleh para Penggugat di atas, pihak Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak pernah mengetahuinya, sementara pihak Tergugat I hanya menerima pembayaran dari Sdr.Ivan Zaldi dan bukan dari para Penggugat;

10. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 8 yang menyatakan :”Bahwa yang telah dibayar oleh para Penggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII melalui Tergugat I adalah sebesar Rp.1.190.000.000,_(satu milyar seratus sembilan puluh juta rupiah).....dst.

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 dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena sebagaimana Tergugat I s/d Tergugat VIII kemukakan di atas, bahwa Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak pernah mengetahui apalagi menerima mengenai transfer-transfer uang sebagaimana dikemukakan oleh para Penggugat sehingga Tergugat II s/d Tergugat VIII menolak atas dalil para Penggugat di atas, sementara untuk Tergugat I hanya menerima pembayaran dari Sdr.Ivan Zaldi bukan dari para Penggugat dan jumlahnya pun tidak sebesar seperti dikemukakan oleh para Penggugat di atas;

11. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 9 yang menyatakan :” Bahwa kemudian pada tanggal 20 April 2011, PARA PENGGUGAT hendak melakukan pelunasan pembayaran jual beli tanah SHM No. 114/ Suka Karya dengan sisa pembayaran sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT I s/d VIII.....dst”.

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena sebagaimana Tergugat I s/d Tergugat VIII tidak pernah memberi kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan transaksi jual beli atas SHM No.114/Suka Karya dan juga tidak pernah memberikan kewenangan kepada Tergugat I untuk menerima pembayaran-pembayaran berkaitan dengan transaksi jual beli SHM No.114/Suka Karya, sementara transaksi jual beli SHM No.114/Suka Karya yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII sebagai penjual kepada Tergugat IX sebagai pembeli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.136/2011 tanggal 28 April 2011 dihadapan Turut Tergugat I adalah sah dan telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

12. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 10 yang menyatakan :” Bahwa Akta Jual beli No. 36/ 2011 tanggal 28 April 2011 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat karena berdasarkan Pasal 2 (dua) syarat-syarat jual beli dalam Akta Jual Beli No. 36/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyatakan “Pihak Pertama menjamin obyek jual beli tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa..... dst”.

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena ketika transaksi jual beli SHM No.114/Suka Karya antara Tergugat I s/d Tergugat VIII sebagai penjual dengan pihak Tergugat IX sebagai pembeli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.136/2011 tanggal 28 April 2011 dihadapan Turut Tergugat I adalah sah dan telah sesuai dengan prosedur hukum, karena ketika transaksi dilakukan tidak ada fakta hukum sebagai penghalang dilakukannya transaksi tersebut;

13. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 11 yang menyatakan :” Bahwa oleh karena Akta Jual beli No. 36/ 2011 tanggal 28 April 2011 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat maka berdasar atas hukum PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I s/d VIII untuk melanjutkan perjanjian jual beli lisan tanggal 8 Juni 2010.....dst”.

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum karena dalam hukum tidak dikenal adanya transaksi jual beli secara lisan, apalagi terhadap tanah yang sudah bersertifikat, selain itu dalil para Penggugat yang menyatakan telah terjadi jual beli secara lisan atas SHM No.114/Suka Karya adalah tidak benar;

14. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 12 yang menyatakan :” Bahwa TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII bersama TERGUGAT IX serta TURUT TERGUGAT I juga telah melakukan penggelapan pajak BPHTB yang harus disetorkan ke negara karena dalam dalam Putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 116/Pid.B/2012/PN.JBI Tanggal 7 Juni 2012 jual beli SHM No. 114/ Suka Karya adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah),dst”.

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 dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak perlu Tergugat I s/d Tergugat VIII tanggapinya secara panjang lebar, karena dalil tersebut sudah keluar dari materi pokok gugatan;

15. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 13 yang menyatakan :” Bahwa oleh karena TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII telah menjual obyek sengketa (Tanah SHM No. 114/Suka Karya) kepada TERGUGAT IX dan bukan kepada PARA PENGGUGAT, kemudian PARA PENGGUGAT melaporkan tindak pidana yang dilakukan oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII ke Polda Jambi, yang akhirnya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 116/Pid.B/2012/PN.JBI Tanggal 7 Juni 2012 TERGUGAT I dihukum selama 1 (satu) Tahun 6 (enam) bulan.....dst”.

