



PUTUSAN

Nomor 45/PDT/2022/PT JMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jambi yang mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

N. Abdullah, berkedudukan di Jelutung, Kelurahan Lebak Bandung, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi, Jambi dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Aslam Fadli, S.H.I beralamat di Jl. Cut Mutia, No 05., RT 01, Kelurahan Rajawali, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, Provinsi Jambi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Agustus 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi Nomor: 467/SK/Pdt/2021/PN Jmb tanggal 23 Agustus 2021 sebagai **Pembanding**, semula **Penggugat**;

Lawan:

1. **Wita Mulya, A.Md.Keb**, bertempat tinggal di Jl. Syarif UD Syawat, Paal Merah, RT 03, Kelurahan Pakuan Baru, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, Jambi , sebagai **Terbanding I**, semula **Tergugat I**, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Faishol, SH. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Maret 2022 ;
2. **Sudirman Alias Dirman**, bertempat tinggal di RT 03, Kelurahan Karang jaya, Kelurahan Kasang Jaya, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, Jambi , sebagai **Terbanding II**, semula **Tergugat II**;
3. **Suwarno Alias Buye**, bertempat tinggal di Jalan Haji Kamil, Nomor 6, RT 13, Kelurahan Wijaya Pura, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, Jambi , sebagai **Terbanding III**, semula **Tergugat III**, yang dalam hal ini untuk halaman 1 dari 34, **Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB**



Terbanding II dan Terbanding III, semula Tergugat II dan Tergugat III memberikan kuasa kepada M. Iqbal Pulungan, SH. dan Leonardo Manihuruk, SH. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Maret 2022;

4. Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Bambang Hadinata, S.H.,

M.Kn., bertempat tinggal di Jalan Kopol Zainal Abidin, Nomor 95, Tj. Pinang, Kelurahan Tanjung Pinang, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, Jambi , sebagai **Turut Terbanding I**, semula **Turut Tergugat I**;

5. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Iskandar Syah,

S.H. Alamat Jl. H.M. Yusuf Nasri, Nomor 06, Rt. 03, Kelurahan Wijaya Pura, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, Jambi, sebagai **Turut Terbanding II**, semula **Turut Tergugat II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 45/PDT/2022/PT JMB, tanggal 14 April 2022, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;
2. Penunjukan Panitera Pengadilan Negeri Jambi Nomor 45?PDT/2022/PT JMB tanggal 14 April 2022 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut ;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 45?PDT/2022/PT JMB tanggal 14 April 2022 tentang Penetapan Hari Sidang ;
4. Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan, serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 139/Pdt.G/2021/PN Jmb, tanggal 22 Februari 2022;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 26 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di

halaman 2 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 9 September 2021 dalam Register Nomor 139/Pdt.G/2021/PN Jmb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah warga Negara Indonesia, berdomisili di Kelurahan Lebak Bandung, Kecamatan Jelutung, Kotamadya Jambi, Provinsi Jambi, atau Masih berada dalam Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kota Jambi, dan telah menikah dengan Perempaan Almarhuma ASNA Binti YAZID dan dikaruniai 3 (Tiga) orang anak, yaitu:
 - a. WITA MULYA Binti N ABDULLAH (Perempuan/Anak Pertama)
 - b. FITRA MULYA Bin N ABDULLAH (Laki-Laki/Anak Kedua)
 - c. RIDA MULYA Bin N ABDULLAH (Laki-Laki/Anak Ketiga);
2. Selain dikaruniai 3 (tiga) orang anak (Poin 1) PENGGUGAT juga memiliki sebidang tanah dengan luas 275. M² (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi) yang berkedudukan di Kelurahan Lebak Bandung, Kecamatan Jelutung, Kotamadya Jambi, Provinsi Jambi atau masih dalam Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kota Jambi, dengan batas-batasnya sebagaiberikut:
 - Utara berbatasan dengan H. UMAR ;
 - Barat berbatasan dengan JALAN RAYA ;
 - Selatan berbatasan dengan BUFON/H. SAMAN yang sekarang terdapat Jalan Cor/lorong, dan ;
 - Timur berbatasan dengan BUFON ;Dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 760;
3. Bahwa diatas tanah yang dimaksud (Poin 2) PENGGUGAT telah mendirikan 2 (dua) Unit Bangunan, berupa:
 - a. Rumah Tinggal sekaligus tempat usaha yang luasnya 7 x 19 = 133. M² (Seratus Tiga Puluh Tiga Meter Persegi) dengan harga berdasarkan Nilai Pasar hari ini ditaksir sebesar Rp. 1.500.000/1 Meter Persegi, sehingga totalnya Rp. 199.500.000,- (Seratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);.
 - b. Rumah Bedeng type 70 (Tujuh Puluh), sebanyak 2 (Dua) Pintu, Yang masing-masing luasnya 7 x 8 = 56 x 2 pintu = 112.M² (Seratus Dua

halaman 3 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Belas Meter Persegi) dengan harga berdasarkan Nilai Pasar Hari ini ditaksir sebesar Rp. 3.000.000/1 Meter Persegi, sehingga Totalnya Rp. 336.000.000,- (*Tiga Ratus Tuga Puluh Enam Juta Rupiah*);

c. Sehingga jumlah keseluruhan harga bangunan (*huruf a & huruf b*) adalah sebesar Rp. 535.500.000,- (*Lima Ratus Tiga Puluh Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*);

4. Bahwa tanah tersebut (*Poin 3*) dikuasai secara terus menerus oleh PENGGUGAT sejak Tahun 1996 dan tidak pernah diperjual belikan dan/atau dipindahtangankan kepada pihak manapun sampai hari ini;
5. Bahwa PENGGUGAT tinggal di rumah (*Poin 2 huruf a*) yang telah dibangun diatas tanah (*Poin 2*) sambil menjalankan usaha Warung Makan yang bertempat dibangunan (*Poin 2 huruf a*);
6. Bahwa sejak 2013, atas permintaan PENGGUGAT Sertifikat tersebut (*Poin 1*) diantar oleh RIDA MULYA Bin N ABDULLAH (*Poin 1 huruf c*) kerumah FITRA MULYA Bin N Abdullah (*Poin 1 huruf b*), dengan alasan untuk disimpan/diamankan;
7. Bahwa pada Tahun 2016, Tergugat I (*Poin 1 huruf a*) menghubungi FITRA MULYA (*Poin 1 huruf b*), melalui telpon seluler dengan percakapan “Dek, Aku mau ngambil Sertifikat, karena mau menaikkan Bapak haji”, Kata Tergugat I kepada adiknya. Bagaimana dengan utang kamu? Tanya Fitra kepada Tergugat I datanglah ke Warung Makan Iga Bakar, bawa sertifikat itu, sekalian saya bayar utang, Jawab Tergugat I;
8. Bahwa keesokan harinya setelah Tergugat I janji dengan adiknya (*Poin 1 huruf b*), Tergugat I bersama suaminya bertemu dengan adiknya ditempat yang disepakati, lalu diserahkanlah Sertifikat Hak Milik (*Poin 2*) sekaligus membayar utangnya;
9. Bahwa tidak lama setelah Tergugat I mengambil Sertifikat dari Adiknya (*Poin 7*) atau masih pada Tahun 2016, atau setidaknya-tidaknya setelah Tergugat I menguasai Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT, Tergugat I bersama rekannya/Tergugat II, dan juga Suami Tergugat I, mendatangi PENGGUGAT di kediamannya (*Poin 3 huruf a*), menyatakan “Bahwa Sertifikat tanah Bapak ini (*Poin 2*) telah Saya/Tergugat I gadaikan dan akan

halaman 4 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/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

ditebus dengan menggunakan uang teman Saya ini /Tergugat II, dengan syarat bahwa apabila Sertifikat telah ditebus, akan di Pegang sebagai jaminan oleh teman Saya ini/Tergugat II sebagai pemilik uang tebusan,” kata Tergugat I kepada PENGGUGAT;

