



P U T U S A N
Nomor : 84/PDT/2019/PT JMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jambi, yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

MUHAMMAD KHADAPI, tempat tanggal lahir Sungai Penuh, 14 April 1982, agama Islam, jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Dagang, alamat RT. 009, Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh Provinsi Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lenny Marlina, SH, Toni Irwan Jaya, SH. dan Prabu mandala Putra, SH.MH. berkantor di Kantor Lembaga Bantuan Hukum Srikandi (LBH SRK), beralamat di jalan Pancasila No.1, Rt. 009, Lingkungan Kebelu Kec. Pondok Tinggi, Kota Sungai Penuh Propinsi Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula sebagai **Penggugat** ;

L A W A N :

1. **SRI RAHAYU**, usia 42 Tahun, agama Islam, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat jalan Arif Rahman Hakim No. 29, RT. 15, Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula sebagai **Tergugat I**;
2. **DENNY ASNADI**, usia ± 45 Tahun, agama Islam, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Wiraswasta, alamat jalan Yos Sudarso, No.95, RT.006, Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula sebagai **Tergugat II** ;
3. **AIPEN**, usia ± 48 Tahun, agama Islam, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Dagang, alamat Kampung Diilir RT. 004 Kec. Hamparan Rawang, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula sebagai **Tergugat III**;

Hal 1 dari 16 hal Put.No.84/PDT/2019/PT Jmb



Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 7 Agustus 2019 Nomor : 84/PDT/2019/PT JMB ;
2. Berkas perkara dan surat – surat yang berkaitan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat / Pemanding dengan surat gugatan tanggal 25 Oktober 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh pada tanggal 5 Nopember 2018 dalam Register Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN Spn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah seorang yang bekerja sebagai Pedagang di Pasar Tanjung Bajure Sungai Penuh;
2. Bahwa Tergugat I adalah seorang Pegawai Negeri Sipil (PNS)/guru pada SMKN 1 Kota Jambi;
3. Bahwa berawal dari Penggugat bercerita kepada Tergugat I, dimana Penggugat baru meminjam uang di Bank BRI Cabang Sungai Penuh Sebanyak Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) dengan Perjanjian Angsuran Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) Per Bulannya dan uang tersebut awalnya oleh Penggugat akan digunakan untuk membangun rumah;
4. Bahwa uang pinjaman dari Bank BRI Cabang Sungai Penuh Sebanyak Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) tersebut belum jadi digunakan oleh Penggugat untuk membangun rumah dikarenakan ada hal lain yang harus diurus terlebih dahulu oleh Penggugat;
5. Bahwa Karena Tergugat I mendengar cerita dari Penggugat tersebut, kemudian Tergugat I mengatakan kalau bisa uang yang baru dipinjam Penggugat di Bank BRI Cabang Sungai Penuh tersebut Tergugat I pakai dulu sebanyak Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) Untuk menutupi pinjaman Tergugat I di Bank BNI, karena Tergugat I ingin mengajukan pinjaman baru, dan Tergugat I berjanji akan mengembalikan uang tersebut paling lama 1 (satu) bulan, dikarenakan antara Penggugat dengan Tergugat I sudah kenal lama dan Tergugat I juga Pelanggan ditoko Penggugat, makanya Penggugat mau memberikan uang sebanyak Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut kepada Tergugat I untuk dipergunakkannya menutup pinjaman Banknya;