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak benar, karena pihak Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak pernah dilaporkan oleh para Penggugat ke Polda Jambi sebagaimana dalil gugatan para Penggugat di atas;

16. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 14 yang menyatakan :” Bahwa akibat dijualnya Tanah obyek sengketa kepada TERGUGAT IX yang dilakukan oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII, yang sangat merugikan PARA PENGGUGATdst”,

1. Kerugian Materiil

- a) Pengembalian uang pembayaran jual beli tanah yang telah dibayarkan kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah);
- b) Bunga bank sejak Tanggal 28 April 2011 dari nilai Rp. 1.200.000. 000,- X 12 % = Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah);

2. Kerugian In Materiil

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 akibat dijual tanah SHM Np. 114/Suka Karya kepada TERGUGAT IX, PARA TERGUGAT mengalami kerugian Immateriil senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas tidak perlu Tergugat I s/d Tergugat VIII tanggap secara panjang lebar, apalagi pihak Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak mengetahui dasar/alasan hukum dalil para Penggugat di atas, mengingat Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak pernah melakukan jual beli apalagi menerima uang dari para Penggugat;

17. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII menolak atas isi dalil gugatan para Penggugat pada poin angka 15 yang menyatakan :” Bahwa untuk menjamin Gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia maka berdasarkan hukum PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan melalui Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*consevoir beslag*) terhadap Obyek Sengketa yaitu :
- Tanah yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat Samping SPBU Paal V Kec. Kota Baru Kota Jambi seluas 1.400 M² dengan SHM No. 114/ Suka Karya an. Pr. Enah yang telah dibalik namakan kepada TERGUGAT IX;
 - Serta harta milik ahli waris Pr. Enah yang saat ini dikuasai oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT VIII yaitu :Tanah yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat dibelakang Obyek Sengketa dengan SHM No. 115/Suka Karya an. Pr. Enah;

Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah tidak mempunyai landasan hukum, untuk itu sudah sewajarnya kalau permohonan peletakan sita tersebut tidak dikabulkan;

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dikemukakan di atas, Tergugat I s/d Tergugat VIII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi :

DALAM EKSEPSI:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII;
- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan;
- Membebaskan semua biaya perkara yang timbul kepada para Penggugat;

Jawaban Turut Tergugat II :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang tegas diakui dalam jawaban ini.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak gugatan Penggugat karena tidak ada posita yang menguraikan dan menjelaskan materi/unsur perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sehingga perbuatan tersebut dapat menjelaskan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dan etikad tidak baik olehkarena itu gugatan Penggugat tersebut kabur (obscur libel).
3. Bahwa yang menjadi objek perkara adalah Sertifikat Hak Milik No.114/Sukakarya dengan Gambar Situasi No.968/1984 yang terletak di Kelurahan Sukakarya, Kecamatan Kotabaru, Kota Jambi, merupakan sertifikat hasil pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No.193 Kelurahan Paal Lima Kecamatan Kotabaru, Kota Jambi.
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Sukakarya terbit pada tanggal 16 Januari 1986 atas nama Pr. Enah seluas 1.665 M2, kemudian beralih kepada Erlina Endin, Delyuzar Endin, Erizal Endin, Mardianto, Novoansyah Endin, Erlinda Endin, Ravian Endin dan Welly Yulfan Endin berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 20 Januari yang diketahui oleh Lurah Sukakarya dan Camat Kotabaru.
5. Bahwa saat ini tanah dengan Sertifikat 114/Sukakarya menjadi milik Ong Kim Lan Nio berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 36/2011 yang dibuat dihadapan Absar Surwansyah, SH,M.Kn PPAT Kota Jambi dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan

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

Kota Jambi pada tanggal 2 Mei 2011.

6. Bahwa sesuai dengan tugas pokok Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No.10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, merupakan Lembaga Administrasi Umum di bidang pertanahan antara lain melayani permohonan hak atas tanah yang dimohon baik perorangan, Instansi Pemerintah maupun Badan Hukum dan tidak mempunyai kewenangan untuk menilai kebenaran materiil suatu alas hak yaitu alas hak yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No.214/ Telanaipura dan Akta Jual Beli tanggal 12-03-2010 No.73/2010.