10. Bahwa 3 (*tiga*) hari kemudian, atau berselang beberapa hari kemudian, dan/atau tidak lama setelah kedatangan Tergugat I, Tergugat II dan Suami Tergugat I (*Poin 9*), Suami Tergugat I kembali mendatangi PENGGUGAT dikediamannya (*Poin 3 huruf a*), dan mengajak PENGGUGAT “Pak, kito ke Notaris,” dan Penggugat pun menuruti kata menantunya/Suami Tergugat I;
11. Bahwa setelah suami Tergugat I mengajak PENGGUGAT, tanpa berpikir panjang diturutinya arahan dan langsung berangkat menuju Kantor Turut Tergugat I, diarahkan oleh Suami Tergugat I yang pada waktu itu menaiki kendaraan roda 4 (*Empat*)/Mobil sementara PENGGUGAT pada posisi depan dengan mengendarai kendaraan roda 2 (*Dua*)/Motor;
12. Bahwa setibanya dikantor Turut Tergugat I, PENGGUGAT diarahkan masuk oleh Suami Tergugat I, yang kemudian Suami Tergugat I tinggal dihalaman Kantor Notaris waktu itu dan sebelum PENGGUGAT duduk langsung disodori berkas oleh Turut Tergugat I seraya berkata “Tolong pak di tandatangani, saya mau pergi karena ada urusan penting, sambil menekan bagian atas berkas tersebut dan membuka bagian yang harus ditandatangani oleh PENGGUGAT, tanpa dibacakan dan/atau tanpa memberi waktu kepada PENGGUGAT untuk membaca”;
13. Bahwa pada waktu itu PENGGUGAT beranggapan bahwa berkas yang diperintahkan untuk ditandatangani oleh Turut Tergugat I, adalah berkas penitipan sertifikat kepada Tergugat II, sebagaimana penjelasan Tergugat I sewaktu kerumah PENGGUGAT (*Poin 9*);
14. Bahwa berselang beberapa hari, atau tidak lama setelah PENGGUGAT menandatangani berkas dihadapan Turut Tergugat I, dan/atau setidaknya tidak jauh dari waktu telah ditandatanganinya berkas dihadapan Turut Tergugat I, Tergugat I mendatangi PENGGUGAT dikediamannya (*Poin 3 huruf a*), dengan gaya dan nada simpati, Tergugat I mengajak PENGGUGAT untuk pindah ke ruko (*yang telah dikontraknya, dan biaya*

halaman 5 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/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

kontrak akan dibagi dua setelah ada hasil), dengan alasan mengajak PENGGUGAT untuk buka warung makan, sementara Tergugat I berjualan pakaian, sambil menitip anaknya kepada PENGGUGAT;

15. Bahwa PENGGUGAT pun menjawab “Ialah, rumah ini juga saya kosongkan supaya bisa direhab, karena Saya rencana kontrakan kalau sudah saya rehab”, kata PENGGUGAT kepada Tergugat I pada waktu itu (*Poin 14*);
16. Bahwa tidak lama sejak Tergugat I menemui PENGGUGAT dikediamannya (*Poin 2 huruf b*), atau berselang beberapa hari kemudian, dan/atau tidak jauh dari waktu kedatangan Tergugat I di kediaman PENGGUGAT, akhirnya PENGGUGAT pun pindah ke Ruko yang telah disiapkan oleh Tergugat I (*Poin 14*);
17. Bahwa setelah berada di ruko tersebut (*Poin 16*), PENGGUGAT menjalankan usaha Warung Makan, namun setelah 1 (*Satu*) minggu berjualan Makanan atau Usaha Warung Makan di Ruko tersebut (*Poin 16*) atau setidaknya-tidaknya paling lama 7 (*Tujuh*) hari sejak membuka Usaha Warung Makan, Tergugat I kembali menemui PENGGUGAT, dan beralasan bahwa “Bapak tidak perlu susah-susah sampai jualan nasi, sebaiknya Bapak tinggal saja di rumah sambil jaga anak saya kata Tergugat I, dan saya kasi uang Rp. 100.000, (*Seratus Ribu Rupiah*) per Satu hari”, dan sore harinya pun PENGGUGAT langsung kerumah dan tidur dirumah Tergugat I, dan pakaian PENGGUGAT yang ada di ruko (*Poin 16*), diambil pada keesokan harinya;.
18. Bahwa sejak PENGGUGAT tinggal di rumah Tergugat I, setiap hari menjaga anak-anak Tergugat I dan dilarang kemana-mana, bahkan kendaraan roda 2 (*Dua*) milik PENGGUGAT telah digadaikan oleh suami Tergugat I, sejak masih di Ruko menjalankan Usaha Warung Makan (*Poin 17*);
19. Bahwa setelah beberapa lama yang tidak jauh dari waktu 4 (*Empat*) bulan, atau setidaknya tidak jauh dari waktu 4 bulan, PENGGUGAT tinggal di rumah Tergugat I, yang waktu itu PENGGUGAT baru saja selesai mengerjakan Sholat Maghrib, Tergugat I menyampaikan bahwa “ada orang di Arisman/Kediaman PENGGUGAT (*Poin 3 huruf a dan huruf b*),

halaman 6 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/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)



Ada apa? Tanya PENGUGAT “datang sajalah besok jam 2 (dua) kata Tergugat I kepada PENGUGAT.”;

20. Bahwa keesokan harinya PENGUGAT datang ketempat kediamannya semula (*Poin 3 huruf a dan huruf b*), akhirnya bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat III yang pada waktu itu, PENGUGAT belum mengenal Tergugat III, yang kemudian Tergugat III langsung membuka pembicaraan, yang waktu itu berdiri dipinggir jalan setapak/Lorong pada posisi batas tanah sebelah Utara dekat tiang listrik, Tergugat III berkata bahwa “Pak Tanah ini sudah saya beli, ini foto kopi sertifikatnya”, kata Tergugat III kepada PENGUGAT, seraya memperlihatkan tetapi tidak melepaskan dari tangannya;
21. Bahwa akibat tidak puasnya PENGUGAT atas pernyataan Tergugat III, sehingga Pengugat minta foto kopi Sertifikat yang dimaksud Tergugat III (*Poin 20*), tetapi Tergugat III tidak mau menyerahkan;
22. Bahwa Tergugat III tetap tidak bersedia memperlihatkan foto kopi sertifikat yang dimaksud, yang kemudian PENGUGAT menyampaikan bahwa “ini tanah saya dan saya tidak pernah menjual kepada siapapun”, yang kemudian dijawab oleh Tergugat III bahwa saya sudah memegang surat pernyataannya, PENGUGAT kembali bertanya, Surat Pernyataan apa? Tanpa dijawab Tergugat III langsung pergi meninggalkan PENGUGAT bersama Tergugat I di lokasi yang dimaksud (*Poin 2*);
23. Bahwa tidak lama setelah Tergugat III pergi meninggalkan lokasi (*Poin 2*), akhirnya Tergugat I pun meninggalkan lokasi yang PENGUGAT masih berada di lokasi tersebut (*Poin 2*);
24. Bahwa sejak kejadian di lokasi tersebut (*Poin 20, Poin 21, dan Poin 22*), Tergugat I memperlihatkan bentuk ketidaksukaannya terhadap PENGUGAT yang akhirnya dengan sedikit kesalahan, yaitu dengan tidak sengaja PENGUGAT memecahkan telur ayam yang ada di gudang, sekembali dari Mesjid menjalankan sholat tarwih, pintu rumah Tergugat I terkunci dari dalam, sehingga PENGUGAT tidur di gudang malam itu;
25. Bahwa pada pagi harinya Pembantu Tergugat I mendatangi PENGUGAT di gudang tempatnya tidur malam itu (*Poin 24*), dan menyampaikan bahwa

halaman 7 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



Kakek/ PENGGUGAT, sudah tidak bisa masuk rumah lagi, lagi Bu Wita/Tergugat I;

26. Bahwa setelah PENGGUGAT diberitahu oleh Pembantu Tergugat I (*Poin 25*), akhirnya PENGGUGAT masuk kedalam rumah dan langsung menuju kamar tempat tidurnya sewaktu tinggal dirumah Tergugat I dan mengeluarkan semua pakaian, sambil pamit kepada Tergugat I, selaku pemilik rumah;
27. Bahwa sewaktu meninggalkan rumah Tergugat I, PENGGUGAT langsung menuju kediaman (*Poin 3*), betapa kagetnya PENGGUGAT melihat rumah yang selama ini ditinggali (*Poin 3 huruf a*) dan bedeng 2 (*Dua*) pintu yang telah dibangunnya (*Poin 3 huruf b*) sudah diratakan dengan tanah;
28. Bahwa melihat rumah sudah rata dengan tanah akhirnya PENGGUGAT menuju rumah orangtua angkat yang berada di jalan Kihajar Dewantara, dan menceritakan keadaan yang diusir oleh Tergugat I dan rumahpun sudah rata dengan tanah, akhirnya orang tua angkat PENGGUGAT berkata, dak apalah kamu tinggal saja di rumah;
29. Bahwa PENGGUGAT terus mencari tau mengenai orang yang meratakan rumahnya dengan tanah (*Poin 27*), akhirnya mendapatkan berita dari teman kerja yang pada waktu itu sudah ditip pesan oleh PENGGUGAT untuk membantu mencari tau orang yang membongkar rumah miliknya;
30. Bahwa setelah PENGGUGAT mengetahui bahwa yang bongkar rumahnya adalah Buye Alias Suwarno/Tergugat III, akhirnya Anak Penggugat yang ke 3 (*Poin 1 huruf c*) mendapatkan alamat Buye alias Suwarno setelah bertanya kepada beberapa orang rekannya;
31. Bahwa kemudian anak Penggugat (*Poin 1 huruf c* dan *Poin 30*) menemui Tergugat III dirumahnya, dan bertanya “Bapak yang beli rumah didepan Arisman?”, Iya, Jawab Tergugat III. Anak Penggugat bertanya lagi, “Belinya sama siapa?”, Dengan Bapak kamu, jawab Tergugat III, kemudian Anak Penggugat meninggalkan rumah Tergugat III;
32. Bahwa setelah mengetahui identitas dan keberadaan, orang yang meratakan rumahnya dan mengaku telah membeli tanahnya, akhirnya

halaman 8 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



PENGUGAT Melaporkan kejadian tersebut di Mapolda Jambi pada Tanggal 02 April 2020;

