



PUTUSAN

Nomor 17/Pdt.G/2018/PTA.Jb



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI AGAMA JAMBI

Dalam persidangan majelis tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan atas perkara gugatan perlawanan antara:

PEMBANDING I/TERBANDING II beralamat di RT. 36 Kelurahan Kenali Asam

Bawah Kecamatan Kota Baru Kota Jambi, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, Marmora Siregar, S.H., Azwardi, S.H., Advokat pada kantor Marmora, S.H. Dan Kawan-Kawan beralamat di Lrg. TAC RT. 08 No. 39, Kelurahan Selamat, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Dalam hal ini bertindak untuk atas nama H. Atmo.MD beralamat di Rt.36 Kelurahan Kenali Asam Bawah Kecamatan Kota Baru Kota Jambi, berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 30 Januari 2018, semula sebagai **Terlawan II**, sekarang sebagai **Pembanding I/ Terbanding II;**

melawan

PEMBANDING II/TERBANDING II berkedudukan di ANCOL BARAT, JAKARTA

UTARA dalam hal ini diwakili oleh Kuasa hukumnya Thomas E.Tampubolon,S.H.,M.H., Thomson Tampubolon, S.H., Sahat P. Sihombing, S.H., Oloando K. Tampubolon ,SH, Roky R. Tampubolon, SH., MH., dan Rudy M. Sirait, SH., masing-masing adalah Advokat pada Kantor Advokat THOMAS TAMPUBOLON & PARTNERS, beralamat di Gedung Selmis Kav 4-5, Jl. Asembaris Raya 52, Jakarta Selatan (12830), dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Maret 2017, semula sebagai **Pelawan**,sekarang **sebagai Pembanding II/Terbanding II;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERBANDING II beralamat di KECAMATAN TELANAIPURA KOTA JAMBI, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, **INDRA WAHYU, S.H., YANDRY MUSTAFA, S.H., M.H., NYIMAS FARIDA, S.H.**, masing-masing adalah Advokat/Pengacara pada Kantor **ADVOKAT/ PENGACARA INDRA WAHYU, S.H., DAN REKAN**, yang beralamat di Jl. TP. Sriwijaya No. 16 RT. 01, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2018, semula sebagai **Terlawan I**, sekarang sebagai **Terbanding I**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara yang dimohonkan banding;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip uraian sebagaimana termuat dalam putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor XXXX/Pdt.G/2017/PA.Jmb yang dijatuhkan pada hari Selasa tanggal 23 Januari 2018 Masehi, bertepatan tanggal 6 Jumadil Awwal 1439 Hijriah, yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

- 1 Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar (*kwaad opposant*);
- 2 Menyatakan perlawanan Pelawan ditolak seluruhnya;
- 3 Mempertahankan putusan Pengadilan Agama Jambi nomor XXXX/ Pdt.G/2011/ PA.Jb, tertanggal 04 Januari 2012 ;
- 4 Mempertahankan Penetapan Ketua Pengadilan Agama Jambi No: XXXX/ Pdt.G/2011/PA. Jb, tertanggal 15 Juli 2016;

Dalam Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat Rekonvensi/Pelawan;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Terlawan I tidak dapat diterima
(*neit ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara hingga saat ini sebesar Rp 1.371.000,00 (Satu juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Bahwa telah membaca surat-surat dalam proses permohonan banding sebagai dokumen administrasi dalam berkas perkara sebagai berikut;

- 1 Berita acara sidang terakhir di tingkat pertama yang dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 23 Januari 2018 Masehi, dimana pada hari dan tanggal tersebut di atas telah dibacakan putusan oleh Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Terlawan II dan di luar hadirnya Pelawan dan Terlawan I;
- 2 Bahwa, Akta permohonan banding Pembanding I yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jambi, yang menyatakan bahwa pada hari Rabu, tanggal 31 Januari 2018, Terlawan II melalui Kuasa hukumnya mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor XXX/Pdt.G/2017/PA.Jmb tanggal 23 Januari 2018, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding II/ Pembanding II pada tanggal 23 Februari 2018, dan kepada Terbanding I pada tanggal 26 Februari 2018;
- 3 Tanda Terima Memori Banding Pembanding I tanggal 23 Februari 2018 yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jambi, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I pada tanggal 26 Februari 2018, dan kepada Terbanding II/Pembanding II pada tanggal 15 Maret 2018;