Berdasarkan uraian dari Turut Tergugat II diatas maka kami mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri berkenan memutuskan :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.
2. Menolak Turut Tergugat II sebagai subyek dalam perkara.
3. Menyatakan Turut Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan beritikad baik.
4. Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.114/Sukakarya atas nama Ong Kim Lan Nio adalah sah dan berkekuatan hukum.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I s/d Tergugat VIII dan Turut Tergugat II tersebut, kemudian Penggugat-penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis tertanggal 18 Desember 2012 dan Tergugat I s/d Tergugat VIII serta Turut Tergugat II mengajukan Dupliknya secara tertulis masing-masing tertanggal 8 Januari 2013 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat-penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa asli surat dan fotocopy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya yaitu :

14. Fotocopy putusan Pengadilan Negeri Jambi No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi tanggal 7 Juni

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

2012 tanggal 9 Februari 2011 , selanjutnya diberi tanda P-1;

15. Fotocopy bukti transfer uang melalui bank Mandiri dari Rek.No.1100004193816 ke Ravian Endin Rek.No.1100005529422 sebesar Rp.50.000.000,-, selanjutnya diberi tanda P-2;
16. Asli bukti transfer uang melalui bank Mandiri dari Rek.No.1100004193816 ke Ravian Endin Rek.No.1100005529422 sebesar Rp.50.000.000,- , selanjutnya diberi tanda P-3;
17. Fotocopy bukti transfer uang melalui bank Mandiri dari Rek.No.1100004193816 ke Ravian Endin Rek.No.1100005529422 sebesar Rp.50.000.000,- selanjutnya diberi tanda P-4;
18. Asli bukti transfer uang melalui bank Mandiri dari Rek.No.1100004193816 ke Ravian Endin Rek.No.1100005529422 sebesar Rp.50.000.000,- selanjutnya diberi tanda P-5;
19. Fotocopy bukti transfer uang melalui bank Mandiri dari Rek.No.1100004193816 ke Ravian Endin Rek.No.1100005529422 sebesar Rp.50.000.000,- selanjutnya diberi tanda P-6;
20. Fotocopy bukti transfer uang melalui bank Mandiri dari Rek.No.1100004193816 ke Ravian Endin Rek.No.1100005529422 sebesar Rp.50.000.000,- selanjutnya diberi tanda P-7;
21. Asli slip setoran Bank BNI ke Rek.No.0126558633 atas nama Merry Murtini sebesar Rp.150.000.000,- tanggal 10-08-2010, selanjutnya diberi tanda P-8;
22. Fotocopy slip setoran Bank Mandiri ke Rek.No.1100005529422 atas nama Ravian Endin sebesar Rp.300.000.000,- tanggal 08-12-2010, selanjutnya diberi tanda P-9;
23. Asli slip setoran Bank Mandiri ke Rek.No.1100005529422 atas nama Ravian Endin sebesar Rp.50.000.000,- tanggal 22-11-2010, selanjutnya diberi tanda P-10;
24. Asli slip setoran Bank Mandiri ke Rek.No.1100005529422 atas nama Ravian Endin sebesar Rp.50.000.000,- tanggal 01-12-2010, selanjutnya diberi tanda P-11;
25. Fotocopy kwitansi tertanggal 25 Oktober 2010 dari Ivan Zaldi (Family Raya) untuk pembayaran biaya bea balik nama waris dan biaya operasional SHM No.114/Suka

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

Karya sebesar Rp.10.000.000,- yang diterima oleh Adi Saputra,SH, selanjutnya diberi tanda P-12;

26. Fotocopy kwitansi tertanggal 8 Feb. 2011 dari Bp.Ivan yang diterima Ravian Endin untuk pinjaman BG Ravian sebesar Rp.340.000.000,- selanjutnya diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, para Penggugat juga mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :

Saksi 1 : IVAN ZALDI, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa permasalahan Penggugat dengan Tergugat-tergugat adalah mengenai tanah yang terletak di Jalan Pangeran Hdayat, Kelurahan Suka Karya, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi seluas sekitar 14 (empat belas) tumbuk namun saksi gak ingat batas-batasnya;
- Bahwa kepada saksi pernah diperlihatkan fotocopy Sertifikat tanah tersebut yaitu atas nama orang tua Tergugat I s/d Tergugat VIII;
- Bahwa fotocopy sertifikat tanah tersebut diperlihatkan kepada saksi karena Tergugat I mau menjual tanah tersebut kepada Penggugat I dan saksi sebagai perantaranya karena saksi saat itu adalah sebagai Ketua PT.Family Raya ;
- Bahwa harga yang disepakati sudah tidak saksi ingat, akan tetapi diberikan panjar sebesar Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) dan selanjutnya dilakukan pembayaran dengan mengangsur beberapa kali sehingga jumlah seluruh uang yang sudah diserahkan oleh Penggugat I kepada Tergugat I melalui saksi sebesar Rp.1.250.000.000,-(satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa perkara ini terjadi karena ternyata Tergugat I s/d Tergugat VIII menjual kembali tanah tersebut kepada Tergugat IX, dan hal tersebut diketahui oleh Penggugat I dan saksi pada saat akan pelunasan harga tanah dimaksud;
- Bahwa akibat perbuatan Tergugat I tersebut, Penggugat I melaporkannya kepada Polisi dan Tergugat I telah dijatuhi pidana oleh Pengadilan Negeri Jambi atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatannya tersebut;