Hal 2 dari 16 hal Put.No.84/PDT/2019/PT Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pada tanggal 25 Februari 2016 dan 27 Februari 2016 Penggugat mentransfer uang kepada Tergugat I sebanyak 2 (dua) kali dengan rincian sebagai berikut :
 - Pada tanggal 25 Februari 2016 sebanyak Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Pada tanggal 27 Februari 2016 sebanyak Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
7. Bahwa setelah 1 (satu) bulan tepatnya pada tanggal 25 Maret 2016 Penggugat mendatangi Tergugat I dan menanyakan tentang uangnya yang ada pada Tergugat I tersebut, kemudian Tergugat I mengatakan bahwa pengajuan pinjamannya di Bank belum disetujui oleh pihak Bank, dan Tergugat I meminta tegang waktu 2 bulan yaitu pada bulan Mei 2016 akan mengembalikan uang milik Penggugat tersebut;
8. Bahwa Pada bulan Mei 2016 Penggugat kembali menanyakan kepada Tergugat I, tetapi jawaban Tergugat I sama seperti sebelumnya dan Tergugat I kembali minta tengang waktu sampai bulan Agustus 2016;
9. Bahwa pada Bulan Agustus Penggugat kembali mendatangi Tergugat I dan menanyakan kapan mau mengembalikan uang nya, Tapi Tergugat I juga masih belum bisa mengembalikan uang Penggugat, dan Tergugat I kembali berjanji lagi untuk yang kesekian kalinya hingga Desember 2016 akan mengembalikan uang tersebut;
10. Bahwa sampai dibulan Desember 2016 pun Tergugat I juga belum mengembalikan uang milik Penggugat tersebut;
11. Bahwa sekitar awal bulan Januari 2017 Penggugat mendatangi lagi Tergugat I, dan saat itu Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat beli saja Rumahnya (tanah dan bangunan) yang beralamat di Jalan Arif Rahman Hakim No.29, RT.15, Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi, sebagai pengganti uang milik Penggugat yang ada pada Tergugat I, nanti tinggal dihitung saja berapa kekurangan yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I dan sisanya Penggugat boleh mencicil selama 1 (satu) tahun;
12. Bahwa saat pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut disepakati harga tanah dan rumah tersebut adalah sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan uang sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang awalnya dipinjam oleh Tergugat I dianggap sebagai uang muka untuk pembayaran Rumah (tanah dan bangunan) dan saat itu juga disepakati bahwa

Hal 3 dari 16 hal Put.No.84/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

Penggugat akan menambah uang muka sebesar sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan total yang telah dibayar oleh Penggugat sebagai uang muka pembelian tanah dan rumah milik Tergugat I tersebut adalah sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah) disepakati akan dicicil oleh Penggugat selama 1 (satu) tahun;

13. Bahwa pada tanggal 3 Mei 2017, Penggugat mendapat kabar bahwa Rumah (tanah dan bangunan) milik Tergugat I yang beralamat di Jalan Arif Rahman Hakim No. 29, RT. 15, Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi, sudah dijual lagi oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dan kemudian Penggugat mendatangi Tergugat I untuk mengkonfirmasi masalah tersebut akan tetapi Tergugat I tidak mengakuinya;
14. Bahwa Pada akhir Mei 2017, Penggugat mendapat telepon dari karyawan pada kantor Notaris IRWAN DAMHURI, SH yang menanyakan apakah Penggugat pernah membeli tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Arif Rahman Hakim No. 29, RT. 15, Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi, milik Tergugat I, dan dijawab oleh Penggugat iya bahwa tanah dan rumah milik Tergugat I tersebut telah Penggugat beli berdasarkan perjanjian jual beli tertanggal 25 Januari 2017;
15. Bahwa ke esokan harinya Penggugat mendatangi kantor Notaris IRWAN DAMHURI, SH dan dikantor tersebut Penggugat diberi tahu bahwa tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Arif Rahman Hakim, No. 29, RT. 15, Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh Propinsi Jambi, akan balik nama ke nama Tergugat II;
16. Bahwa Notaris IRWAN DAMHURI, SH menyarankan agar Penggugat membuat surat sangahan balik nama atas tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan. Arif Rahman Hakim No. 29, RT. 15, Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi, tersebut dan Penggugat kemudian memasukan surat sangahan balik nama tersebut ke kantor Notaris IRWAN DAMHURI, SH dan kantor Notaris Ferry Kesaria, SH;
17. Bahwa Penggugat juga pernah dipertemukan dengan Tergugat I dikantor Notaris IRWAN DAMHURI, SH, tapi tidak ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I;
18. Bahwa kemudian Penggugat menemui Tergugat II secara baik-baik dan menyampaikan bahwa tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Arif Rahman Hakim No. 29, RT. 15, Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh,

Hal 4 dari 16 hal Put.No.84/PDT/2019/PT Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi tersebut telah Penggugat beli dari Tergugat I terlebih dahulu;