33. Bahwa kemudian pada Tanggal 11 Mei 2020, PENGUGAT diundang ke Mapolda Jambi, melalui telpon Seluler, akhirnya PENGUGAT bertemu dengan Tergugat III dan ternyata dia adalah orang yang pernah mengukur tanah tersebut (*Poin 2*) pada Tahun 2015 dengan alasan mau membeli tanah PENGUGAT, namun PENGUGAT menjawab bahwa sejak kapan tanah ini saya mau jual;
34. Bahwa setelah pertemuan di Mapolda Jambi, tanggapan terkait laporan PENGUGAT sepertinya tidak ada tanggapan serius dari Pihak Kepolisian, akhirnya setelah berjalan selama kurang lebih 1 (*Satu*) tahun, akhirnya PENGUGAT menanyakan kembali mengenai laporannya, tepatnya pada Tanggal 28 April 2021;
35. Bahwa setelah PENGUGAT Menanyakan Laporan tersebut (*Poin 34*), namun sampai saat ini pun, tidak ada kejelasan, bahkan Tergugat II berbicara kerekan-rekannya kalau PENGUGAT tidak bakal menang;
36. Bahwa melihat Perbuatan Tergugat I yang mengatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Pengugat (*Poin 2*) menjadi agunan, sebagaimana pernyataannya dihadapan PENGUGAT, sewaktu mendatangi Pengugat kediamannya, yang kedatangannya bersama dengan Tergugat II, dan suami Tergugat I (*Poin 9*), bahkan Tergugat II pun mengaku pihak yang akan menebus sertifikat tersebut (*Poin 2*), yang setelah ditebusnya, Sertifikat akan berada dalam penguasaannya sebagai jaminan;
37. Bahwa pada faktanya, Sertifikat tersebut (*Poin 2*) tidak dalam keadaan diagunkan, melainkan berada dalam penguasaan anak kedua PENGUGAT (*Poin 1 huruf b*), atas titipan PENGUGAT melalui anak ketiganya (*Poin 1 huruf c*), yang mana Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, adalah dasar timbulnya Kesepakatan Jual Beli/sejenisnya, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II (*Sampai hari ini bukti kesepakatan Jual Beli/Sejenisnya, belum diterima oleh Pengugat ataupun Kuasanya*), Perjanjian Pengosongan Nomor 811 Tertanggal 26-02-2016, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, dan Foto copy Surat Pernyataan yang

halaman 9 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



dibuat oleh Turut Tergugat I pada Tanggal 12 Februari 2016, yang sudah dilegalisir kemudian diberikan kepada Tim Kuasa PENGGUGAT pada Tanggal 29 Juni 2021;

38. Bahwa pernyataan setelah Tergugat I menerima Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT dan/atau Sertifikat tersebut (*Poin 2*) sudah berada dalam penguasaannya, PENGGUGAT dijemput oleh Suami Tergugat I, dan diarahkan ke Kantor Turut Tergugat I, yang tanpa dipersilahkan duduk, langsung diperintahkan menandatangani berkas yang sebelumnya telah dipersiapkan, bahkan hanya bagian yang hendak ditandatangani dibuka dan bagian lainnya ditutup sambil ditekan oleh Turut Tergugat I (*Poin 12*), adalah sebuah bentuk perbuatan melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, Empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- Keduanya sepakat mengikat diri dalam suatu perjanjian
- Kecakapan yang membuat suatu perikatan,
- Suatu hal tertentu,
- Sebab yang halal

Menurut Ahmadi Miru dalam Buku Karangannya, yang berjudul "*HUKUM KONTRAK dan PERANCANGAN KONTRAK*," yang dicetak oleh PT Raja Grafindo Persada, pada Tahun 2014, bahwa:

- a. Keduanya sepakat mengikat diri dengan suatu perikatan, maksudnya "Mereka sepakat mengikatkan dirinya. Syarat awal terbentuknya suatu perikatan adalah adanya kesepakatan para pihak tentang isi perjanjian yang akan mereka laksanakan, olehnya itu timbulnya kata sepakat berarti tidak didasari oleh Paksaan, Penipuan dan Kekeliruan."
- b. Kecakapan,
- c. Suatu hal tertentu, Secara Yuridis Suatu Perjanjian Harus Jelas Mengenai Hal Tertentu, Sesuai Yang Telah di Sepakati. Yaitu Objek dan Isi Perjanjian harus Jelas dan Tegas, sehingga Objek Yang di Perjanjikan Pun Turut Jelas dan Terang (*Tidak mengira-ngira*),
- d. Suatu sebab yang halal, Setiap Perjanjian Yang di Buat Para Pihak, Tidak Bertentangan Dengan Undang-Undang, Ketertiban Umum, dan Kesusilaan;

halaman 10 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



39. Bahwa sebelum PENGGUGAT menandatangani semua berkas yang telah dipersiapkan oleh Turut Tergugat I, berkas tersebut (*Poin 12 Juncto Poin 38*) hendak dibaca oleh PENGGUGAT, tetapi tidak dibiarkan oleh Turut Tergugat I, dengan nada menekan dan seolah terburu-buru, PENGGUGAT langsung disuruh menandatangani, sehingga Isi/Muatan surat itu sedikitpun tidak ada yang diketahui oleh PENGGUGAT, dalam hal itu, Perbuatan Turut Tergugat I adalah bertentangan dengan Pasal 16 Subsider Pasal 40 ayat (1), ayat (2) huruf a, b, c, d, dan e, ayat (3) Juncto Pasal 41, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pasal 16 ayat (1) huruf m “Membacakan Akta dihadapan Penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (*dua*) atau 4 (*empat*) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta Wasiat di bawah tangan, dan di Tandatangani pada saat itu juga oleh Penghadap, Saksi dan Tempat kedudukan yang bersangkutan”, pada faktanya, Turut Tergugat I tidak membacakan Akta Tersebut (*Poin 12*) dihadapan PENGGUGAT, bahkan PENGGUGAT pun tidak diberi ruang untuk membacanya, dan juga pada waktu penandatanganan Akta, tidak ada seorang pun pihak lain yang berada diruangan itu, melainkan hanya PENGGUGAT bersama Turut Tergugat I (*Tergugat III sebagai Pihak Penerima Peralihan/Pihak yang berkepentingan atas objek yang diperjanjikan tidak ada dalam ruangan itu, dan tidak ada seorang pun saksi pada saat penandatanganan Akta oleh PENGGUGAT*);
40. Bahwa semua berkas hanya ditandatangani oleh PENGGUGAT di hadapan Turut Tergugat I, dan tidak ada satupun Akta/Berkas yang ditandatangani dihadapan Turut Tergugat II, bahkan PENGGUGAT mendengar nama Turut Tergugat II, setelah permasalahan di laporkan pada Pihak Kepolisian Polda Jambi, yang pada saat Kuasa PENGGUGAT melakukan konfirmasi dikantor Turut Tergugat I, tiba-tiba disebut nama Turut Tergugat II, sebagai pihak penerbit Akta Jual Beli/Sejenisnya;
41. Bahwa semua Akta yang ditandatangani oleh PENGGUGAT (*Poin 12*) adalah diawali tanpa adanya itikad baik, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara, “Penipuan merupakan suatu alasan yang membatalkan

halaman 11 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



suatu persetujuan, baik penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan melakukan perjanjian tanpa ada adanya tipu muslihat”,

Subekti, Menjelaskan bahwa perikatan merupakan hubungan hukum antara dua orang atau lebih, dimana pihak yang satu berhak menuntut dan pihak yang lain memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya, dan lainnya diwajibkan mematuhi tuntutan itu,