- Bahwa yang menguasai objek perkara sekarang ini adalah Tergugat IX dan sudah didirikan show room mobil MAZDA;
- Bahwa mengenai jual beli tanah ini saksi ketahui karena selain menjadi perantara, saksi juga diberikan kepercayaan oleh Penggugat I untuk urusan jual beli tanah tersebut dan pada saat itu tanah tersebut masih dalam keadaan kosong;
- Bahwa yang membuat bukti surat bertanda T.I-1 adalah Tergugat I dan saksi diminta oleh Tergugat I untuk menandatangani karena Tergugat I ribut dengan keluarganya dan Penggugat I ditelepon Tergugat I lebih dahulu baru surat tersebut saksi tandatangani;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugata-penggugat dan Kuasa Tergugat I s/d Tergugat IX serta Kuasa Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam konklusi;

Saksi 2 : ELWIN ARDAN, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa permasalahan Penggugat I dengan Tergugat I adalah mengenai tanah yang terletak disebelah POM Bensin di Jalan Pangeran Hidayat, Kelurahan Suka karya, Kecamatan Kota Baru, Kota jambi;
- Bahwa luas tanah tersebut tidak saksi ketahui;
- Bahwa timbul masalah karena tanah tersebut ternyata dijual lagi Tergugat I kepada orang lain;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut sudah dibayar oleh Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) dan sampai saat ini uang tersebut belum dikembalikan oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui letak objek perkara karena saksi dua kali pergi kesana dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat bertanda T.I-1 akan tetapi saksi tidak mengetahui apa isi bukti surat tersebut;

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 bukti surat bertanda P-8 adalah benar bukti setoran uang yang saksi setorkan;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Tergugat I pernah datang ke kantor PT.Family Raya Ceria untuk meminta uang sebanyak dua kali dan uang tersebut diberikan oleh Ivan Zaldi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat-penggugat dan Kuasa Tergugat I s/d Tergugat VIII serta Kuasa Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam konklusi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I s/d Tergugat VIII melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya yaitu :

2. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama Ivan Z. tanggal 30 Maret 2011, selanjutnya diberi tanda T.I-1;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya yaitu :

1. Fotocpy Buku Tanah SHM No.114/Suka Karya atas nama Ong Kim Lan Nio, selanjutnya diberi tanda TT.II-1;
2. Fotocpy Buku Tanah SHM No.115/Suka Karya atas nama Pr. ENAH, selanjutnya diberi tanda TT.II-2;

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII dan Turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas letak dan batas-batas tanah objek perkara, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 21 Januari 2013 dan diperoleh hasil sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Batas-batas tanah objek perkara adalah :

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

- Timur berbatas dengan Jalan Pangeran Hidayat;
 - Barat berbatas dengan rumah milik Tergugat I s/d Tergugat VIII;
 - Utara berbatas dengan Lorong;
 - Selatan berbatas dengan bangunan Ruko;
- Di atas objek perkara telah dibangun sebuah showroom mobil Mazda milik Tergugat IX.

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat-penggugat dan Kuasa Tergugat I s/d Tergugat VIII serta Turut Tergugat II telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing tertanggal 06 Maret 2013.

Menimbang, bahwa pada akhirnya Kuasa Penggugat-penggugat dan Kuasa Tergugat I s/d Tergugat VIII serta Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dari eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII adalah sebagaimana yang diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII pada intinya adalah menyatakan bahwa gugatan para Penggugat adalah mengandung cacat formal karena tidak menarik Ivan Zaldi sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo karena sebagaimana terungkap dalam perkara pidana No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi atas nama terdakwa Ravian Endin,SE (Tergugat I) bahwa yang banyak berperan dalam jual beli lisan tanggal 8 Juni 2010 sebagaimana dalil gugatan para Penggugat adalah Ivan Zaldi.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII tersebut, kemudian Penggugat-penggugat telah menanggapi dalam Repliknya dan menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII tidak berdasar karena Ivan Zaldi bukan sebagai pembeli akan tetapi hanya pengantar dan sebagai pihak pembeli adalah Penggugat I, sementara Ivan Zaldi hanya sebagai saksi utama baik dalam perkara pidana No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi tanggal 7 Juni 2012 maupun dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa sudah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I bahwa siapa yang akan ditarik sebagai pihak Tergugat-tergugat dalam suatu gugatan perdata adalah hak sepenuhnya dari Penggugat sepanjang pihak-pihak tersebut mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat (vide Yurisprudensi MARI No.305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971).

