



**TPUTUSAN**

**Nomor : 83 /PDT/2019/PT JMB**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Tingkat banding, menjatuhkan putusan seperti dibawah ini dalam perkara antara ;

**SYUKUR LAMAN**, Bertempat tinggal jalan Pangeran Hidayat No.56 RT 006

Kelurahan Paliu Lima Kecamatan Kota Baru Kota Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Taufik ,SH, dan kawan – kawan para Advokat beralamat di jalan H.Adam Malik No. 01 Kelurahan Thehok Kecamatan Jambi selatan kota Jambi berdasarkan surat khusus 001/MT/Pdt.B/VI/2019,tanggal, 27 Juni 2019. Yang telah didaftarkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 318 SK/Pdt / 2019 / PN.Jmb. tertanggal, 2 Juli 2019.semula sebagai

**Penggugat sekarang sebagai pbanding.**

**L a w a n :**

1. SYAIFUDDIN NASRI,Bertempat Tinggal, di jalan DR. Purwadi Lr Jayanti RT 13 Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Kota Baru Kota Jambi , semula sebagai (tergugat I), sekarang sebagai **Terbanding I / Semula Tergugat I;**
2. FATMIA,berempat tinggal, di jalan DR.Purwadi Lr.Jayanti RT 13 Kelurahan Kenali Besar kecamatan Kota Baru Jambi, berdasarkan surat Kuasa khusus Nomor: 07/Pdt.G/2019/PN.Jmb.Yang telah didaftarkan kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi dibawah nomor :350 / Pdt.SKK.S.A / VII / 2019, tanggal, 25 Juli 2019 sebagai **Terbanding II semula sebagai Tergugat II ;**
3. NOTARIS SYAHRIT TANZIL,SH berkedudukan di jalan orang kayo Hitam No, 18 Kota Jambi **Turut Terbanding semula sebagai Turut Tergugat ;**

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;**

Halaman 1 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi tanggal, 7 Agustus 2019. Nomor : 83 / PDT / 2019 / PT Jmb. tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat Banding;
- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jambi tanggal, 07 Agustus 2019 Nomor : 83 / PDT/2019/PT Jmb tentang Panunjukan Panitera Pengganti;
- Penetapan Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Jambi tanggal, 09 Agustus 2019 Nomor : 83 / PDT / 2019 PT.JMB , tentang penentuan hari sidang;
- Berkas perkara berupa Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 134 / Pdt.G/ PN / 2019, tanggal, 20 Juni 2019 dan surat-surat pemeriksaan lainnya yang berkaitan dalam perkara ini ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA.

Menimbang, bahwa dari berkas perkara dan surat-surat tersebut ternyata Pembanding/semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 13 Nopember 2018 dalam Register Nomor 134/Pdt.G/2018/PN.Jmb telah mengajukan gugatan terhadap Terbanding I / semula Tergugat I, Terbanding II / Semula Tergugat II dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya Syaifuddin Nasri (Tergugat I) memiliki tanah seluas 20 hektar dari orang tuanya yang berasal dari tebas terbang tahun 1951 dikarenakan tanah Syaifuddin Nasri (Tergugat I) tidak mempunyai surat-surat maka Tergugat I bertemu dengan Penggugat meminta tolong bantuan dana untuk pengurusan surat-surat sampai menjadi sertipikat, dan pertemuan tersebut bertempat dikantor Penggugat di Jl. Pol. M Tahir kurang lebih di bulan September 2012 dalam hal pembicaraan Tergugat I  
Halaman 2 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon bantuan dana kepada Penggugat untuk pengurusan tanah tersebut dan jika tanah tersebut telah terbit sertifikatnya akan dijual kepada pihak Penggugat maka diadakanlah perjanjian kesepakatan tertanggal 18 Oktober 2012 yang isinya tanah tersebut akan dijual kepada pihak Penggugat seharga Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) perhektar adapun kesepakatan tersebut sebagai berikut:

- 1) Pihak Pertama sebagai pemilik tanah kebun yang terletak di Km.12 Kel. Pondok Meja Kec. Suka Maju Kab.Muaro Jambi seluas kurang lebih 20 Ha (Dua puluh hektar) bersedia untuk diganti rugi oleh Pihak Kedua.
- 2) Pihak Pertama menyatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah miliknya yang diperoleh dari Tebas Tebang Tahun 1951 dan tanah tersebut belum pernah diganti rugi oleh siapapun juga sebelumnya.
- 3) Ganti rugi ini mencakup segala sesuatu yang tidak terpisahkan dari tanah tersebut baik yang berada diatas tanah maupun didalamnya secara keseluruhan.
- 4) Setelah perjanjian Kesepakatan ini ditanda tangani, maka Kesepakatan ganti rugi ini tidak dapat dibatalkan.
- 5) Harga ganti rugi tanah tersebut disepakati sebesar Rp. 125.000.000/Ha (Seratus dua puluh lima juta rupiah per hektar) harga ganti rugi tersebut termasuk biaya rintis, tebas dan PBB, ukur, Pengurusan surat hingga tanda tangan Kepala Desa dan Camat serta pengurusan sertifikat sampai dengan selesai.
- 6) Harga ganti rugi ini termasuk pengurusan sengketa-sengketa tapal batas maupun dengan Pihak Ketiga, perumahan, dan bangunan-bangunan hingga tanah tersebut dipagar menjadi tanggung jawab Pihak Pertama (Penjual).
- 7) Syarat Pembayaran:
  - Persekot pembayaran Rp. 20.000.000,- ( Dua puluh juta rupiah )  
Halaman 3 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran sesuai dengan hasil pengukuran di lapangan dan
  - Pembayaran 50% setelah tanah di gleder oleh Perusahaan
  - Pelunasan pembayaran setelah surat-surat ganti rugi selesai ditandatangani oleh saksi-saksi, saksi-saksi batas, tua-tua kampung, dan tanda tangan Kepala Desa.
- 8) Pihak Pertama bersedia mengurus penandatanganan surat-surat yang diperlukan guna keperluan pengurusan ganti rugi dan lainnya dikemudian hari apabila diperlukan.
- 9) Pihak Pertama menjamin bila tanah tersebut tidak dalam sengketa serta tidak ada pihak lain memilikinya selain Pihak Pertama oleh karena itu apabila dikemudian hari ternyata ada pihak lain yang menyatakan berhak atas tanah tersebut maka Pihak Pertama bersedia untuk dituntut serta membantu pengurusan perselisihan tersebut dengan biaya ditanggung oleh Pihak Pertama.
2. Bahwa dalam pengambilan uang untuk biaya pengurusan dari mulai 18 Oktober 2012 sampai dengan 7 Juni 2016 Tergugat I telah mengambil sebesar Rp. 918.500.000,- (sembilan ratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