Satrio, Merumuskan bahwa Perikatan sebagai hubungan dalam kekayaan dimana satu pihak ada hak dan dilain pihak ada kewajiban;

42. Bahwa Tuntutan yang dimaksud oleh Subekti, serta kewajiban menurut Satrio, diatur dalam Pasal 1497 KUHPdata yang menjelaskan bahwa Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di perjanjikan,

Namun pada faktanya tidak pernah sekalipun terjadi Transaksi berupa Serah-Terima di lakukan oleh PENGUGAT bersama Tergugat III, Tergugat II dan juga Tergugat I, baik dihadapan Turut Tergugat I, maupun dihadapan Turut Tergugat II, baik berbentuk penyerahan uang secara Tunai/Cash maupun berbentuk Transfer dan/atau Over Rekening, sehingga pengakuan adanya hak Turut Tergugat III atas Perkara Aquo, adalah tidak berdasar;

43. Bahwa melihat kronologis terjadinya permasalahan tersebut dari Poin 1 sampai Poin 41, Penasehat Hukum PENGUGAT merujuk kepada ketentuan Peraturan Perundang-undangan KHUPdata dan UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, dan juga mengacu kepada Pendapat Ahmadi Miru, Subekti, dan Satrio (Para Ahli), bahwa semua Akta yang terbit atas perkara Aquo adalah bersumber dari tipu muslihat yang dirancang sedemikian rapi oleh Tergugat I, Tergugat II (*Mengaku sebagai Pihak yang akan menebus Sertifikat Hak Milik PENGUGAT, yang telah diagunkan oleh Tergugat I (Poin 10)*), pada faktanya Sertifikat Hak Milik Tersebut (*Poin 2*) berada dalam penguasaan anak Kedua PENGUGAT (*Poin 1 huruf b*) dan Tergugat II adalah orang keparcayaan Tergugat III. Kemudian Tergugat

halaman 12 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



III sendiri tidak meyakini kebenaran dari semua Akta/Berkas yang menjadi dasar penguasaannya, karena Pada saat bertemu dengan PENGGUGAT (*Poin 20, Poin 21 dan Poin 22*), diatas Tanah (*Poin 2*) atau Objek Sengketa dalam Perkara Aquo, Tergugat III hanya mengatakan ada Photo copi sertifikat Saya pegang dan sudah ada pernyataanmu sama saya, lalu pergi meninggalkan PENGGUGAT sewaktu pernyataan lisannya di bantah, bahkan sejak PENGGUGAT mengajukan Laporan di Mapolda Jambi, kegiatan pekerjaan bangunan di hentikan. Dan dalam Perbuatan melawan hukum ini, tidak terlepas keterlibatan oleh Turut Tergugat I, yang mana sebelum kejadian ini pun, sudah ada hubungan erat antara Tergugat III bersama Turut Tergugat I, sebagaimana pernyataan Turut Tergugat II, sewaktu kami Tim Kuasa PENGGUGAT, dari *LBH Cinta Lingkungan & Pencari Keadilan*, mendatangi di kantornya untuk meminta salinan Akta Jual Beli atas Perkara Aquo;

44. Bahwa akibat dari kejadian ini, PENGGUGAT kehilangan pekerjaan, yang seharusnya mendapatkan hasil Minimal Rp. 175.000 (*Seratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah Perhari*);
45. Bahwa disebabkan karena telah dibongkarnya rumah tempat tinggal PENGGUGAT (*Poin 27*), sehingga harus pindah-pindah sampai ngontrak kesana-kemari;
46. Bahwa kesimpulan terakhir PENGGUGAT adalah melakukan Konsultasi dengan Kuasa Hukumnya, akhirnya diarahkan untuk menempuh upaya hukum berupa Gugatan Perdata, sehingga PENGGUGAT harus menyiapkan Biaya Perkara dan biaya pengurusan Perkara sebesar Rp. 250.000.000 (*Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*);
47. Bahwa kerugian Materil dan Immaterill PENGGUGAT sejak melihat rumahnya terbongkar sampai pada hari ini berdasarkan rincian adalah:
 - a. Kerugian Materil sebesar Rp. Rp. 535.500.000,
 - b. Kerugian Immaterill sebesar 1.885 Hari x Rp. 175.000 = Rp. 329.875.000
 - c. Bayar Pengacara sebesar Rp 250.000.000

halaman 13 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Jumlah kerugian Materil Rp. 535.500.000 + Kerugian Immaterill 329.857.000 + Bayar Pengacara Rp. 250.000.000, sehingga Total semua kerugian PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 1.115.357.000 (*Satu Milyar Seratus Lima belas Juta Tiga Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Rupiah*).

Oleh karena itu, PENGGUGAT melalui Penasehat Hukumnya Memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq. Ketua Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara ini, agar berkenan Menyidangkan Perkara ini di Pengadilan Negeri Jambi, dengan Menjatuhkan Amar Putusan sebagaiberikut:

1. Menerima Gugatan Penggugat dengan seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tanah atas perkara Aquo, adalah milik PENGGUGAT;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum";
4. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, adalah "TIDAK SAH";
5. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, "Batal Demi Hukum";
6. Menyatakan Secara Hukum Bahwa Surat Perjanjian Pengosongan antara PENGGUGAT dengan Tergugat III yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, adalah "TIDAK SAH";
7. Menyatakan Secara Hukum Bahwa Surat Perjanjian Pengosongan antara PENGGUGAT dengan Tergugat III yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, adalah "BATAL DEMI HUKUM";
8. Menyatakan secara hukum bahwa Surat Tanah/Alas Hak yang terbit diatas Tanah PENGGUGAT, atasnama SUWARNO/Tergugat III, adalah "BATAL DEMI HUKUM";
9. Menyatakan secara Hukum bahwa "Pembongkaran Rumah PENGGUGAT yang dilakukan oleh Tergugat III, adalah Perbuatan Melawan Hukum";
10. Melakukan sita jaminan atas Objek Tanah Pada Perkara Aquo;

halaman 14 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/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

11. Menghukum Tergugat III untuk membayar semua kerugian PENGUGAT baik "Kerugian Materil maupun kerugian Immateril";
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 25.000.000, (*Dua Puluh Lima Juta Rupiah*) "Per Satu Hari Lalai" menjalan Putusan Pengadilan ini;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, untuk "Tunduk dan Patuh" atas Putusan Pengadilan ini;
14. Memerintahkan kepada Tergugat III, untuk mengosongkan Objek Tanah Pada Perkara Aquo, secara suka rela;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk membayar semua biaya yang timbul akibat dari perkara ini.

Dan,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim, Yang Memeriksa Perkara ini berpendapat lain, maka Kami Mohon "Putusan yang Seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa."

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, sekarang Pembanding tersebut Pengadilan Negeri Jambi telah menjatuhkan putusan tanggal 22 Februari 2022, Nomor 139/Pdt.G/2021/PN Jmb yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan seluruh Eksepsi Tergugat II dan III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. Rp. 2.538.000,00 (Dua juta lima ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 139/Pdt.G/2021/PN Jmb diucapkan pada tanggal 22 Februari 2022 dengan

halaman 15 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



dihadiri oleh kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I, kuasa Tergugat II dan III, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maupun Kuasanya., maka telah diberitahukan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, masing-masing pada tanggal 9 Maret 2022 dan terhadap putusan tersebut Penggugat telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 139/Pdt.G/B/2022/PN Jmb, tanggal 8 Maret 2022 yang dibuat oleh Sumargi, S.H., M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jambi dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, II, III dan kepada Turut Terbanding I, II semula Tergugat I, II, III, dan Turut Terbanding I, II, semula Turut Terbanding I, II masing-masing pada tanggal 9 Maret 2022, dan atas putusan tersebut Tergugat I, II dan III, sekarang Terbanding I, II dan III serta Turut Tergugat I dan II, sekarang Turut Terbanding I dan II, tidak mengajukan banding.