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat-penggugat dalam gugatannya dan demikian pula dalam bukti bertanda P-1 yaitu putusan Pengadilan Negeri Jambi No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi tanggal 7 Juni 2012 telah memberikan fakta hukum bahwa Ivan Zaldi adalah sebagai perantara dalam jual beli lisan atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya antara Penggugat I dengan Tergugat I dimana pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat I kepada Tergugat I dilakukan melalui Ivan Zaldi, sehingga Ivan Zaldi bukan sebagai pembeli dalam perkara in casu akan tetapi hanya bertindak sebagai perantara, sehingga tidak ada alasan hukum untuk menarik Ivan Zaldi sebagai pihak Tergugat dalam perkara in casu karena tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat-penggugat dengan Ivan Zaldi.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat I s/d Tergugat VIII adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat-penggugat adalah sebagaimana yang diuraikan di atas.

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 gugatan Penggugat-penggugat pada intinya adalah mengenai perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang telah dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII terhadap Penggugat-penggugat, karena tidak melanjutkan perjanjian jual beli lisan tertanggal 8 Juni 2010 atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya atas nama Pr. Enah seluas 1.665 M2 (seribu enam ratus enam puluh lima meter) antara Penggugat I dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII, dimana Penggugat I telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I yang mewakili T II s/d Tergugat VIII sebesar Rp.1.200.000. 000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah), akan tetapi tanah tersebut dijual kembali oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII kepada Tergugat IX tanpa sepengetahuan Penggugat-penggugat, sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat-penggugat.

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I s/d Tergugat VIII telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat-penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak ada memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan jual beli tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya atas nama Pr. Enah yang merupakan orang tua Tergugat I s/d Tergugat VIII sehingga tidak ada hubungan hukum antara Tergugat II s/d Tergugat VIII kepada Penggugat I dan Tergugat I menerima pembayaran bukan dari Penggugat I akan tetapi dari Ivan Zaldi sehingga tidak ada hubungannya dengan Penggugat I.

Menimbang, bahwa demikian juga Turut Tergugat II membantah dalil-dalil gugatan dan menyatakan bahwa Penggugat-penggugat tidak ada menyebutkan apa peranan Turut Tergugat II dalam perkara in casu dan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya yang semula atas nama Pr. Enah kemudian beralih menjadi atas nama Tergugat I s/d Tergugat VIII dan selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli No.36/2011 beralih menjadi atas nama Ong Kim Lan Nio, telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga Sertifikat Hak Milik tersebut sah dan berkekuatan hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I s/d Tergugat VIII dan Turut Tergugat II telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat-penggugat, maka Penggugat-

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 diwajibkan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat-penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 s/d P-13, berupa asli dan fotocopy surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat dan juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu IVAN ZALDI dan ELWIN ALDAN.

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk mendukung dalil-dalil bantahannya Tergugat I s/d Tergugat VIII telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda T.I-1 berupa fotocopy surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat dan Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-buktisurat bertanda TT.II-1 dan TT.II-2 berupa fotocopy surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, selanjutnya akan dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat-penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan atau sebaliknya apakah gugatan Penggugat-penggugat dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara in casu adalah dimana Penggugat-penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) karena tidak melanjutkan perjanjian jual beli lisan tertanggal 8 Juni 2010 atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka karya antara Penggugat I sebagai pembeli dan Tergugat I s/d Tergugat VIII yang diwakili oleh Tergugat I sebagai penjual.

Menimbang, bahwa menurut undang-undang disebut ada perbuatan ingkar janji (wanprestasi) apabila dipenuhi salah satu syarat berikut :

5. salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian (prestasi);

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

6. salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian (prestasi) sebagaimana yang diperjanjikan;
7. salah satu pihak terlambat melaksanakan prestasi sebagaimana yang diperjanjikan;
8. salah satu pihak melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut apakah Tergugat I s/d Tergugat VIII telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji), terlebih dahulu dipertimbangkan apakah telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat-penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII.