No	TANGGAL	URAIAN TRANSAKSI	SALDO
1	18-Oct-12	DP tanah Ds Pondok Meja	20.000.000
2	23-Oct-12	Tunai	25.000.000
3	30-Oct-12	Tunai	25.000.000
4	8-Nov-12	Tunai	5.000.000
5	19-Dec-12	Tunai	5.000.000
6	28-Dec-12	DP Tanah Ds Jangga Aur	15.000.000
7	7-Jan-13	Tunai	15.000.000
8	23-Jan-13	Tunai	50.000.000
9	14-Feb-13	Tunai	10.000.000
10	20-Feb-13	Tunai	10.000.000
11	28-Feb-13	Tunai	10.000.000
12	15-Mar-13	Tunai	15.000.000
13	18-Mar-13	Tunai	15.000.000
14	24-Apr-13	Tunai	15.000.000
15	20-May-13	Tunai	10.000.000
16	19-Jul-13	Tunai	20.000.000
17	24-Jul-13	Tunai	20.000.000
18	31-Jul-13	Tunai	20.000.000
19	5-Aug-13	Tunai	30.000.000

Halaman 4 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



20	28-Aug-13	Tunai	60.000.000
21	11-Sep-13	Tunai	15.000.000
22	16-Sep-13	Tunai	20.000.000
23	25-Sep-13	Tunai	15.000.000
24	15-Nov-13	Tunai	15.000.000
25	7-Mar-14	Tunai	20.000.000
26	10-Mar-14	Tunai	30.000.000
27	20-Mar-14	Tunai	50.000.000
28	14-Apr-14	Tunai	50.000.000
29	17-Jul-14	U/urus Shm	35.000.000
30	29-Aug-14	Tunai	25.000.000
31	22-Oct-14	Tunai	6.000.000
32	19-Jan-15	Tunai	10.000.000
33	14-Jan-16	Tunai Via Ramli Taha u/Tebus SHM No. 9179	100.000.000
		cek BNI No. CQ967600 tgl 14 Jan 2016	
34	19-Feb-16	Tunai cek No. CQ967134 via Ramli	100.000.000
35	2-Mar-16	Tunai u/ By. Pemakaian Mobil BH 1257 AO th	30.000.000
		2005	
36	7-Jun-16	Transfer syarit u/perjanjian pengakuan hutang	2.500.000
			918.500.000

Bahwa setelah tanah yang 20 hektar yang akan disertipkatkan ternyata hasil tanah tersebut hanya yang dapat di sertipkatkan hanya 12 hektar pada tanggal 15 Februari terbitlah sertipikat tanah yang dimohon dengan nomor SHM 9553 luas 95.643 M2 dan SHM nomor 9554 luas 72.292 M2 dan tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata Tergugat I telah mengabaikan surat perjanjian kesepakatan ganti rugi lahan yang ditanda tangani tanggal 18 Oktober 2012 telah di ingkari oleh Tergugat I dan Tergugat II dan tanah tersebut telah dijual kepada pihak lain yang bernama Tuan M. Jamaluddin yang juga dijual bersama-sama Tergugat II dengan nilai Rp. 1.280.000.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) didepan notaris Firdaus Abu Bakar, SH. M.Kn dengan nomor 77 tanggal 21 Oktober 2013 (dengan Pengikatan Jual Beli);

- Bahwa Penggugat sangat terkejut uang telah dipakai oleh Tergugat I dan Tergugat II tetapi tanah yang diperjanjikan dijual kepada yang lain sehingga Penggugat meminta pertanggungjawaban kepada Tergugat I, tetapi Tergugat I tidak mau bertemu dan pada akhirnya dipertemukan oleh orang ketiga dan pihak Tergugat I mempertanggungjawabkan hutang



yang diambil sebesar Rp. 918.500.000,- (sembilan ratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah), maka pihak Penggugat dan Tergugat I melakukan kesepakatan dikarenakan hutang diambil Tergugat I sebesar Rp. 918.500.000,- (sembilan ratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) sesuai dengan pengambilan uang maka pihak Penggugat memperjanjikan dan menyetujui dalam pengakuan hutang berjumlah Rp. 916.000.000,- (sembilan ratus enam belas juta rupiah) dan selisih Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) tidak dipermasalahkan oleh Para Pihak (Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II)

Dan untuk menjamin hutang pihak Tergugat I dan Tergugat II dibuatlah kuasa menjual tanah dan rumah serta diatas tanah yang bersertipikat SHM nomor 5087 seluas 466 M2 terletak di Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi atas nama FATMIA (Tergugat II) istri dari Tergugat I dan sertipikat tersebut diserahkan kepada pihak Penggugat dan perjanjian kuasa menjual tertanggal 10 Maret 2016 nomor: 33 antara Syaifuddin Nasri sebagai Tergugat I dan Tuan Sjukur Laman sebagai Penggugat didepan Notaris Syahrit Tanzil, SH yang juga Turut Tergugat;

4. Bahwa dibuatlah perjanjian pengakuan hutang dan kuasa menjual tanah dan rumah dilakukan oleh pihak Tergugat I didepan Notaris Syahrit Tanzil, SH tanggal 10 Maret 2016 nomor 32 antara Syafruddin Nasri (Tergugat I) mengaku berhutang kepada Penggugat sebesar Rp. 916.000.000,- (sembilan ratus enam belas juta rupiah) dalam perjanjian pengakuan hutang Pasal 1 yaitu Pihak Pertama berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri akan membayar pinjaman uang sebesar Rp. 916.000.000,- (sembilan ratus enam belas juta rupiah) tersebut, kepada pihak kedua dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak perjanjian ini ditandatangani oleh kedua belah pihak, apabila dalam jangka waktu (satu) tahun dari perjanjian ini ditandatangani pihak pertama belum bisa