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, Pemohon Banding, semula Penggugat telah menyerahkan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi, tanggal 9 Maret 2022 dan memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III masing-masing pada tanggal 10 Maret 2022, sedangkan kepada Turut Terbanding I dan II semula Turut Tergugat I dan II, masing-masing pada tanggal 11 Maret 2022 dan atas memori banding tersebut Terbanding I telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 17 Maret 2022 dimana kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding, Terbanding II, III dan kepada Turut Terbanding I, II, masing-masing pada tanggal 18 Maret 2022 ;

Menimbang, bahwa Terbanding II dan III, semula Tergugat II dan III telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 14 Maret 2022 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding, semula Penggugat pada tanggal 18 Maret 2022, dan diberitahukan kepada Terbanding I, semula Tergugat pada tanggal 17 Maret 2022 dan kepada Turut Terbanding I

halaman 16 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



dan II, semula Turut Terbanding I dan II, masing-masing pada tanggal 18 Maret 2022 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 9 Maret 2022 telah memberitahukan kepada Pemanding semula Penggugat, Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III dan kepada Turut Terbanding I, II semula Turut Tergugat I, II untuk memeriksa berkas perkara (inzage) ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa di dalam memori bandingnya, Pemanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor :139/Pdt.G/2021/PN.Jmb yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 22 Februari 2022, Penggugat telah menyatakan Permohonan Banding pada hari Selasa tanggal 08 Maret 2022, dengan demikian Permohonan Banding Penggugat/Pemanding masih dalam tenggang waktu sebagaimana ketentuan pasal 199 ayat (1) Rbg yang menyatakan :

“Dalam hal dimungkinkan pemeriksaan dalam tingkat banding, maka pemohon banding yang ingin menggunakan kesempatan itu, mengajukan permohonan untuk itu yang bila dipandang perlu, disertai dengan suatu risalah banding dan surat-surat lain yang berguna untuk itu atau permohonan itu dapat diajukan oleh seorang kuasa seperti dimaksud dalam ayat (3) Pasal 147 dengan suatu surat kuasa khusus kepada panitera dalam waktu 14 hari terhitung mulai hari diucapkannya keputusan pengadilan negeri, sedangkan tenggang waktu itu

halaman 17 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



adalah empat belas hari setelah putusan diberitahukan menurut Pasal 190 kepada yang bersangkutan, jika ia tidak hadir pada waktu putusan diucapkan.”

Demikian pula penyerahan Memori Banding ini melalui Pengadilan Negeri Jambi masih dalam tenggang waktu yang disyaratkan, mengingat berkas perkara ini sebelumnya, belum pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tinggi Jambi;

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka adalah layak dan beralasan hukum jika Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima Permohonan dan Memori Banding ini;

Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam Memori Banding ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Eksepsi dan Jawaban, Duplik dan Kesimpulan Penggugat/ Pemohon Banding ;

Bahwa setelah membaca dan mempelajari segala isi dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi perkara Nomor : 139/Pdt.G/2021/PN.Jmb, tanggal 22 Februari 2022, Pemohon Banding menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar Putusan Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak sehingga di nyatakan Niet Onvankelijke Verklaard Tingkat Pertama Nomor : 139/Pdt.G/2021/PN.jMB tersebut tidak tepat dan tidak benar. Dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Dimana dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim merujuk pada Yurisprudensi tetap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1125 K/Pdt/1984 yang menyatakan Judex Facti salah satu menerapkan tata tertib beracara;

Bahwa Majelis Hakim hanya mempertimbangkan uraian posita Poin 7 (tujuh) dan Poin 8 (delapan) pada gugatan yang menyebutkan bahwa Tergugat I menelpon adiknya FITRA MULYA, minta agar sertifikat Hak Milik Nomor 760 anasnama N ABDULLAH/Penggugat/Pemohon Banding, di serahkan kepadanya dengan alasan untuk menaikkan Penggugat/Pemohon Banding ke tanah Suci, yang kemudian Fitra Mulya mengantarkan sesuai tempat yang mereka sepakati ;

halaman 18 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelumnya yang mengantarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 760 adalah RIDHA MULYA (anak ke III Penggugat/Pemohon Banding), sehingga menurut Majelis hakim bahwa seharusnya RIDHA MULYA pun wajib di tarik sebagai Tergugat pada perkara a-quo ;

Bahwa atas hal tersebut Penggugat/Pemohon Banding tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan diatas bahwa Berhubung FITRA MULYA Menyerahkan Sertifikat kepada Tergugat I/Termohon Banding I, sementara Penggugat berharap agar Fitra Mulya menyimpan/mengamankan sertifikat tanah perkara a-quo, bahwa Majelis hakim pun berpendapat bahwa RIDHA MULYA pun harus di tarik sebagai Tergugat ;

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menjatuhkan putusan tidak mencermati jalannya Persidangan, jawab menjawab para pihak, keterangan saksi, sampai pada kesimpulan yang di buat oleh pihak-pihak yang sedang berperkara ;

Bahwa tanpa mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat/Pemohon Banding, bahkan dasar pengambilan keputusan pun tidak beraturan, kepastian hukum mengenai Tergugat I/Termohon Banding I, Turut Tergugat I/Termohon Banding IV, Turut Tergugat V/Termohon bandig V pun tidaklah jelas, sementara putusan di buat adalah untuk membuat perkara menjadi jelas dan terang, namun dalam putusan tingkat pertama, perkara Nomor 139/Pdt.G/2021/PN.Jmb tidak ada kepastian hukum bagi Penggugat/Pemohon Banding, dimana dalam keputusan tidak membahas pada bagian terakhir tentang di tolak atau di terimanya Eksepsi Tergugat I/Termohon Banding I;

Bahwa dengan merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1125K/Pdt/1984, Majelis Hakim telah mengabaikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.3015/K/Sip/1971 yang menyatakan “adalah hak dan kewenangan Penggugat untuk menentukan pihak-pihak yang akan digutaknya”

Penggugat/Pemohon Banding merujuk pada pendapat Guru Besar Hukum Perdata Universitas Indonesia, Rosa Agustina dalam bukunya berjudul

halaman 19 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/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

Perbuatan Melawan Hukum menyimpulkan konsep perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dalam Pasal 1365 KUHPerdata sebagai rumusan yang sangat terbuka dikembangkan. Perumusan Pasal 1365 KUH Perdata yang lebih merupakan struktur daripada substansi dapat merupakan stimulus secara legal untuk terjadinya penemuan hukum secara terus menerus. Rosa menegaskan bahwa perbuatan melawan hukum berlaku pada hubungan perikatan yang terjadi atas dasar undang-undang. Dasar gugatan ini tidak berlaku apabila terdapat kontrak/perjanjian yang mengikat para pihak terkait objek gugatan. Sengketa dalam perikatan atas dasar kontrak/perjanjian hanya bisa menggunakan gugatan wanprestasi. Mengenai perbuatan melawan hukum, Rosa mencatat unsur-unsur pembuktiannya secara kumulatif berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut :

- Perbuatan itu harus melawan hukum;
- Ada kesalahan dari pelaku;
- Ada kerugian; dan
- Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Rosa juga mengingatkan konsep perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dalam KUH Perdata Indonesia tidak dapat lagi disamakan dengan perbuatan melanggar undang-undang (onwetmatige daad) dalam doktrin hukum pidana. Putusan Hoge Raad pada 31 Januari 1919 untuk perkara Cohen v. Lindenbaum menyingkirkan ajaran legisme dari konsep perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Konsep perbuatan melawan hukum akan terus berkembang lewat putusan dan yurisprudensi yang dibentuk pengadilan. Pembuktian unsur „melawan hukum” tidak hanya mengacu norma yang sudah tertulis dalam undang-undang. Kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang diasumsikan harus dimiliki seseorang dalam pergaulan bermasyarakat juga bisa menjadi acuan hakim dalam menilai suatu perbuatan telah “melawan hukum”. Hakim yang akan berperan penting menambah daftar acuan atas unsur „melawan hukum” yang dipertimbangkan pengadilan ;

halaman 20 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/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)



Seharusnya Majelis Hakim mempertimbangkan uraian posita gugatan, dengan adanya kalimat “perbuatan melawan hukum” dan “menimbulkan” kerugian Majelis Hakim telah menyatakan bahwa FITRA MULYA dan RIDHA MULYA, ada hubungan hukum dengan perkara a quo, tanpa menganalisa dengan seksama makna yang terkandung pada Pasal 1365 KUH Perdata ;

Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat “hanya” menggugat anak Pertamanya Wita sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum, seangkan Fitra Mulya yang menyimpan Sertifikat dan Ridha Mulya yang mengantar sertifiat A-quo kepada Fitra Mulya tidak di gugat, Perlu Penggugat/Pemohon Banding jelaskan bahwa Gugatan ini bukan masalah Gugat Menggugat antara anak dan orangtua semata, dimana pada transaksi objek tanah Perkara a-quo sama sekali tidak ada hubungannya denga Fitra Mulya dan Ridha Mulya, sebagaimana keterangan para pihak yang sangat jelas dan terang pada proses berjalannya perkara a-quo ;