Menimbang, bahwa meskipun dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat-penggugat dan Tergugat I s/d Tergugat VIII tidak ada perjanjian secara tertulis, akan tetapi berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat yang bernama Ivan Zaldi dan Elwin Aldan yang didukung dengan bukti bertanda P-1 berupa putusan Pengadilan Negeri Jambi No.116/Pid.B/2012/PN.Jbi tanggal 7 Juni 2011 atas nama Terdakwa Ravian Endin,SE (Tergugat I), telah memberikan fakta hukum bahwa antara Penggugat I dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII yang diwakili oleh Tergugat I, telah terjadi hubungan hukum berupa perjanjian lisan untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya seluas 1665 M2 (seribu enam ratus enam puluh lima meter persegi) atau 16 (enam belas) tumbuk atas nama Pr. Enah yang merupakan orang tua Tergugat I s/d Tergugat VIII yang terletak disamping SPBU Paal V Jalan Pangeran Hidayat, Kelurahan Suka Karya,Kec.Kota Baru, Kota Jambi dan disepakati harga pertumbuk sebesar Rp.135.000.000,-(seratus tiga puluh lima juta rupiah) sehingga total harga sebesar Rp.1.890.000.000,-(satu milyar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan uang panjar sebesar Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan kesepakatan lisan tersebut, kemudian Penggugat I telah melakukan pembayaran melalui Tergugat I baik melalui transfer bank maupun setoran tunai dan penyerahan tunai sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 09 Februari 2011 pukul 09.47 WIB transfer bank Mandiri Record No.7994 sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-2);
- Tanggal 09 Februari 2011 pukul 09.47 WIB transfer bank Mandiri Record No.7996 sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-3);
- Tanggal 09 Februari 2011 pukul 09.48 WIB transfer bank Mandiri Record No.7998 sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-4);
- Tanggal 09 Februari 2011 pukul 09.48 WIB transfer bank Mandiri Record No.8000 sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-5);
- Tanggal 09 Februari 2011 pukul 09.49 WIB transfer bank Mandiri Record No.8003 sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-6);
- Tanggal 09 Februari 2011 pukul 10.15 WIB transfer bank Mandiri Record No.8024 sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-7);
- Tanggal 10 Agustus 2010 dengan setoran tunai melalui Bank BNI ke Rek. An.Merry Nurtini sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-8);
- Tanggal 08 Agustus 2010 dengan setoran tunai melalui Bank Mandiri ke Rek. An. Ravian Endin sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) (bukti bertanda P-9);
- Tanggal 22 Nivember 2010 dengan setoran tunai melalui Bank Mandiri ke Rek. An. Ravian Endin sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-10);
- Tanggal 01 Desember 2010 dengan setoran tunai melalui Bank Mandiri ke Rek. An. Ravian Endin sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) (bukti bertanda P-11);
- Tanggal 25 Oktober 2010 diterima oleh Adi Saputra dari Ivan Zaldi (Family Raya) sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) untuk biaya balik nama waris dan biaya operasionalSHM No.114/Suka Karya (bukti bertanda P-12);
- Tanggal 8 Februari 2011 diterima oleh Ravian Endin dari Bp.Ivan sebesar Rp.340.000.000,-(tiga ratus empat puluh juta rupiah) sebagai pinjaman Bg.Rafian (bukti bertanda P-13);

Sehingga jumlah total yang sudah diberikan/dibayarkan oleh Penggugat-penggugat kepada

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 adalah sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat-penggugat yang bernama Ivan Zaldi, ketika akan dilakukan pelunasan pembayaran harga tanah dalam Sertifikat hak Milik No.114/Suka karya, ternyata diketahui bahwa tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya dimaksud telah dijual oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII kepada Tergugat IX sebagaimana dalam Akta Jual Beli No.36/2011 tanggal 28 April 2011 dan oleh Turut Tergugat II Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya telah dibalik nama menjadi atas nama Ong Kim Lan Nio (Tergugat IX) sebagaimana dalam bukti bertanda T.T.II-1;

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII mendalilkan bahwa Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak mengetahui pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat-penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II s/d Tergugat VIII tidak ada memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk mewakili kepentingan Tergugat II s/d Tergugat VIII dan berdasarkan bukti bertanda T.I-1 berupa surat pernyataan tertanggal 30 Maret 2011 yang diperbuat oleh Ivan .Z yang pada pokoknya menyatakan kalau sampai tanggal 10 April 2011 pihak pertama dalam hal ini Ivan.Z tidak melunasi pembayaran tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya, maka pihak kedua dalam hal ini Ravian Endin (Tergugat I) berhak menjual kepada pihak lain dan pembayaran yang telah dibayarkan dianggap batal atau hangus.