Halaman 6 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melunasi hutang kepada pihak kedua maka pihak pertama wajib menyerahkan atau menjual rumah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua maupun pihak lain yang ditunjuk oleh pihak kedua dengan harga Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);

5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah sedikitpun mempunyai itikat baik untuk menyelesaikan hutangnya kepada Penggugat. Tergugat I dan Tergugat II mengetahui bahwa pengakuan hutang tersebut telah melampaui batas waktu yang telah dijanjikan yang ditandatangani didepan Notaris Syahrit Tanzil, SH tertanggal 10 Maret 2016 yang telah melewati waktu kurang lebih 1 tahun tetapi Penggugat bersabar menanti kabar dari pihak Tergugat I dan Tergugat II untuk melunasi hutangnya atau mengabarkan apakah hal ini dapat dimusyawarahkan untuk membayar hutang yang telah terpakai sesuai dengan yang diperjanjikan;
6. Bahwa pada bulan September 2018 diutus oleh Penggugat Pengacara dan karyawan Penggugat untuk menyampaikan agar Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar atau juga untuk mengosongkan rumah tersebut yang menjadi jaminan oleh Tergugat kepada Penggugat dalam kuasa menjual sebagai jaminan hutang Tergugat I yang ditandatangani didepan Notaris Syahrit Tanzil, SH tertanggal 10 Maret 2016 yang isinya untuk kuasa menjual diberikan kepada Penggugat, tetapi Tergugat I malah menyampaikan kepada yang diutus oleh Penggugat bahwa Penggugat tidak mempunyai hutang dan tidak ada memberikan kuasa menjual tanah dan rumah yang dijaminan Tergugat I dan Tergugat II belum bisa melunasi hutang sebesar Rp. 918.500.000,- (sembilan ratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah);
7. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi janjinya atau ingkar janji maka Penggugat telah menderita kerugian sebesar hutang yang diambil atau yang diperjanjikan didalam akta notaris yang berjumlah Rp. 916.000.000,- (sembilan ratus enam belas juta

Halaman 7 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



rupiah), dan jika uang tersebut dipergunakan oleh Penggugat dalam hal berdagang maka jika keuntungan 3 % saja perbulan maka Penggugat telah mempunyai keuntungan 3 % X Rp. 916.000.000,- X semenjak hutang terakhir Juni 2016 sampai dengan November 2018 sehingga berjumlah 28 bulan = Rp. 769.440.000,- + dengan kecewaan tanah yang diperjanjikan jual kepada Tuan M. Jamaluddin sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga jumlah keseluruhan yang diminta oleh Penggugat sebesar Rp. 1.269.440.000,- ;

8. Bahwa didalam perjanjian pengakuan hutang Penggugat mengakui bahwa didalam perjanjian jika tanah dan rumah yang diberikan kuasa menjual atau tanah dan rumah tersebut dikuasai oleh Penggugat atau dibeli oleh Penggugat kekurangannya sebesar Rp. 1.100.000.000 - Rp. 916.000.000,- maka pihak Penggugat harus membayar = Rp. 184.000.000,- (seratus delapan puluh empat juta rupiah) dan ini diakui dan disetujui untuk dibayar jika tanah dan rumah tersebut milik Penggugat;
9. Bahwa sebagaimana uraian dalil-dalil diatas, sudah sesuai menurut hukum dan tidak bertentangan dengan azas suatu perjanjian yang berakibat batal demi hukum karena Penggugat dan Tergugat I dibuat berdasarkan kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk ketentuan Pasal 1320 KUHPerdatayaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Perjanjian yang dibuat Penggugat dan Tergugat I tersebut telah mengikat kedua belah pihak antara hak dan kewajiban karena itu sesuai dengan ketentuan hukum, Semua persetujuan yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana yang dinyatakan didalam Pasal 1338 KUHPerdada adalah Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain  
Halaman 8 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, maka dari itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan WANPRESTASI;

10. Bahwa karena Penggugat mempunyai kekhawatiran apabila putusan ini diabaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa atau *Dwangsoom* kepada Penggugat sejumlah Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak Putusan diucapkan apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam menjalankan isi putusan ini;
11. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat dan untuk menghindari itikad buruk Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya atas nama FATMIA (Tergugat II) istri dari Tergugat I dengan SHM Nomor: 5087 seluas 466 M2 terletak di Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi yaitu sebagai jaminan hutang tersebut diatas maka beralasan hukum bilamana Pengadilan Negeri Jambi melalui Juru Sita melakukan atau meletakkan Sita Jaminan atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya atas nama FATMIA (Tergugat II) istri dari Tergugat I dengan SHM Nomor: 5087 seluas 466 M2 terletak di Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi;
12. Bahwa oleh karena Penggugat ada suatu prasangka yang tidak baik atas diri Tergugat I dan Tergugat II, maka juga beralasan hukum bilamana



putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada *Verzet*, *Banding* dan *Kasasi*;

13. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dan didukung pula oleh bukti-bukti yang sah, maka sudah sepatutnya Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini memutuskan dan Menyatakan Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul didalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal di atas, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji;
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 tanggal 10 Maret 2016 dan Surat Kuasa Menjual Nomor: 33 tanggal 10 Maret 2016;
4. Memerintahkan Penggugat untuk membayar sesuai Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 tanggal 10 Maret 2016 tanah dan rumah yang diberikan kuasa menjual atau tanah dan rumah tersebut dikuasai oleh Penggugat atau dibeli oleh Penggugat kekurangannya sebesar Rp. 1.100.000.000 - Rp. 916.000.000,- maka pihak Penggugat harus membayar sebesar = Rp. 184.000.000,- (seratus delapan puluh empat juta rupiah) dan pihak Tergugat I dan Tergugat II segera mengosongkan rumah dan tanah dengan SHM Nomor: 5087 atas nama FATMIA (Tergugat II) istri dari Tergugat I seluas 466 M2 terletak di Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi;
5. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat akibat perjanjian tanah yang seharusnya dijual kepada Halaman 10 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat ternyata dijual kepada pihak ketiga dengan biaya Immateril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan kerugian Materiil jika uang sebesar Rp. 916.000.000,- digunakan untuk kepentingan dagang dan dimasukkan didalam Bank sehingga berjumlah Rp. 916.000.000,- X 3 % X 28 Bulan = Rp. 769.440.000,- (tujuh ratus enam puluh sembilan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) sehingga jumlah keseluruhan Immateril dan Materiil yang diminta Penggugat sebesar Rp. 1.269.440.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh sembilan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);