19. Bahwa Penggugat juga pernah menemui orang tua dan keluarga Tergugat I untuk meminta mereka membantu Penggugat mencari penyelesaian secara kekeluargaan dengan Tergugat I terhadap permasalahan ini;
20. Bahwa di bulan Juni 2017, Penggugat melaporkan permasalahan tersebut ke pihak Polres Kerinci, tapi sampai saat Gugatan ini diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Sungai Penuh, Penggugat tidak mengetahui perkembangan dari hasil penyidikan pihak Polres Kerinci tersebut;
21. Bahwa Penggugat juga mendapat kabar bahwa Rumah (tanah dan bangunan) milik Tergugat I yang beralamat di Jalan Arif Rahman Hakim No. 29 RT. 15, Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi, ternyata juga dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat III pada bulan september 2017 berdasarkan Surat Jual beli antara Sri Rahayu (Tergugat I) dengan Aipen (Tergugat III) tertanggal 12 September 2017 ;
22. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang telah menjual Rumah (tanah dan bangunan) yang beralamat di Jalan. Arif Rahman Hakim No. 29, RT. 15, Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat III sudah jelas – jelas merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (*Onrech MatigDaad*) oleh karena itu sudah sepatutnya pula jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III harus dibatalkan demi hukum;
23. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, menyatakan sebagai berikut :
“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;
24. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka Penggugat mengalami kerugian Materil sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah), total yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah);
25. Kerugian Immateril sangat sulit diukur dengan uang karena menyangkut psikologis Penggugat, nama baik, waktu dan pikiran yang tercurah karena adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat

Hal 5 dari 16 hal Put.No.84/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

- II dan Tergugat III maka kerugian immateril yang diderita oleh Penggugat dinilai sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
26. Bahwa Gugatan Penggugat adalah beralasan menurut hukum serta didukung oleh bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang cukup kuat, maka agar Gugatan Penggugat tidak sia-sia (*Illusionir*) dikemudian hari karena tidak adanya jaminan untuk melakukan pembayaran maka berdasarkan Pasal 260, Pasal 261 dan Pasal 241 *Reglement Butengewesten* (RBg) adalah patut dan sangatlah beralasan jika Pengadilan Negeri Sungai Penuh **MELETAKKAN SITA JAMINAN** (*conservatoirBeslag*) terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No. 894. a/n SRI RAHAYU, S.Kom yang beralamat di Jalan. Arif Rahman Hakim, No. 29, RT.15, Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi;
27. Bahwa Penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 25 Januari 2017 ;
28. Bahwa Penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk membatalkan jual beli antara Tergugat I dengan tergugat II dan jual beli antara Tergugat I dengan tergugat III ;
29. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III lalai untuk memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*Incracht Van Gwisjde Zaak*);
30. Membebaskan biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Sungai Penuh telah menjatuhkan putusan tanggal 19 Juni 2019 Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN Spn, yang amar berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verkalard);

Hal 6 dari 16 hal Put.No.84/PDT/2019/PT Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp. 1.276.000 (satu juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sungai Penuh tanggal 2 Juli 2019 Nomor : 46/Pdt.G/B/2018/PN Spn, yang menyatakan bahwa Penggugat / Pemanding telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sungai Penuh tanggal 19 Juni 2019 Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN Spn, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa akta pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sungai Penuh yang menyatakan bahwa pada tanggal 3 Juli 2019, pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dan disampaikan secara seksama kepada Terbanding I / Tergugat I, Terbanding II / Tergugat II dan Terbanding III / Tergugat III ;

Menimbang, bahwa Pemanding / Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Relas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sungai Penuh, telah pemberitahukan / memberi kesempatan kepada kedua belah pihak yang berperkara masing – masing pada tanggal 5 Juli 2019, untuk mempelajari berkas atau memeriksa berkas perkara Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN Spn, yang dimohonkan banding tersebut selama 14 hari (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jambi

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 ;

Menimbang, bahwa dalil – dalil gugatan Pemanding / Penggugat dan jawaban Terbanding I / Tergugat I serta bukti – bukti Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dimohonkan banding tersebut adalah salah atau keliru, tidak merapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya dan selanjutnya majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan kembali putusan tersebut dan