Menimbang, bahwa Tergugat II s/d Tergugat VIII menyatakan tidak ada memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk mewakili kepentingan Tergugat II s/d Tergugat VIII akan tetapi dalam surat pernyataan dalam bukti T.I-1, Tergugat III yang bernama Delyuzar Endin sebagai saksi dalam bukti dimaksud, sehingga hal tersebut memberikan fakta hukum bahwa Tergugat II s/d Tergugat VIII mengetahui dan menyetujui perbuatan Tergugat I sebagai orang yang mewakili jual beli lisan atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya dan sampai persidangan perkara in casu, Tergugat I s/d Tergugat VIII tidak dapat membuktikan kalau sampai waktu yang diperjanjikan pihak Penggugat-

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 tidak dapat melunasi harga pembayaran yang disepakati.

Menimbang, bahwa dengan dijualnya tanah dalam Sertifikat hak Milik No.114/Suka Karya kepada Tergugat IX oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII, tanpa sepengetahuan Penggugat-penggugat, maka Tergugat I s/d Tergugat VIII tidak melakukan prestasi yang diperjanjikan antara Penggugat-penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII yang diwakili oleh Tergugat I yaitu melanjutkan penandatanganan Akta Jual Beli Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya, sehingga perbuatan Tergugat I s/d Tergugat VIII yang demikian dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi).

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan Tergugat I s/d Tergugat VIII melakukan perbuatan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi) maka sesuai dengan asas-asas perjanjian bahwa Penggugat-penggugat dapat menuntut apakah akan melanjutkan prestasi yang sudah diperjanjikan dalam perjanjian jual beli lisan tanggal 8 Juni 2010 dimana para pihak melakukan kewajiban masing-masing antara lain Penggugat-penggugat melunasi sisa pembayaran yang sudah disepakati atau Penggugat-penggugat menuntut membatalkan perjanjian jual beli lisan tanggal 8 Juni 2010 dengan meminta pengembalian uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat-penggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII disertai dengan bunga yang sesuai dengan ketentuan Undang-undang atas tindakan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII.

Menimbang, bahwa mengingat objek perkara in casu yaitu Sertifikat Hak Milik No.114/Suka Karya telah dijual oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII kepada Tergugat IX sebagaimana dalam Akta Juak Beli No.36/2011, tanggal 28 April 2011 dan objek sengketa telah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat IX (bukti bertanda T.T.II-1) dimana jual beli dimaksud telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sebagaimana ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka jika Penggugat-penggugat akan menuntut untuk melanjutkan jual beli lisan tertanggal 8 Juni 2010, Penggugat-penggugat terlebih dahulu harus membuktikan kalau Tergugat IX adalah merupakan pembeli yang beritikad tidak baik.

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 oleh karena Penggugat-penggugat belum dapat membuktikan kalau Tergugat IX merupakan pembeli yang beritikad tidak baik atas pembelian objek perkara in casu dan Tergugat I s/d Tergugat VIII telah melakukan perbuatan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi) karena telah menjual objek perkara in casu kepada Tergugat IX sementara Tergugat I s/d Tergugat VIII masih mempunyai perjanjian yang belum dipenuhi dengan Penggugat-penggugat, maka Penggugat-penggugat berhak untuk menuntut pengembalian uang sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat-penggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII melalui Tergugat I dan meminta pembatalan perjanjian jual beli lisan tertanggal 8 Juni 2010 antara Penggugat-penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka petitum gugatan yang relevan dipertimbangkan dalam perkara in casu adalah petitum gugatan Penggugat-penggugat pada petitum subsidair.

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I s/d Tergugat VIII yang menjual kembali objek perkara kepada Tergugat IX tanpa sepengetahuan Penggugat-penggugat telah dinyatakan sebagai perbuatan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi), maka tuntutan Penggugat-penggugat pada petitum gugatan pada poin 3 subsidair adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa petitum gugatan pada poin 4 subsidair tentang membatalkan perjanjian jual beli lisan tertanggal 8 Juni 2010 antara Penggugat-penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII, adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan oleh karena sebagaimana yang dipertimbangkan di atas, Tergugat I s/d Tergugat VIII telah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi) dengan menjual kembali objek perkara in casu kepada Tergugat IX tanpa sepengetahuan Penggugat-penggugat.

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan batal jual beli lisan tertanggal 8 Juni 2010 antara Penggugat-penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII, maka

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 s/d Tergugat VIII dihukum untuk mengembalikan uang sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan Penggugat-penggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII dan selain hal tersebut adalah wajar dan patut serta sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, kalau Tergugat I s/d Tergugat VIII juga dihukum untuk membayar bunga dari pembayaran dimaksud sesuai dengan ketentuan bunga moratoir yaitu sebesar 6 % (enam perseratus) dari Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) atau sama dengan Rp.72.000.000,-(tujuh puluh dua juta rupiah) pertahun, terhitung sejak gugatan in casu didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi sampai putusan perkara in casu dilaksanakan, sehingga dengan demikian petitum gugatan pada poin 6 subsidair dapat dikabulkan sebahagian.