6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap objek 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya atas nama FATMIA (Tergugat II) istri dari Tergugat I dengan SHM Nomor: 5087 seluas 466 M2 terletak di Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak Putusan ini diucapkan apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam menjalankan isi putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada *Verzet*, *Banding*, dan *Kasasi* maupun upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul didalam perkara ini;

### **SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim, mohon Putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jambi telah menjatuhkan putusan tanggal 20 Juni 2019 Nomor : 134/Pdt.G/2019/PN. Jmb yang amar berbunyi sebagai berikut ;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi para Tergugat tersebut;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan II telah cidera janji atau wanprestasi;
3. Menyatakan sah Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 tanggal 10 Maret 2016 dan Surat Kuasa Menjual Nomor: 33 tanggal 10 Maret 2016;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar kekurangan Rp.1.100.000.000 - Rp.533.500.000,00,- = Rp.566.500.000,00 (lima ratus enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II segera mengosongkan rumah dan tanah dengan SHM No. 5087 atas nama FATMIA seluas 466 M2 terletak di Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi, setelah Penggugat membayar kekurangan bayar tersebut diatas;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1.156.000,- ( satu juta seratus lima puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pemanding melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding,terhadap putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal, 20 Juni 2019 Nomor: 134 / Pdt.G / 2018/ PN.Jmb tersebut berdasarkan akte pernyataan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi tanggal, 1 Juli 2019,Register Nomor 134 / Pdt G / 2018 / PN Jmb dan terhadap permohonan upaya hukum banding dalam perkara a quo, telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Terbanding I /Tergugat I, Terbanding II / Tergugat II dan Turut Terbanding /Turut Tergugat tertanggal. 12 Juli 2019 ;

Halaman 12 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal, 15 Juli 2019 sesuai dengan surat tanda terima Memori Banding Nomor: 134 / Pd.G /2018 / PN.Jmb tertanggal 16 Juli 2019 dan terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I / semula Tergugat I, Terbanding II / semula Tergugat II dan Turut Terbanding / semula Tergugat Tergugat , masing-masing pada tanggal, 16 Juli 2019, sebagaimana Risalah pemberitahuan dan penyerahan Memori banding Nomor : 134 / Pdt.G/2018/PN.Jmb;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Terbanding I / semula Tergugat I, Terbanding II / semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal, 25 Juli 2019 sesuai dengan surat tanda terima Kontra Memori Banding Nomor: 134 / Pd.G /2018 / PN.Jmb tertanggal 25 Juli 2019 dan terhadap Kontra Memori Banding dari Terbanding I / semula Tergugat I, Terbanding II / semula Tergugat II tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat, pada tanggal, 29 Juli 2019, sebagaimana Risalah pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori banding Nomor : 134 / Pdt.G/2018/PN.Jmb;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi keberatan dari Pembanding / semula Penggugat sebagaimana terdapat dalam memori bandingnya, pada pokoknya Pembanding keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 134 / Pdt.G / 2018/PN Jmb tanggal, 20 Juni 2019 tersebut diatas, baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya berdasarkan dengan alasan-alasan, sebagai berikut:

Pertimbangan hukum pada halaman 18 paragraf 4, 5, dan 6:  
*"Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena permasalahan dari gugatan a quo adalah terkait dengan perjanjian pengakuan hutang yang telah dibuatnya dihadapan Notaris/Turut Tergugat, bahwa benar Tergugat I membuat Surat*  
Halaman 13 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



*Pengakuan Hutang dengan Penggugat pada tanggal 10 Maret 2016 dengan Nomor Akta 32 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT syahrit Tanzil, SH. Bahwa Penggugat meminjamkan uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 916.000.000,- (sembilan ratus enam belas juta rupiah) dengan jaminan rumah milik Tergugat I dengan SHM Nomor: 5087/Kenali Besar dengan luas 466 M2 yang terletak di RT. 13 Kel. Kenali Besar Kec. Kota Baru;*

*Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai pelaksanaan Surat Pengakuan Hutang antara Tergugat I dan II dengan Penggugat tanggal 10 Maret 2016 dengan Nomor Akta 32 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syahrit Tanzil, SH/Turut Tergugat;*

*Pertimbangan Hukum pada halaman 19 paragraf 5: “Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 terdiri dari P-2-1 sampai dengan P-2-37 tentang kwitansi pembayaran dari Penggugat yang diterima Tergugat, dengan peruntukan keperluan untuk pengurusan tanah di Desa Pondok Meja sejumlah 5 (lima) lembar dengan nominal Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), pembayaran piutang Tergugat (Syarifuddin Nasri) sejumlah 19 (sembilan belas) lembar dengan nominal Rp. 453.500.000,00 (empat ratus lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dan untuk keperluan pengurusan tanah ditempat lain atau diterima orang lain sejumlah 12 (dua belas) lembar dengan nominal Rp. 385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);*

*Pertimbangan Hukum pada halaman 22 paragraf 11 dan halaman 23 paragraf 1 dan paragraf 5: “Menimbang “ bahwa sebagaimana dalam dalil bahwa terhadap terhadap keberadaan surat pengakuan hutang a quo diakui keberadaannya hanya saja nominalnya yang dibantah oleh Tergugat, oleh karena itu menurut hemat Majelis Hakim Tergugat I harus membuktikan*



*bahwa jumlah hutangnya tidak sebesar yang tertera dalam surat pengakuan hutang tersebut;*

*“Menimbang, bahwa mengenai jumlah hutang Tergugat I tidak satupun bukti yang diajukan oleh Tergugat mendukung bantahannya tersebut, dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan II tidak ada satupun membuktikan jumlah hutang selain yang dinyatakan dalam surat pengakuan hutang tersebut, bukti yang diajukan Tergugat menunjukkan aliran uang kepada Tergugat sebagai karyawan atau orang kepercayaan Penggugat guna mengurus kepentingan Penggugat dalam jual beli tanah ataupun mengelola tanah Penggugat;*

*Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 4 berkaitan dengan besaran angka yang telah diterima Tergugat, Majelis Hakim dengan mengingat bahwa sebagai karyawan atau orang kepercayaan Penggugat, menilai bukti-bukti kwitansi yang disampaikan Penggugat sebagai berikut:*

- *Kuitansi tanda terima uang yang nyata-nyata guna keperluan jual beli tanah di kelurahan Pondok Meja sejumlah 5 (lima) lembar dengan nominal Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);*
- *Kuitansi dengan peruntukan pembayaran piutang Tergugat (majelis Hakim memandang ada kaitan pemberian ganti rugi tanah Kelurahan Pondok Meja) sejumlah 19 (sembilan belas) lembar dengan nominal Rp. 453.500.000,00 (empat ratus lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);*
- *Kuitansi tanda terima uang untuk penggunaan pembayaran tanah ditempat lain selain di kelurahan Pondok Meja atau untuk pembayaran yang tidak ada hubungannya dengan kesepakatan ganti rugi tanah Tergugat sejumlah 12 (dua belas) lembar dengan nominal Rp. 385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);*



*“Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap bukti P-2-1 s/d P-2-37 tersebut Majelis Hakim menilai 12 dari seluruh 37 bukti kuitansi tersebut tidak ada hubungan dengan kesepakatan ganti rugi tanah Tergugat, bahwa **Pembanding menolak dengan tegas dan membantah dalil pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat pertama tersebut karena Majelis Hakim yang menangani perkara a quo tidak mempertimbangkan bahwa ada bukti-bukti yang disampaikan oleh Penggugat sekarang Pembanding seperti bukti P-1, P-3, P-4, dan P-5 dengan bukti P-2-1 s/d P-2-37 yang menguatkan dan berhubungan antara kuitansi-kuitansi dengan perjanjian tersebut, oleh sebab itu perlu dikesampingkan dalam pertimbangan ini karena Majelis Hakim yang menangani perkara a quo tersebut sangat bertentangan dengan apa dalam kenyataan dipersidangan.***

1. Bahwa Pembanding/Penggugat keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana diatas yang pada pokoknya menyatakan “dengan mengajukan 12 bukti kuitansi yang tidak ada hubungan dengan kesepakatan ganti rugi tanah Tergugat sesuai dengan bukti P-2-1 s/d P-2-37” dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim perkara *aquo* tersebut Pembanding tidak sependapat sebab selama persidangan Pembanding / dahulu Penggugat telah mengajukan bukti-bukti P-1, P-2-1 s/d P-2-37, P-3, P-4, dan P-5 menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II benar telah ingkar janji dan menerima uang pinjaman sebesar Rp. 916.000.000,- (sembilan ratus enam belas juta rupiah) dari total pinjaman Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) yang dikuatkan dengan bukti P-3 dan dipersidangan diakui oleh Terbanding/Tergugat sehingga pertimbangan hukum Majelis



hakim tingkat pertama sangat jelas terdapat kekeliruan sehingga patut untuk ditinjau ulang dan dibatalkan;

- Bahwa didalam pertimbangan hakim mengenai jumlah hutang Tergugat I tidak satupun bukti yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat mendukung bantahannya tersebut, dari bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding I dan Terbanding II/Tergugat I dan Tergugat II tidak ada satupun membuktikan jumlah hutang selain yang dinyatakan dalam surat pengakuan hutang tersebut (bukti P-3);
- Bahwa bukti 12 kuitansi tersebut (Nomor; P-2- 6, P-2-7, P-2-8, P-2-9, P-2-12, P-2-13, P-2-14, P-2-15, P-2-17, P-2-23, P-2-34, P-2-35) adalah yang diambil oleh Terbanding I/Tergugat I yang sebenarnya dipergunakan untuk pembelian tanah tetapi, dipergunakan untuk pembelian atau pengurusan tanah milik Terbanding I/Tergugat I untuk mengurus pembuatan sertipikat dan lain-lain sehingga dipertanyakan kepada Terbanding/Tergugat dan Terbanding/Tergugat mengakui bahwa keseluruhan itu adalah hutang yang ditandatangani sebagai pengakuan hutang di notaris yaitu Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 tanggal 10 Maret 2016 (bukti P-3) sehingga terjadi kekeliruan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi memasukkan dan dijadikannya sebagai pertimbangan hukumnya sehingga Pembanding/Penggugat harus membayar kekurangannya sebesar Rp. 1.100.000.000 - Rp. 916.000.000,- maka pihak Penggugat harus membayar sebesar = Rp. 184.000.000,- (seratus delapan puluh empat juta rupiah) untuk mendapatkan jaminan kuasa menjual tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 5087 atas nama FATMIA (Terbanding II/Tergugat II) istri dari Terbanding I/Tergugat I seluas 466 M2 terletak di Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi;
- Sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi telah lalai menerapkan dan mengadili yang menyatakan bahwa pengakuan  
Halaman 17 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



hutang tersebut menyatakan sah menurut hukum, bahwa jika menurut Majelis hakim surat pengakuan hutang adalah sah menurut hukum maka seharusnya Hakim Pengadilan Negeri Jambi yang menangani perkara selayaknya tidak memberikan atau membuat suatu petitum yang tidak diminta oleh Penggugat seperti yang dimuat oleh Majelis hakim yang memerintahkan Pembanding/Penggugat harus membayar Rp. 566.500.000,- (lima ratus enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) sehingga pertimbangan hukum dan dasar pertimbangannya Majelis hakim telah terdapat ultra petita dan sepatutnya pertimbangan Majelis hakim tersebut diatas patut ditolak;