Alasan Penggugat/Pemohon Banding tidak menarik Fitra Mulya dan Ridha Mulya sebagai pihak terkait dalam perkara a-quo adalah keduanya tidak mengetahui bahwa pernyataan Tergugat I/Termohon Banding I kepada Penggugat/Pemohon Banding, berbeda dengan pernyataannya kepada kedua adiknya, sementara hubungan antara Penggugat/Pemohon Banding dengan kedua anaknya tidaklah terlalu harmonis, dan semua keputusan pada waktu berada di tangan Tergugat I/Termohon Banding I, bahkan dengan alasan untuk menaikkan bapaknya Haji, sehingga Fitra Mulya dan Ridha Mulya tidak ada hak lagi untuk menahan sertifikat A-quo ;

Selanjutnya, mengenai transaski Jula Beli tanah perkara a-quo, sama sekali berhubungan dengan FITRA MULYA dan RIDHA MULYA, sehingga tidak ada kerugian yang nyata atas penyerahah sertifikat Parkara A-quo dari FITRA MULYA kepada Tergugat I/Termohon Banding I, dan Penggugat/Pemohon Banding pun mempercayai bahwa sertifikat Nomor 760 tersebut, benar telah di agunkan sebagaimana pernyataan Tergugat I/Termohon Banding I, sehingga dalil Majelis Hakim bahwa Perkara A-quo tidak dapat di terima karena Kurang pihak sehingga di nyatakan (Niet Onvankelijke Verklaard), adalah dalil yang

halaman 21 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



tidak berdasar, seharusnya Majelis hakim focus kepada hal-hal yang riil saja, sehingga tidak melupakan apa yang menjadi tujuan di mohonkannya Perkara A-quo untuk di periksa pada Pengadilan Negeri Jambi, bukan sibuk mengurus hal-hal yang tidak berkaitan dengan pokok perkara, sehingga lupa untuk menetapkan mengenai Eksepsi Tergugat I/Termohon Banding I, apakah di terima ataupun di tolak ;

Bahwa sikap Majelis Hakim, yang merupakan satu-satunya lembaga penegak hukum yang di beri mandate oleh Negara, untuk bertindak sebagai perpanjangan tangan Tuhan di muka bumi, untuk mengeksekusi permasalahan seadil-adilnya dengan menggunakan symbol berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, tidak mencerminkan adanya kehati-hatian dalam memutus perkara, sehingga berpotensi mengurangi bahkan menghilangkan mosi kepercayaan public terhadap lembaga peradilan;

Bahwa berdasarkan fakta di persidangan secara jelas dan nyata tidak adanya hubungan hukum antara FITRA MULYA dan RIDHA MULYA dengan Perkara a-quo ;

Berdasarkan uraian tersebut, maka tidak sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan judex factie atas gugatan Penggugat/Pemohon Banding, tetapi menyatakan menolak eksepsi Tergugat I/Termohon Banding I, dan menyatakan Para Tergugat/Para Termohon Banding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Mengadili

1. Menerima Permohonan Banding dari Pemohon Banding semula Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat pertama perkara Nomor 139/Pdt.G/2021/PN.Jmb tertanggal 22 Februari 2022;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I/Termohon Banding I, Tergugat II/TerbandingII dan Tergugat III/Termohon Banding III, Turut Tergugat

halaman 22 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I/Termohon Banding IV dan Turut Tergugat II/Termohon Banding V secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menghukum Tergugat I/Termohon Banding I, Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Termohon Banding III, Turut Tergugat I/Termohon Banding IV dan Turut Tergugat II/Termohon Banding V untuk membayar semua kerugian Penggugat/Pemohon Banding, Baik kerugian Materil maupun kerugian imateril;
5. Menghukum Tergugat I/Termohon Banding I, Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Termohon Banding III, Turut Tergugat I/Termohon Banding IV dan Turut Tergugat II/Termohon Banding V untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan tingkat Banding.

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II, Tergugat III/Termohon Banding III;
2. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Para Tergugat/Para Termohon Banding.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo ex bono) ;

Menimbang, bahwa dalam kontra memori bandingnya, Terbanding I, semula Tergugat I, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa dalam Memori Banding pbanding menyatakan bahwa Terbanding I Menelpon adiknya FITRA MULYA Minta Agar Sertifikat Hak Milik Nomor 760 Atas nama N, ABDULLAH/PENGUGAT/PEMOHON BANDING di serahkan kepadanya, Hal ini tentu Saja merupakan sebuah kebohongan yang nyata dari Pbanding, yang mana dalam Persidangan tingkat pertama telah dilakukan pemeriksaan dan telah diteliti kebenarannya Oleh majelis hakim dan telah di perjelas oleh Terbanding I, Tergugat I di jawaban Tergugat I/terbanding I pada paragraf No 6, Karena sebelumnya antara Penggugat/pbanding dengan Terbanding I/Tergugat I Telah Menyepakati

halaman 23 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/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)



kalau sertifikat Hak milik Nomor 760, ini mau diambil dan akan dijual kepada Tergugat III/Terbanding III dengan kesepakatan harga sebesar Rp,750,000,00;(tuju ratus lima puluh juta rupiah) dengan proses pembayaran melalui cek kontan ,yang telah di buktikan oleh Tergugat I/Pembanding I di persidangan tingkat pertama,yang dalam bukti surat Terbanding I/ Tergugat I ,(BUKTI SURAT T,I-2.1:COPI DARI COPI).(BUKTI SURAT T1-2.2 COPI DARI COPI.)

- Bahwa dalam memori Banding Pembanding Menyatakan Bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama dalam menjatuhkan putusan tidak mencermati jalannya Persidangan,. bahwa berdasarkan fakta persidangan tingkat pertama adalah merupakan dalil keberatan yang tidak beralasan hukum.hal mana yang di jadikan pembanding sebagai dasar keberatannya, dalam keberatan memori banding pembanding telah dipertimbangkan dengan cukup dan cermat oleh majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan aquo.Menimbang bahwa dalam Bukti yang di ajukan oleh Tergugat I/Terbanding I Yakni Bukti T.1-1;(COPI DARI COPI) Menerangkan bahwa benar Penggugat/Pembanding telah Menjual sebidang tanah dengan sertifikat Hak milik Nomor 760 Provinsi Jambi Kota jambi Kecamatan Jelutung Kelurahan Lebak Bandung,Serta Bukti surat T.I-3: (COPI DARI COPI) Menerangkan bahwa Penggugat/Pembanding membuat surat pernyataan tertanggal 12,Februari,2016 telah menjual sebidang tanah dengan sertifikat hak milik no 760 dahulu atas nama N,ABDULLAH Sekarang atas Nama Suwarno yang terletak di Kelurahan Lebak Bandung Kecamatan Jelutung Kota Jambi Provinsi Jambi Seluas 275 M2,Kepada Tergugat III/Terbanding III di Ketahui oleh anak Kandung WITA MULYA,Tergugat I/Terbanding I.dan Bukti Surat T.I-6: (COPI DARI COPI), Menerangkan Bahwa Benar telah terjadi perjanjian pengosongan sesuai Akta Perjanjian Pengosongan Nomor ; 811 pada tanggal 26,Februari,2016,yang di buat oleh Notaris Bambang Hadinata,SH.,M.Kn,yang beralamat Jalan Orang Kayo Hitam NO,57 Kota Jamb 36144;

- Bahwa dalam memori Banding Pembanding Menyatakan Bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama dalam menjatuhkan putusan tidak beraturan
halaman 24 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kapastian hukum. Perlu Tergugat/pembanding tangkapin yang menjadi tujuan yang di maksud dalam memori banding pembanding tidak bisa di mengerti yang di sebutkan oleh Pembanding/Penggugat,; yang Mana telah di sebutkan di dalam Memori banding Pembanding .. A, Tergugat I/ Terbanding I, WITA MULYA. B, Turut Tergugat I, Notaris Bambang Hadianata, SH, MKn, dan yang dikmsud Termohon Banding IV, Turut Tergugat V/ Termohon Banding V ITU SIAPA,,?