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan pada poin 5 subsidair tentang sita jaminan (Conservatoir Beslag) dapat dikabulkan karena alasan-alasan yang eksepsional untuk itu telah dipenuhi yaitu sebagai jaminan bagi Penggugat-penggugat untuk pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat-penggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII (pasal 261 RBg/227 HIR) dan sita jaminan dimaksud juga telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jambi sesuai dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku.

Menimbang, bahwa petitum gugatan pada poin 7 subsidair tentang kerugian immaterial yang dialami Penggugat-penggugat dan petitum pada poin 8 tentang uang paksa (dwangsom), harus dinyatakan ditolak karena alasan-alasan hukum yang eksepsional untuk hal-hal tersebut tidak dipenuhi dan kerugian dimaksud tidak dapat dibuktikan, terlebih lagi terhadap pengembalian pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat-penggugat, telah dijamin dengan diletakkannya sita jaminan atas harta benda milik Tergugat I s/d Tergugat VIII dan juga telah dikenakan bunga moratoir sebagai pengganti kerugian atas perbuatan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII.

Menimbang, bahwa mengenai bukti bertanda T.I-1 berupa Surat Pernyataan

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

atas nama Ivan Z. tanggal 30 Maret 2011, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi bahwa Ivan Zaldi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat-penggugat, sehingga surat pernyataan yang dibuat oleh Ivan Zaldi tidak mengikat terhadap Penggugat-penggugat.

Menimbang, bahwa demikian juga bukti bertanda T.T.II-2 berupa Buku Tanah SHM No.115/Suka Karya atas nama Pr. ENAH, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena tidak ada relevansinya dengan perkara in casu.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan sebagaimana yang diuraikan diatas, ternyata Pengguga-penggugat telah mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga gugatan Penggugat-penggugat telah dikabulkan sebahagian dan menolak gugatan untuk yang selain dan selebihnya, sementara Tergugat I s/d Tergugat VIII tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya dan amar putusan akan disesuaikan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas dimana hal tersebut dapat dilakukan karena dalam gugatannya Penggugat-penggugat memohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya dan para Turut Tergugat harus dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara in casu.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat-penggugat telah dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian, maka Tergugat I s/d Tergugat VIII dan Tergugat IX sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan.

Mengingat pasal-pasal dari RBg dan KUH Perdata serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

17. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebahagian.
18. Menyatakan Tergugat I s/d Tergugat VIII telah ingkar janji/cidera janji (wanprestasi).
19. Menyatakan batal perjanjian lisan tertanggal 8 Juni 2010 antara para Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VIII.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini.

21. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VIII untuk mengembalikan uang sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) beserta bunga sebesar 6 % atau sama dengan Rp.72.000.000,-(tujuh puluh dua juta rupiah) pertahun, terhitung sejak perkara in casu didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi sampai dilaksanakannya putusan dalam perkara in casu kepada Penggugat-penggugat.

22. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh atas putusan ini.

23. Menolak gugatan para Penggugat untuk yang selain dan selebihnya.

24. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat IX secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga hari ini ditaksir sebesar Rp.4.437.000,-(empat juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan pada hari **KAMIS, TANGGAL 21 MARET 2013** dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambioleh kami **NELSON SITANGGANG, SH.MH** selaku Hakim Ketua Majelis, **ADRIANUS AGUNG P, SH** dan **DAHLIA PANJAITAN,SH** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana pada hari **R A B U, TANGGAL 03 APRIL 2013**diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh **ADRIANUS AGUNG P.,SH** sebagai Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh **DAHLIA PANJAITAN,SH** dan **TENGKU OYONG, SH**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh **SYAMSURIZAL**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jambi, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat-penggugat dan Kuasa Tergugat I s/d Tergugat VIII, tanpa hadirnya Tergugat IX, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau Kuasanya yang sah.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

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

DAHLIA PANJAITAN,SH

ADRIANUS AGUNG P,SH

TENGGU OYONG,SH

Panitera Pengganti

SAYMSURIZAL

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran.....Rp. 30.000.-
 2. Relas Pangilan.....Rp. 1.896.000.-
 3. Sita Jaminan.....Rp. 500.000.-
 4. Sita Jaminan.....Rp. 2.000.000.-
 5. Materai Putusan.....Rp. 6.000.-
 6. Redaksi Putusan.....Rp. 5.000.-
 - Jumlah.....Rp. 4.437.000.--
- (empat juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah)

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)