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi yang menangani perkara tersebut diatas telah melakukan yang tidak berwenang dan melampaui kewenangannya karena Terbanding I dan Terbanding II/Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan Rekonvensi tetapi dibuat suatu dalil yang tidak dilakukan oleh Terbanding I dan terbanding II/Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Majelis hakim yang menangani perkara ini tidak sesuai dan bertentangan dengan hukum acara perdata dan sangatlah patut pertimbangan Majelis hakim diatas dibatalkan;
- Bahwa secara nyata dan tegas didalam persidangan Pembanding /Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P-5 yang membuktikan Penggugat telah bisa membuktikan secara tertulis bahwa Terbanding I dan Terbanding II/Tergugat I dan Tergugat II mempunyai hutang kepada Pembanding/Penggugat, dan oleh karenanya sangat patut Pembanding/penggugat bermohon kepada Majelis Hakim Tinggi Jambi untuk dapat menerima dan mengabulkan gugatan Pembanding /Penggugat;
- Bahwa saksi-saksi dari Pembanding/Penggugat menerangkan mengetahui Terbanding I dan Terbanding II/Tergugat I dan Tergugat II

Halaman 18 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



benar mengambil sejumlah uang untuk pembayaran Down Payment dan Penjualan tanah dan setelah semua surat-surat telah selesai objek perkara *a quo* dijual kepada Pembanding/Penggugat namun tanah perkara tersebut dijual kepada orang lain;

- Bahwa dari uraian Memori banding tersebut diatas sangat patut dan sangat beralasan gugatan Pembanding/Penggugat untuk dapat dikabulkan karena didalam Persidangan saksi-saksi Terbanding I dan Terbanding II/Tergugat I dan Tergugat II menerangkan bahwa tidak mengetahui perjanjian Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 tanggal 10 Maret 2016 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 33 tanggal 10 Maret 2016 dan saksi Tergugat I dan Tergugat II tidak mengetahui objek tanah perkara *a quo*;
- 2. Bahwa selama persidangan pemeriksaan perkara aquo telah melalui proses jawab-menjawab (gugatan, jawaban, replik, duplik), pembuktian Surat maupun saksi. Sehingga menurut hemat Pembanding seharusnya Majelis Hakim patut mempertimbangkan semua fakta dipersidangan, dimana fakta dipersidangan terungkap sebagaimana berikut ini:
  - Berdasarkan proses jawab-menjawab (gugatan, jawaban, replik, duplik), “berdasarkan gugatan Penggugat adalah benar Para Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat berjumlah Rp. 1.100.000.000 - Rp. 916.000.000,- maka pihak Penggugat harus membayar sebesar = Rp. 184.000.000,- (seratus delapan puluh empat juta rupiah);
  - Bahwa selama persidangan Para Tergugat tidak bisa membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dan saksi-saksi Para Tergugat tidak mengetahui pokok perkara *a quo*;
  - Bahwa Para Terbanding/Para Tergugat didalam persidangan mengakui Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 tanggal 10 Maret 2016 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 33 tanggal 10 Maret 2016;

Halaman 19 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehubungan dengan alasan-alasan yang telah dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Banding ini, maka sudah sepatutnyalah apabila Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa kembali putusan perkara Pengadilan Negeri Jambi Nomor 134/Pdt.G/2019/PN.Jmb tertanggal 20 Juni 2019 secara keseluruhannya hal ini disebabkan karena pertimbangan hukum yang menjadi dasar pertimbangan Majelis hakim dalam memutus perkara *a quo* penuh dengan kekeliruan, termasuk Gugatan, Replik, Alat Bukti dan Kesimpulan yang telah diajukan oleh PEMBANDING / semula PENGGUGAT dalam perkara *a quo* di Pengadilan Tingkat Pertama.

Hal tersebut dikarenakan Pengadilan Tinggi Jambi adalah merupakan peradilan ulangan, yang berfungsi memeriksa dan mengadili kembali secara keseluruhan perkara Pengadilan Negeri Jambi Nomor: 134/Pdt.G/2018/PN.Jmb tertanggal 20 Juni 2019. Selain itu adalah menjadi kewajiban bagi Pengadilan Tinggi Jambi untuk memeriksa kembali perkara *a quo* adalah sesuai dan sejalan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. antara lain sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. No. 39 K/Sip/1973 tertanggal 11 September 1975 yang berbunyi sebagai berikut:

***Memori banding dapat diajukan oleh Pembanding, Memori banding dapat diajukan selama perkara belum diputus oleh Pengadilan Tinggi. Undang-undang tidak menentukan batas waktu untuk itu.***

2. Putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. No. 194 K/Sip/1975 tertanggal 30 November 1976 yang berbunyi sebagai berikut :

***Dalam peradilan banding Pengadilan Tinggi harus memeriksa/mengadili perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian (konvensi dan rekonvensi) yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri;***

Bahwa apa yang termuat dalam Gugatan, Replik, Alat Bukti, dan Kesimpulan PEMBANDING / semula PENGGUGAT yang diajukan dalam perkara *a quo*  
Halaman 20 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dari Memori Banding dari PEMBANDING;

Bahwa oleh karena pertimbangan hukum Majelis di Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Jambi dalam putusannya tersebut ternyata serta terbukti keliru dan salah sebagaimana telah dibuktikan oleh PEMBANDING / semula PENGGUGAT, maka PEMBANDING / semula PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi dan mengadili sendiri dalam Tingkat Banding;

MAKA, berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, PEMBANDING mohon dengan hormat sudilah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Jambi *in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* berkenan memutuskan:

- a. Menerima permohonan banding dari PEMBANDING / semula PENGGUGAT tersebut;
- b. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor: 134/Pdt.G/2018/PN.Jmb tanggal 20 Juni 2019;

Selanjutnya memeriksa dan mengadili, serta memutuskan dalam tingkat banding sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Para Tergugat tersebut;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah secara hukum Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 tanggal 10 Maret 2016 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 33 tanggal 10 Maret 2016;
4. Memerintahkan Penggugat untuk membayar sesuai Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 tanggal 10 Maret 2016 tanah dan rumah yang diberikan kuasa menjual atau tanah dan rumah tersebut dikuasai oleh Penggugat atau dibeli oleh Penggugat kekurangannya sebesar Rp. 1.100.000.000 - Rp. 916.000.000,- maka pihak Penggugat harus membayar sebesar = Rp. 184.000.000,- (seratus delapan puluh empat juta rupiah) dan pihak Tergugat I dan Tergugat II segera mengosongkan rumah dan tanah dengan SHM Nomor: 5087 atas nama FATMIA (Tergugat II) iatri dari Tergugat I seluas 466 M2 terletak di Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi;
5. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat akibat perjanjian tanah yang seharusnya dijual kepada Penggugat ternyata dijual kepada pihak ketiga dengan biaya Immateril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan kerugian Materiil jika uang sebesar Rp. 916.000.000,- digunakan untuk kepentingan dagang dan dimasukkan didalam Bank sehingga
6. berjumlah Rp. 916.000.000,- X 3 % X 28 Bulan = Rp. 769.440.000,- (tujuh ratus enam puluh sembilan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) sehingga jumlah keseluruhan Immateril dan Materiil yang diminta Penggugat sebesar Rp. 1.269.440.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh sembilan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap objek 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya atas nama FATMIA