Karena yang ada di dalam memori banding Pembanding/Penggugat hanya ada

1. Wita mulya, A. Mkeb Binti N Abdullah Terbanding I Yang semula Tergugat I
 2. Sudirman Abdullah Alias Dirman Terbanding II yang semula Tergugat II
 3. Suwarno Alias Buyek Terbanding III yang semula Tergugat III
 4. Notaris Bambang Hadianata S, H MKn Terbanding I yang semula Turut Tergugat I
 5. Iskandar syah S, H Terbanding II yang semula Turut Tergugat II
- Bahwa dalam memori Banding Pembanding Menyatakan Juga tidak Membahas ditolak atau diterimahnya Eksepsi Tergugat I/ Terbanding I Perlu Penggugat Ketahui bahwa Tergugat I/ Terbanding I tidakla Mengajukan Eksepsi pada jawaban, Gugatan Penggugat/ Pembanding, Dapat Penggugat/ Pembanding lihat di Jawaban Terbanding I/ Tergugat I.
 - Bahwa dalam memori Banding Pembanding Menyatakan Bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama seharusnya mempertimbangkan uraian posita Gugatan Penggugat/ Pembanding Perlu Tergugat I/ Pembanding I tanggapin, terasa sangat ambigu dan tidak di mengerti, oleh karenanya keberatan tersebut tidak beralasan, terlihat dari pertimbangan majelis Hakim tingkat pertama yang dikutip oleh Pembanding dalam memori Bandingnya yang Mana Pertimbangan tersebut merupakan pertimbangan atas penjelasan kurangnya pihak yang di gugat atau di jadikan Tergugat dalam Perkara aquo, Menimbang bahwa dikarenakan dalam perkara adanya pihak lain yang tidak digugat oleh Penggugat, maka sudah seharusnya gugatan penggugat

halaman 25 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/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

dinyatakan Kurang Pihak,dan maka dari itu haruslah dinyatakan majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat haruslah tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

- Bahwa dalam memori Banding Pembanding Menyatakan Bahwa Gugatan ini bukan masalah Gugat Menggugat antara anak dan orang tua dimana pada transaksi objek tanah perkara aquo sama sekali tidak ada hubungan dengan Fitra Mulya dan Ridha Mulya.perlu Tebanding I / Tergugat I Tanggapi tidak benar kalau Pembanding/Penggugat beranggapan tidak ada hubungan antara Fitra Mulya dan Ridha Mulya,jelas ada hubungan antara Fitra Mulya dan Ridha Mulya pada transaksi objek tanah perkara,Menimbang bahwa yang mengantar sertifikat hak milik No 760, adalah Ridha Mulya yang tertuang di dalam memori banding pembanding sendiri,dan di katakan Juga oleh Pembanding/Penggugat bahwa Terbanding I/Tergugat I menelpon adiknya Fitra Mulya,Minta agar sertifikat hak milik No 760 diserahkan kepadanya dengan alasan untuk menaikkan Penggugat / pemohon banding ke tanah suci,dari dalil-dalil tersebut jelas Fitra Mulya dan Ridha Mulya ada hubungan dengan Perkara Aquo.
- Bahwa dalam memori Banding Pembanding Menyatakan Bahwa Alasan Penggugat / pemohon banding tidak menarik Fitra Mulya dan Ridha Mulya sebagai pihak terkait dalam Perkara Aquo adalah Keduanya tidak Mengetahui Bahwa pernyataan Tergugat I/Terbanding I,Kepada Penggugat / Pemohon Banding berbeda,dapat di tanggapi bahwa bukan suatu alasan untuk tidak Menarik Fitra Mulya dan Ridha Mulya kedalam gugatan alasan yang tidak bisa diterima karena berbeda pendapat,menimbang jelas berbeda pendapat karena sudah di jelaskan oleh Tergugat I/Terbanding I kepada Penggugat/pemohon Banding,Bahwa tanah yang bersertifikat Atas nama N ABDULLAH Nomor 760 itu sudah di jual kepada suwarno alias buyek Terbanding III,dan Penggugat/Pemohon banding telah mengeluarkan Akta jual beli di hadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) ISKANDARSYAH,SH Nomor 93/2016 di Jalan H,M Yusuf Nasri Nomor 02,Kelurahan Wijaya Pura Kecamatan Jambi Selatan,Kota Jambi tlpn (0741)7083751,Di Persidangan Juga sudah di berikan pembuktian surat

halaman 26 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/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

kepada Hakim Majelis yang mana bukti surat Tergugat I/Terbanding I Di Bukti Surat T.I-5: (Copi Dari Copi) yang asli ada pada Tergugat III/Terbanding III.

Menerangkan bahwa benar telah terjadi Jual beli tanah sertifikat Hak Milik Nomor 760 Provinsi Jambi Kota Jambi Kecamatan Jelutung Kelurahan Lebak Bandung antara N Abdullah dan Suwarno Sesuai dengan Akta Jual Beli No:93/2016 yang di keluarkan oleh PPAT,Pejabat Pembuat Akta Tanah Iskandarsyah,S,H yang Beralamat di Jalan H,M Yusuf Nasri Nomor 02,Kelurahan Wijaya Pura Kecamatan Jambi Selatan,Kota Jambi tlpn (0741)7083751

- Bahwa dalam memori Banding Pembanding Mengenai Transaksi Jual Beli tanah sebidang tanah dengan sertifikat hak milik no 760 dahulu atas nama N,ABDULLAH Sekarang atas Nama Suwarno yang terletak di Kelurahan Lebak Bandung Kecamatan Jelutung Kota Jambi Provinsi Jambi Seluas 275 M2 telah di jelaskan di paragraf di atas yang mana tanah tersebut benar telah di jual oleh N Abdullah/Penggugat/Pemohon Banding ke Suwarno Alias Buyek.Tergugat III/Terbanding III
- Bahwa dalam memori Banding Pembanding Mengenai Eksepsi Tergugat I/Terbanding I Juga sudah di jelaskan di paragraf diatas Bahwa Tergugat I/Terbanding I tidak pernah mengajukan eksepsi,dapat di lihat di Pembuktian Jawaban Tergugat I/Pembanding I.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah di uraikan diatas,Maka Terbanding I Dalam Perkara Nomor : 139 / Pdt.G / 2021 / PN. Jmb,Mohon Kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini di tingkat Banding Untuk memberikan Amar Putusan Sebagai Berikut :

MENGADILI

- Menerima Kontra Memori Banding Terbanding I Semula Tergugat I
- Menyatakan secara Hukum bahwa Penggugat/Pemohon Banding secara sah dan meyakinkan melakukan Perbuatan melawan Hukum
- Menolak Permohonan Banding Dari Pemohon Banding semulah Penggugat

halaman 27 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pemohon Banding Semula Penggugat untuk membayar semua Kerugian Terbanding I semula Tergugat I, Baik kerugian materil maupun Kerugian imateril
- Menghukum Pemohon Banding semula Penggugat untuk tunduk dan Patuh Pada Putusan Pengadilan Tingkat Banding,

MENGADILI SENDIRI

Menolak Permohonan Banding semula Penggugat.

Membebaskan biaya Perkara yang timbul Kepda Pemohon Banding semula Penggugat.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex. Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa dalam kontra memori bandingnya, Terbanding II dan III, semula Tergugat II dan III, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada dasarnya Para Terbanding **sependapat dengan sebagian** pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi dalam putusan perkara Nomor 139/Pdt.G/2021/PN Jmb;
2. Bahwa apa yang menjadi landasan dasar Para Terbanding berpendapat bahwa hanya **sependapat sebagian** pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi adalah setelah Para Tergugat membaca dan mempelajari isi keseluruhan dari Putusan Perkara Nomor 139/Pdt.G/2021/PN Jmb tidak adanya isi dari keterangan para saksi yang masing-masing dihadirkan oleh dahulu sebagai **Penggugat** sekarang **Pembanding**, maupun pihak dahulu **Para Pihak Tergugat** sekarang **Para Terbanding**;
3. Bahwa sebelum masuk dalam **Kontra Memori Banding** terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding perlu Para Terbanding jelaskan seharusnya dahulu Para Tergugat sekarang Para Terbanding juga mengajukan Memori Banding terhadap Putusan perkara Nomor 139/Pdt.G/2021/PN Jmb. dikarenakan terhadap jalan dan alur persidangan sesuai dengan aturan Persidangan tidak adanya dituangkan keterangan

halaman 28 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



Para saksi yang akan menjadikan pertimbangan dalam memutuskan perkara ini dikarenakan sudah jelas saksi dari Para Terbanding yang bernama **ABDUL MUTHOLIB** menyatakan sebelum mereka melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Jambi saudara **Abdul Mutholib** yang selaku Ketua CLPK ASSOCIATES & PARTNER sesuai dengan KOP surat kuasa dan alamat yang tertera pada surat kuasa yang diajukan oleh Kuasa Hukum dari dahulu Penggugat sekarang Pembanding (saat itu masih tergabung satu kantor dengan kuasa hukum Penggugat/ Pembanding) **menyampaikan dan menyarankan untuk menemui saudara Terbanding III untuk meminta uang tambahan diluar dari pada apa yang telah disepakati dari jual beli tanah dan jangan diajukan gugata karena saudara dahulu Penggugat sekarang Pembanding telah mengakui menjual dan telah menerima uang sesuai dengan kesepakatan antara dahulu Penggugat sekarang Pembanding kepada dahulu Tergugat III sekarang Terbanding III sesuai dengan bukti surat yang telah diajukan pada tahap proses persidangan di Pengadilan Negeri Jambi;**