Hal 7 dari 16 hal Put.No.84/PDT/2019/PT Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rbg Jo Pasal 1865 KUHPerdata, Pembanding / Penggugat haruslah membuktikan dalil – dalil gugatannya ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Terbanding I / Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

A. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau kabur (obscur libel) ;

Bahwa oleh karena dalam dalil gugatannya Penggugat mendasarkan pada tuntutan ganti rugi atas perbuatan Tergugat I yang telah menerima uang sebesar Rp. 285.000.000, dari Penggugat untuk kesepakatan jual beli tanah/rumah milik Penggugat yang tidak Tergugat penuhi, sebagaimana pada posita angka 13 gugatan penggugat serta pada petitumnya pada angka 6 yaitu kerugian materril, maka disini sangat jelas gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas, kelihatan Penggugat berusaha membalikkan fakta hukum yang sebenarnya terjadi yaitu pada periode tahun 2017 s/d tahun 2018 Tergugat I telah melakukan kewajiban mencicil utang-utang Penggugat di Bank setiap bulannya selama 13 (tiga belas) bulan yang setiap bulannya Tergugat I bayarkan ke pihak Bank sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dengan seizin dan sepengetahuan Penggugat, hal mana telah Penggugat dan Tergugat I sepakati akan dijadikan sebagai angsuran atas uang penggugat yang Tergugat I pinjam tersebut ;

Tidak jelasnya objek gugatan dapat juga terjadi seperti jika jumlah tuntutan ganti rugi yang tercantum dalam gugatan tidak sama dengan yang sebenarnya dikuasai oleh tergugat I, dimana fakta materiilnya selama **13 bulan** dari akhir Tahun 2016 sampai dengan Januari 2018, Tergugat I telah mencicil utang Penggugat di Bank yang setiap bulannya sejumlah **Rp.5.000.000,-** yang totalnya berjumlah 75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah), dimana jumlah tersebut bukanlah jumlah yang sedikit bagi Tergugat I, tapi dalam Gugatan ini tidak diuraikan oleh Penggugat, begitu pula halnya dengan petitum atau tuntutan Penggugat tidak merinci hal tersebut dengan jelas dan pasti, jika tidak dirinci dengan jelas dan pasti berapa jumlah uang yang telah Penggugat berikan kepada Tergugat I dan berapa pula yang telah Tergugat I serahkan/bayar untuk kepentingan Penggugat sebagai cicilan utang Penggugat di Bank sesuai dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan bersama antara Penggugat dan tergugat I, maka gugatan tersebut dapat berakibat gugatan obscur libel ;

Hal 8 dari 16 hal Put.No.84/PDT/2019/PT Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat ini tidak diterangkan dengan *jelas, rinci dan pasti berapa jumlah kerugian* dalam perkara ini yang sebenarnya terjadi dan telah disepakati bersama, maka secara formalgugatan Penggugat tidak sempurna, dan secara hukum Gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;

B. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak ;

Bahwa oleh karena dalam dalil-dalil posita Pengugat pada nomor 16 s/d 19 menyatakan bahwa tanah dan rumah objek perkara tersebut **telah** Tergugat I jual kepada Tergugat II dihadapan Notaris Irwan Damhuri, SH di Kantor Notaris tersebut, demikian pula pada petitum angka 4 (empat) yang menuntut bahwa menyatakan *jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum*, maka menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku maka semestinya Notaris Irwan Damhuri, SH dari Kantor Notaris Irwan Damhuri, SH harus ditarik atau diikutkan sebagai *Turut Tergugat* dalam perkara ini sebagai konsekwensi dari pembatalan jual beli yang telah dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut ;

Bahwa oleh karena Notaris Irwan Damhuri, SH tidak ditarik dan diikut sertakan selaku Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat ini, maka secara formal gugatan Penggugat tidak sempurna, karena *kurangnya pihak atau tidak lengkapnya pihak yang digugat*, maka Gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Terbanding I / Tergugat I huruf A bahwa objek gugatan Pembanding / Penggugat kabur, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca alasan Eksepsi Terbanding I / Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Eksepsi tersebut telah memasuki / menyangkut pokok perkara yang harus dibuktikan oleh para pihak dalam pokok perkara, dengan demikian Eksepsi Terbanding I / Tergugat I bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (Obscur Libel) adalah tidak beralasan menurut Hukum oleh karena itu haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Terbanding I / Tergugat I huruf B, bahwa gugatan Pembanding / Penggugat kurang pihak karena mestinya Notaris Irwan Damhuri, SH harus ditarik atau diikutkan sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini sebagai konsekwensi dari pembatalan jual beli yang telah dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II ;