Halaman 22 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat II) istri dari Tergugat I dengan SHM Nomor: 5087 seluas 466 M2 terletak di Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi;

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap hari dihitung sejak Putusan ini diucapkan apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam menjalankan isi putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada *Verzet*, *Banding*, dan *Kasasi* maupun upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul didalam perkara ini;

**Atau:**

Apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex ae quo Et Bono*).

Menimbang, bahwa dilain pihak Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Kontra memori banding, yang pada pokoknya keberatan terhadap memori banding Pemanding/Penggugat, dimana dalam Kontra memorinya Terbanding I dan Terbanding II semula sebagai Tergugat I dan Tergugat II berpendapat, disatu sisi menyatakan bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar dan disisi lain menyatakan sebaliknya yang mengatakan bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama membuat pihak menjadi bingung, karena menurut Terbanding I dan Terbanding II, sebenarnya hutang Terbanding I dan Terbanding II /Tergugat I dan Tergugat II hanyalah sebesar Rp.200.000.000,-(Dua ratus juta rupiah) bukan seperti apa yang disebutkan

Halaman 23 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pertimbangan majelis hakim dan dalam Akta Pengakuan Hutang, bahwa lebih lanjut menurut Terbanding I dan Tebanding II/ Tergugat I dan Tergugat II , seharusnya pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama harus memberikan rasa keadilan bukan membuat pihak menjadi bingung, berdasarkan hal tersebut, diakhir Kontra memorinya Terbanding I dan Terbanding II mohon agar majelis hakim tingkat banding memutus perkara ini dalam tingkat banding dengan arif dan bijaksana dan menolak gugatan Pemanding /Penggugat terhadap Terbanding I dan Terbanding II/Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan akta pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 134/Pdt.G/2018/PN.Jmb, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jambi telah pemberitahuan / memberi kesempatan kepada Pemanding / Semula Penggugat tanggal. 29 Juli 2019 dan Terbanding I / Semula Tergugat I, Terbanding II / Semula Tergugat II dan Turut Terbanding masing-masing tanggal 24 Juli 2019, untuk mempelajari berkas atau memeriksa berkas perkara Nomor 134/Pdt.G/2019/PN.Jmb, yang dimohonkan banding tersebut selama 14 (empat belas ) hari terhitung sejak hari berikutnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jambi dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding/ Semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang – Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Halaman 24 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 134/Pdt.G/2018/PN.Jmb, tanggal 20 Juni 2019, dan telah pula membaca dan memperhatikan memori banding yang diajukan oleh pihak Pemanding/Penggugat tertanggal 15 Juli 2019, dan kontra memori banding dari Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 25 Juli 2019, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan hakim tingkat pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat/Pemanding sebahagian, dengan menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II / Terbanding I dan Terbanding II telah Wanprestasi /Cideera janji dan menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II/ Terbanding I dan Terbanding II telah berhutang kepada Pemanding/Penggugat sebesar Rp.533.500.000,- (Lima ratus tiga puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) sudah berdasarkan alasan dan pertimbangan yang tepat dan benar, karena itu dapat dijadikan dasar dan pertimbangan bagi Pengadilan Tinggi, dan apa yang menjadi keberatan dari Pemanding/Penggugat dalam memori bandingnya bukanlah sesuatu yang baru, karena dari bukti-bukti kwitansi yang diajukan Pemanding/Penggugat untuk membuktikan bahwa Tergugat/Terbanding telah berhutang kepada Pemanding/Penggugat, hanyalah senilai apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, karena tidak semua bukti kwitansi yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat, yaitu 12 (Dua belas) kwitansi yang menurut Majelis tidak ada hubungannya dengan kesepakatan ganti rugi tanah Tergugat, sehingga dengan demikian , putusan Hakim tingkat pertama sepanjang mengenai hal tersebut dapat dikuatkan, kecuali mengenai keabsahan atau kekuatan Hukum dari Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 33 tanggal 10 Maret

Halaman 25 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, yang oleh Majelis Hakim tingkat pertama, dinyatakan sah, yang menurut majelis Hakim tingkat banding, pertimbangan untuk hal tersebut adalah merupakan pertimbangan yang keliru dan bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, serta tidak mencerminkan rasa keadilan, oleh karena itu untuk memberikan rasa keadilan bagi masyarakat, pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama mengenai keabsahan dari akta pengakuan hutang dan akta kuasa untuk menjual akan majelis Hakim tingkat banding perbaiki dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat banding tindak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan akta Pengakuan Hutang No 32 tanggal 2016 dan Surat Kuasa untuk menjual Nomor 33 tanggal 10 Maret 2016 sebagaimana bukti P-3 dan bukti P-4 yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat adalah sah dengan alasan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini :

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat banding memperhatikan Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 Tanggal 10 Maret 2016 dan Akte Kuasa untuk menjual Nomor 33 tanggal 10 Maret 2019, didalam Akta tersebut terdapat klausul bahwa apabila Tergugat dalam jangka waktu satu tahun tidak bisa melunasi hutangnya kepada pihak Penggugat/Pembanding, maka pihak Tergugat/Terbanding wajib menyerahkan atau menjual rumah dan bangunan milik Tergugat sebagaimana yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5087/Kenali besar, seluas 466 m2 dengan surat ukur /GS tertanggal 28 Agustus 1996, Nomor 4400/1996 a.n Fatmia, isteri Tergugat I /Terbanding II, yang merupakan jaminan untuk pelunasan hutang Tergugat/Terbanding , yang mana diikuti pula dengan Akte Nomor 33 tanggal 10 Maret 2019, yaitu Kuasa untuk menjual yang menerangkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II /Terbanding I dan Terbanding II memberikan kuasa kepada

Halaman 26 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Pembanding untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II/ Terbanding I dan Terbanding II untuk menjual, mengalihkan, dan menyerahkan tanah dan bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II dengan cara apapun menurut Undang-Undang sebagai bentuk pelunasan hutang para Tergugat /para Terbanding kepada Penggugat/Pembanding.