4. Bahwa pada saat persidangan acara pemeriksaan saksi saudara Abdul Mutholib juga memberi keterangan di muka persidangan mengenai sudah dijualnya tanah milik dari dahulu Penggugat sekarang Pembanding kepada dahulu Tergugat III sekarang Terbanding III dan diakui pula oleh Kuasa Hukum dari dahulu Penggugat sekarang Pembanding adalah **BENAR** dan seharusnya didalam Putusan Perkara Nomor: 139/Pdt.G/2021/PN Jmb. haruslah **MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK;**
5. Bahwa alasan kami tidak mengajukan Memori Banding terhadap Putusan Perkara Nomor 139/Pdt.G/2021/PN Jmb.dikarenakan kami dahulu Para Pihak Tergugat sekarang Para Pihak Terbanding baru mendapatkan salinan Putusan Perkara Nomor: 139/Pdt.G/2021/PN Jmb setelah Pihak dahulu Penggugat sekarang Pembanding Mengajukan Memori banding sesuai dengan risalah pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tanggal 10 Maret 2022 dan waktu itu sudah melewati 14 hari sesuai dengan ketentuan pasal 199 ayat 1 RBg;

halaman 29 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



6. Bahwa apa yang diajukan atau diuraikan Pembanding didalam Memori Banding pada lembaran ke 3 (tiga) paragraf 4 sampai dengan paragraf 8, setelah Para Tergugat / Para Terbanding baca dan memahami maksud dan isi memori banding tersebut maka pertimbangan Majelis hakim Tingkat Pertama telah tepat sesuai dengan yurisprudensi tetap sebagaimana putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1125 K/Pdt/1984 yang mana berkaitan dengan gugatan kurang pihak maka jelas Rida Mulya dan Fitra Mulya semestinya tetap diikuti sertakan oleh Penggugat/Pembanding sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dikarenakan mempunyai hubungan hukum yang mengakibatkan terjadinya peralihan sertifikat milik dari Penggugat/ Pembanding;
7. Bahwa didalam memori banding Penggugat/ Pembanding pada paragraf 9 (sembilan) lembaran ke 3 (tiga) sebagaimana yang dimaksud dengan Penggugat / Pembanding adalah sesuai dengan yang Tergugat II dan Tergugat III sekarang Terbanding II dan Terbanding III maksud pada Nomor 1 (satu) sampai dengan No 5 (lima) dalam Kontra Memori Terbanding II dan Terbanding III dikarenakan Majelis hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan bukti-bukti surat , keterangan para saksi dan kesimpulan yang kami ajukan didalam persidangan tingkat pertama sehingga seharusnya didalam amar putusan berbunyi menolak;
8. Bahwa pada paragraf 10 (sepuluh) lembaran ke 3 dalam memori banding Penggugat/ Pembanding membuat wujud memori banding secara ngawur dan tidak bersesuaian dengan para pihak yang dimaksud dikarenakan Penggugat/ Pembanding didalam gugatan pada tingkat pertama **hanya menarik Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat II dan tidak ada sampai dengan Pihak Turut Tergugat V.**
Oleh karena itu Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pemohon Banding menurut hukum sudah seharusnya ditolak atau setidaknya Permohonan Banding dari Pemohon banding dinyatakan tidak dapat diterima;
9. Bahwa pada lembaran ke 4 pada Memori Banding Pembanding perlu Para Terbanding jelaskan yang dimaksud dengan pasal 1365 KUH Perdata

halaman 30 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



adalah Dasar Hukum **bentuk pengajuan Gugatan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata**. Dan didalam pertimbangan hakim memutuskan putusan tersebut (Niet Ontvankelijke Verklaard) atau tidak dapat diterima dikarenakan kurangnya para pihak yang seharusnya diikuti sertakan dan didalam pertimbangan jelas berbunyi **Semestinya Fitra Mulya lah yang dianggap mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat** yang mengakibatkan adanya **cacat formil** didalam gugatan;

10. Bahwa dari keseluruhan yang diajukan Pembanding melalui isi Memori Banding maka Para Terbanding berharap kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ditingkat banding ini dapat tergambarkan bahwa terhadap perkara ini sebenarnya adalah permasalahan pembagian hasil dari penjualan tanah milik Pembanding kepada Terbanding I dan saudara-saudara Terbanding I atau anak-anak pembanding yang telah dijual kepada Terbanding III dan hal tersebut diluar dari pada kewenangan Terbanding III untuk membagikan kepada masing-masing pihak dari keluarga Pembanding dan dikarenakan uang dari hasil penjualan tanah tersebut telah diserahkan kepada Pembanding dan Terbanding I berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan pada saat agenda alat bukti di persidangan tingkat satu;

B. Keberatan Terbanding II dan Terbanding III atas Pertimbangan Majelis Hakim.

- a. Bahwa Majelis Hakim tidak pula mempertimbangkan dengan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan didalam persidangan baik dari Penggugat/ Pembanding, maupun dari Para Tergugat/ Terbanding dan bahkan tidak menuangkannya langsung didalam salinan putusan perkara nomor: 139/Pdt.G/2021/PN Jmb agar menjadi terang dalam mengambil keputusan Majelis Hakim sampai dengan putusan yang inkrah;
- b. Bahwa berdasarkan fakta persidangan dalam agenda saksi yang telah dibawah sumpah telah pula diketahui dan didengar bersama bahwa saksi yang dihadirkan oleh Tergugat II (Terbanding II) dan Tergugat III (Terbanding III) yaitu saksi yang bernama **ABDUL MUTHOLIB** menyatakan sebelum mereka melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Jambi saudara **Abdul Mutholib** yang selaku Ketua CLPK ASSOCIATES &

halaman 31 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



PARTNER sesuai dengan surat kuasa yang diajukan oleh Kuasa Hukum dari dahulu Penggugat sekarang Pembanding (saat itu masih tergabung satu kantor dengan kuasa hukum Penggugat/ Pembanding) menyampaikan dan menyarankan untuk menemui saudara Terbanding III untuk meminta uang tambahan diluar dari pada apa yang telah disepakati dari jual beli tanah dan jangan diajukan gugata karena saudara dahulu Penggugat sekarang Pembanding telah mengakui menjual dan telah menerima uang sesuai dengan kesepakatan antara dahulu Penggugat sekarang Pembanding kepada dahulu Tergugat III sekarang Terbanding III sesuai dengan bukti surat yang telah diajukan pada tahap proses persidangan di Pengadilan Negeri Jambi maka beralasan hukum Majelis Tinggi membatalkan seluruh Gugatan Penggugat;

Demikian Kontra Memori banding dari Terbanding II dan Terbanding III dahulu Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana diatas, berdasarkan dalil-dalil diatas, Terbanding II dan Terbanding III mohon Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Cq Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding II dan Terbanding III;
2. Menolak Permohonan Memori Banding dari Pembanding secara keseluruhan;
3. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor: 139/Pdt.G/2021/PN Jmb;

MENGADILI SENDIRI

1. Menolak Gugatan Pembanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pembanding dahulu Penggugat membayar biaya perkara segala tingkat;

Atau:

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 22 Februari 2022, Nomor

halaman 32 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



139/Pdt.G/2021/PN Jmb dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan Pembanding, semula Penggugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I, II dan III, semula Tergugat I, II dan III, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusan, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 22 Februari 2022 Nomor 139/Pdt.G/2021/PN Jmb dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena Pembanding, semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal dari Undang-Undang No. 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 22 Februari 2022 Nomor 139/Pdt.G/2021/PN Jmb yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding, semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (se
- ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada hari Selasa Tanggal 17 Mei 2022 oleh kami Moch. Zaenal Arifin, SH , selaku Hakim Ketua Majelis, Ratmoho, SH.,MH dan Suwarno, SH.,MH para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi

halaman 33 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB



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

tanggal 14 April 2022, Nomor 45/PDT/2022/PT JMB, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 24 Mei 2022 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta Arlis Bairta, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jambi tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. Ratmoho, SH.,MH

Moch. Zaenal Arifin, SH.

2. Suwarno, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI,

Arlis Bairta, SH.

Perincian biaya :

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. Materai putusan | Rp. 10.000,- |
| 2. Redaksi putusan | Rp. 10.000,- |
| 3. Pemberkasan | <u>Rp 130.000,-</u> |
| J u m l a h | Rp 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) |

halaman 34 dari 34, Putusan No.45/PDT/2022/PT JMB