Hal 9 dari 16 hal Put.No.84/PDT/2019/PT Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara perdata kewenangan untuk menentukan siapa – siapa subjek yang harus diikuti sertakan sebagai pihak dalam berperkara adalah hak Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti gugatan Pembanding / Penggugat dan jawaban Terbanding I / Tergugat I serta bukti – bukti yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan hubungan antara Notaris Irwan Damhuri, SH dengan perkara ini, oleh karena itu dengan tidak ditariknya Notaris sebagai Turut Tergugat tidak menyebabkan gugatan Pembanding / Penggugat kurang pihak dengan demikian Eksepsi Terbanding I / tergugat I tentang hal ini dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan (persengketaan) dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding / Penggugat meminjamkan uang kepada Terbanding I / Tergugat I sebesar Rp. 175.000.000. (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan uang tersebut telah ditransfer pada tanggal 25 dan 27 Pebruari 2016 dan diterima Terbanding I / Tergugat I dan Tergugat I berjanji akan mengembalikan uang tersebut paling lama 1 (satu) bulan ;
- Bahwa sampai awal bulan Januari 2017 Terbanding I / Tergugat I tidak dapat mengembalikan uangnya dan Tergugat menyampaikan kepada Penggugat beli saja rumahnya yang di Jl. Arif Rahman Hakim No 29 RT 15 Desa Gedang Kecamatan Sungai Penuh Kota Sungai Penuh seharga Rp. 800.000.000. (delapan ratus juta rupiah) dan hutang Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 175.000.000. (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dianggap sebagai uang muka dan ditambah lagi sebesar Rp. 110.000.000. (setarus sepuluh juta rupiah) dan telah dibayar oleh Penggugat sehingga total uang muka sebesar Rp. 285.000.000. (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) dan sisa sebesar Rp. 515.000.000. (lima ratus lima belas juta rupiah) akan dicicil oleh Penggugat selama 1 (satu) tahun ;
- Bahwa Rumah Terbanding I / Tergugat I yang beralamat di Jl. Arif Rahman Hakim No 29 RT 15 Kota Sungai Penuh dijual lagi kepada Tergugat II dan akibat perbuatan Tergugat I yang menjual lagi Rumahnya kepada Tergugat II dan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu sudah sepatutnya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan dijual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III harus dibatalkan demi Hukum ;

Hal 10 dari 16 hal Put.No.84/PDT/2019/PT Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding / Penggugat tersebut Terbanding I / Tergugat I didalam jawabannya mengemukakan Terbanding I / Tergugat I telah menerima uang muka pembayaran Rumah sebesar Rp. 285.000.000. (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) namun Penggugat tidak menghitung uang yang telah Terbanding / Tergugat I cicil ke BRI sebagai angsuran hutang Pembanding / Penggugat ke Bank tersebut Rp. 75.000.000. (tujuh puluh lima juta rupiah) dan Terbanding I / Tergugat I tidak dapat menerima dan menolak jumlah uang yang diakui Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya Pembanding /Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3 dan satu orang saksi, sebaliknya Terbanding I / Tergugat I untuk membuktikan sangkalannya tidak mengajukan bukti surat dan saksi ;

Menimbang, bahwa Pembanding / Penggugat dalam gugatannya petitum angka 2 menyatakan Terbanding I / Tergugat I, Terbanding II / Tergugat II dan Terbanding III / Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum akan dipertimbangkan sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata berbunyi “ Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “, dengan demikian suatu perbuatan dikatakan suatu perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur :

- Adanya suatu perbuatan ;
- Perbuatan tersebut Melawan Hukum ;
- Adanya kesalahan ;
- Adanya kerugian dan terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;

Menimbang, bahwa pengertian perbuatan Melawan Hukum saat ini memuntai arti yang diperluas yaitu suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi ketentuan:

1. Bertentangan dengan Hak Subjektif orang lain ;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan ke hati – hatian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan Pembanding / Penggugat yaitu bukti P-1 berupa surat perjanjian membuktikan Sri Rahayu

Hal 11 dari 16 hal Put.No.84/PDT/2019/PT Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Terbanding I / Tergugat I telah menerima uang muka (DP) Pembelian Rumah Bangunan beralamat di Jl. Arif Rahman Hakim No 29 RT 15 Desa Gedang Kecamatan Sungai Penuh Kota Sungai Penuh sebesar Rp. 285.000.000. (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) yang harga jual disepakati sebesar Rp. 800.000.000. (delapan ratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-2 berupa kwitansi membuktikan bahwa Sri Rahayu Terbanding I / Tergugat I telah menerima uang dari Muhammad Khadapi dan Ry Adatul Rizka sejumlah Rp. 285.000.000. (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran DP pembelian Rumah yang harganya sebesar Rp. 800.000.000. (delapan ratus juta rupiah) di Sungai Penuh pada tanggal 24 Januari 2017 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 dan P-2 tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Terbanding I / Tergugat I telah menerima uang DP pembelian Rumah sebesar Rp. 285.000.000. (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) dari Pemanding / Penggugat ;

Menimbang, bahwa Bukti P-3 berupa foto copy dari foto copy, meskipun berupa foto copy namun kebenarannya diakui dan tidak disangkal oleh Terbanding I / Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-3 berupa foto copy Sertifikat Hak Milik No. 894 nama yang berhak adalah Sri Rahayu, S.Kom, kemudian berdasarkan Akta Hibah No 535/2013 yang dibuat oleh dan dihadapan FEDI KESARIA, SH.MKN Notaris dan PPAT Kabupaten Kerinci, sebidang Tanah terletak dalam Kota Sungai Penuh di Jalan A. Rahman Hakim telah dibebani dengan Hak Tanggungan Pertama (I) berdasarkan APHT tanggal 22 Juli 2013 No 933/2013 yang dibuat oleh dan dihadapan FEDI KESARIA, SH.MKN kemudian dibebani lagi dengan Hak Tanggungan Peringkat ke dua (II) berdasarkan APHT tanggal 4 Juni 2014 dibuat oleh dan dihadapan IRWAN DAMHURI, SH.MKN ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1, P-2, P-3 tersebut diatas diperoleh fakta bahwa objek Tanah dan Bangunan yang tercantum didalam Bukti P-3 tersebut lah yang dijual kepada Pemanding / Penggugat dan Terbanding I / Tergugat I telah menerima uang muka (DP) sebesar Rp. Rp. 285.000.000. (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) pada tanggal 24 Januari 2017, padahal Tanah tersebut sudah di bebani Hak Tanggungan Pertama I (APHT) tanggal 22 Juli 2013 dan Hak Tanggungan ke dua pada tanggal 4 Juni 2014 pemegang Haknya adalah PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta ;

Hal 12 dari 16 hal Put.No.84/PDT/2019/PT Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa objek tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan (APHT) tidak dibenarkan oleh Undang – Undang untuk diperjual belikan tanpa persetujuan dari pihak pemegang Hak Tanggungan dalam perkara ini harus adapersetujuan dari PT. Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas ternyata objek Tanah dan Bangunan yang dijual Terbanding I / Tergugat I kepada Pembanding / Penggugat telah dibebani Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk, oleh karena itu perbuatan Terbanding I / Tergugat I telah menjual objek Tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan sudah memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yaitu melakukan perbuatan melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap Terbanding II / Tergugat II dan Terbanding III/ Tergugat III, Pembanding / Penggugat tidak dapat membuktikan para Terbanding II/ Tergugat II dan Terbanding III / Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan Hukum terhadap Pembanding / Penggugat, dengan demikian petitum Pembanding / Penggugat dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angkat 3 menyatakan Sah jual beli antara Pembanding / Penggugat dengan Terbanding I / Tergugat I tertanggal 25 Januari 2017 akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas yang menyatakan Terbanding I / Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan Hukum karena telah menjual Tanah dan Bangunan yang telah dibebani Hak Tanggungan terhadap objek Tanah tersebut tanpa persetujuan pemegang Hak Tanggungan oleh karena itu Petitum Penggugat angka 3 dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat angka 4 menyatakan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III batal demi Hukum, akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa tentang hal ini berdasarkan bukti – bukti dan saksi – saksi yang diajukan Pembanding / Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa adanya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III, oleh karena petitum Pembandingb / Penggugat tentang hal ini dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan ini Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak pernah melakuka Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap

Hal 13 dari 16 hal Put.No.84/PDT/2019/PT Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah dan Bangunan SHM No : 894 a/n Sri Rahayu, S.Kom yang beralamat di Jalan Arif Rahman Hakim No 29 RT 15 Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi, oleh karena itu petitum Pemanding / Penggugat tentang hal ini dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum Pemanding / Penggugat angka 6 supaya menghukum Terbanding I / Tergugat I, Terbanding II / Tergugat II dan Terbanding III / Tergugat III untuk mengganti rugi uang kepada Pemanding / Penggugat sebesar Rp. 535.000.000. (lima ratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan rincian :

- Kerugian Materil Rp. 285.000.000.
- Kerugian Immateril Rp. 250.000.000.

Total Rp. 535.000.000. (lima ratus tiga puluh lima juta rupiah) akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Terbanding I / Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan Hukum dan berdasarkan bukti P-2 telah menerima uang dari Pemanding / Penggugat sebesar Rp. 285.000.000. (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah), oleh karena itu Terbanding I / Tergugat I dihukum untuk membayar Ganti Rugi dengan mengembalikan uang muka yang diterimanya sebesar Rp. 285.000.000. (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah), sedangkan mengenai kerugian Immateril sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) Pemanding / Penggugat tidak diperinci secara jelas dan Rinci oleh Pemanding / Penggugat oleh karena itu kerugian Immateril ini tidak dapat dikabulkan, dengan demikian Petitum Penggugat tentang hal ini dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa Terbanding I / Tergugat I dihukum untuk membayar Ganti Rugi sebesar Rp. 285.000.000. (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) kepada Pemanding / Penggugat, oleh karena itu Terbanding I / Tergugat I dihukum untuk membayar sejumlah uang kepada Pemanding / Penggugat dengan demikian Petitum Penggugat supaya Terbanding I / Tergugat I untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Pemanding / Penggugat dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pemanding / Penggugat dikabulkan sebagian maka kepada Terbanding I/Tergugat I dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua Tingkat Peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal 14 dari 16 hal Put.No.84/PDT/2019/PT Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 46/Pdt.G/2018/PN Spn tanggal 19 Juni 2019, yang menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dengan mengadili sendiri seperti tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Ketentuan Pasal 283 Rbg Jo Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 1365 KUHPerdata serta Peraturan Perundang - undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN.Spn tanggal 19 Juni 2019, yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Terbanding I / Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Pemanding / Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Terbanding I / Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Terbanding I / Tergugat I untuk membayar Ganti Rugi uang kepada Pemanding / Penggugat sebesar Rp. 285.000.000. (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) ;
4. Menghukum Terbanding I / Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Peradilan yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp.150.000. (seratus lima puluh ribu rupiah) ;
5. Menolak Gugatan Pemanding / Penggugat selain dan selebihnya ;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada hari **Selasa** tanggal **27 Agustus 2019** oleh kami **PERDANA GINTING,SH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jambi sebagai Hakim Ketua Majelis, **H. BAKTAR JUBRI NASUTION, SH.MH** dan **LENDRIATY JANIS, SH.MH** masing – masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 84/PDT/2019/PT JMB tanggal 7 Agustus

Hal 15 dari 16 hal Put.No.84/PDT/2019/PT Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 ditunjuk Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **23 September 2019** oleh Hakim Ketua Majelis dan hakim – hakim anggota serta **ELLY HERLINA** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jambi berdasarkan Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 84/Pdt/2019/PT Jmb tanggal 7 Agustus 2019, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara maupun kuasanya.-

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. H. BAKTAR JUBRI NASUTION, SH.MH

PERDANA GINTING,SH

2 LENDRIATY JANIS, SH.MH

PANITERA PENGGANTI.

ELLY HERLINA

Perincian biaya :

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)

Hal 16 dari 16 hal Put.No.84/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)