Menimbang, bahwa apabila Majelis Hakim Tingkat banding menilai bukti P-3/Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 yang disertai dengan akte Kuasa untuk menjual barang jaminan /bukti P-4, dalam kedua bukti tersebut mengandung adanya pemberian kuasa yang sifatnya merupakan kuasa mutlak yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa mutlak sebagai Pemindahan Hak atas tanah, yang dimaksud dengan kuasa mutlak adalah merupakan kuasa yang mengandung unsur bahwa kuasa yang telah diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;

Menimbang, bahwa menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah adalah dilarang. Dan larangan kuasa mutlak tersebut dapat dilihat juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana dalam Pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT harus menolak pembuat Akta jika salah satu atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum Pemindahan hak.

Menimbang, bahwa adanya larangan Kuasa Mutlak dapat dilihat juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1400/K/PDT/2001 tanggal 2 Januari 2003, yang mengandung kaedah hukum : Barang jaminan hanya



dapat dijual melalui lelang. Dan juga dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung** tersebut disebutkan pula bahwa **Pengalihan hak atas tanah berdasarkan kuasa mutlak adalah batal demi hukum**, dan adanya larangan kuasa mutlak dapat dilihat juga dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/1988, tanggal 19 April 1990.**

Menimbang, bahwa dari semua pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 tanggal 10 Maret 2016 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 33 tanggal 10 Maret 2016 sebagaimana bukti P-3 dan P-4 tersebut adalah cacat hukum karena mengandung unsur kuasa mutlak yang bertentangan dengan peraturan perundangan –undangan yang berlaku, sehingga , Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 tanggal 10 Maret 2016 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 tanggal 10 Maret 2016 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menimbang, bahwa karena Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 dan Kuasa menjual Nomor 33 tanggal 10 Maret 2019 tidak mempunyai kekuatan hukum , maka petitum ketiga dan keempat dari gugatan Penggugat yang meminta agar menyatakan sah secara hukum Akta Pengakuan Hutang Nomor 32, tanggal 10 Maret 2016 dan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 33 tanggal 10 Maret 2016 haruslah dinyatakan ditolak, sehingga menurut Majelis Hakim Tingkat Banding , Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 134/Pdt.G/2018/PN.Jmb, tanggal 20 Juni 2019 haruslah diperbaiki, sepanjang mengenai keabsahan dari Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 dan Akte kuasa untuk menjual Nomor 33 tanggal 10 Maret 2016 yang menurut Majelis Hakim Tingkat Banding kedua akte tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan tersebut, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, dengan dinyatakannya tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pengakuan Hutang Nomor 32, dan Akta kuasa untuk  
Halaman 28 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual Nomor 33 tanggal 10 Maret 2016, bukanlah berarti Pembanding/Penggugat kehilangan hak untuk mendapatkan kembali apa yang menjadi hak Penggugat/Pembanding berupa pembayaran hutang dari pihak para Terbanding/para Tergugat, karena sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1131 KUHPerdara yang merupakan Jaminan umum, bahwa semua harta benda Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan untuk pembayaran hutang-hutangnya, dalam arti Pembanding/Penggugat dapat mengajukan permohonan sita eksekusi ke Pengadilan Negeri terhadap harta milik Tergugat untuk melunasi hutang-hutang para Terbanding/para Tergugat kepada Pembanding/Penggugat apabila putusan telah mempunyai kekuatan hukum pasti.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka amar putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 134/Pdt.G/2018/PN.Jmb, tanggal 20 Juni 2019, tentang keabsahan dari akta Pengakuan Hutang Nomor 32 tanggal 10 Maret 2016 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 33 tanggal 10 Maret 2016 harus diperbaiki sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.

Menimbang, bahwa oleh karena pihak para Terbanding/ semula Tergugat I dan Tergugat II tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama, maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat akan ketentuan Reglement op de Buitengewesten (Rbg), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas

Halaman 29 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang bersangkutan.

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 134/Pdt.G/2018/PN.Jmb, tanggal 20 Juni 2019, sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi :

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 134/Pdt.G/2018/PN.Jmb, tentang Eksepsi.

### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding sebahagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Cidera Janji/Wanprestasi ;
3. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang Nomor 32 tanggal 10 Maret 2016 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 33 tanggal 10 Maret 2016 Cacat Hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah berhutang kepada Penggugat sebesar .Rp.533.500.000,- (Lima ratus tiga puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/ Terbanding I dan Terbanding II untuk membayar hutangnya tersebut kepada Penggugat/Pembanding sejumlah : Rp. .533.500.000,- (Lima ratus tiga puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).
6. Menghukum para Tergugat /Terbanding I dan Terbanding II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat

Halaman 30 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



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

peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-  
(Seratus Lima puluh ribu rupiah).

7. Memerintahkan Turut Terbanding /Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan ini.
8. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selain dan selebihnya.

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada hari Kamis, tanggal 12 September 2019, oleh kami Hiras Sihombing,SH., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jambi sebagai Ketua Majelis, dengan R.A.Suharni,SH.MH. dan Eko Sugianto,SH.MH, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jambi masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 83/PDT/2019/PT JMB tanggal 7 Agustus 2019 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari Jum'at , tanggal 20 September 2019 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh M.Edy,SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua pihak dalam perkara ini.

**Hakim-Hakim Anggota,**

**Ketua Majelis,**

**R.A. SUHARNI, S.H.,M.H.**

**HIRAS SIHOMBING,S.H.**

**EKO SUGIANTO, S.H.,M.H.**

**Panitera Pengganti**

Halaman 31 dari 33 Hal Putusan No.83/PDT/2019/PT JMB



M.EDY,SH..

**Biaya perkara :**

1. Materai putusan ..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan .....Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan .....Rp.134.000,-

J u m l a h .....Rp.150.000,(Seratus lima puluh ribu rupiah)