- 4 Relas Pemberitahuan untuk Memeriksa Berkas Perkara Banding (*Inzage*) untuk Terbanding I, tanggal 27 Februari 2018;
- 5 Berita Acara Memeriksa (*inzage*) Berkas Perkara Banding, Nomor XXX/Pdt.G/Pdt.G/2017/PA.Jmb., tanggal 1 Maret 2018, bahwa pada hari Kamis, tanggal 1 Maret 2018, Kuasa Hukum Pembanding I/Terbanding II telah memeriksa berkas perkara Nomor XXX/Pdt.G/Pdt.G/2017/PA.Jmb. yang dimohonkan banding;
- 6 Bahwa, **Akta permohonan banding Pembanding II** yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jambi, yang menyatakan bahwa pada hari Selasa, tanggal 6 Maret 2018, Pelawan melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor XXX/Pdt.G/2017/PA.Jmb tanggal 23 Januari 2018, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I pada tanggal 7 Maret 2018, dan kepada Terbanding II /Pembanding I pada tanggal 7 Maret 2018;
- 7 Keterangan Tidak Memeriksa (*inzage*) berkas Perkara Banding Pengadilan Agama Jambi Nomor XXX/Pdt.G/2017/PA.Jmb, tanggal 13 Maret 2018 yang menerangkan bahwa Terbanding I maupun Kuasa Hukumnya tidak memeriksa berkas perkara yang dimohonkan banding ini
- 8 Keterangan Tidak Memeriksa (*inzage*) berkas Perkara Banding Pengadilan Agama Jambi Nomor XXXX/Pdt.G/2017/PA.Jmb, tanggal 6 April 2018 yang menerangkan bahwa Pembanding I/Terbanding II maupun Kuasa Hukumnya serta Pembanding II/ Terbanding II maupun Kuasa Hukumnya tidak memeriksa berkas perkara dimohonkan banding ini;

TENTANG HUKUMNYA

Pertimbangan Hukum Syarat Formil Banding

Menimbang, bahwa oleh sebab permohonan banding Pembanding I dan Pembanding II untuk pemeriksaan ulang pada tingkat banding telah diajukan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu banding dan menurut cara-cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut harus dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa agar Pengadilan Tinggi Agama Jambi sebagai pengadilan ulangan pada tingkat banding dapat memberikan putusan yang benar dan adil, maka perlu memeriksa ulang perkara ini untuk kemudian dipertimbangkan dan diputus ulang pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa PEMBANDING II/TERBANDING I telah mengajukan banding pada hari Selasa tanggal 3 Maret 2018 yang diwakili oleh Tomson Tampubolon, S.H dan kawan-kawan berdasarkan surat kuasa yang terdaftar di Pengadilan Agama Jambi tanggal 6 Maret 2018, namun obyek perkara sama dengan yang diajukan banding oleh Pembanding I, sehingga perkara tersebut sesungguhnya cukup satu perkara saja dan Pembanding II cukup melakukan perlawanan atau kontra memori banding terhadap perkara *a quo*.

Bahwa Pembanding II tersebut diatas tidak pula mengajukan memori banding terhadap perkara yang dimohonkan banding tersebut, sehingga tidak terdapat kejelasan keberatan mana yang diajukan oleh Pembanding II terhadap putusan Pengadilan Agama Jambi nomor XXX/Pdt.G/2017/PA Jmb, tanggal 23 Januari 2018.

Posita dan Petitum Pelawan dalam Konvensi

Menimbang, bahwa Pelawan berdasarkan surat perlawanannya tanggal 23 Februari 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jambi pada tanggal 3 Maret 2017 dengan Nomor Register XXXX/Pdt.G/2017/PA.Jmb mengajukan hal-hal sebagai berikut:

- 1 Bahwa pada tanggal 3 Mei 2016, Pelawan dengan Terlawan II (yang diwakili oleh Syamsuddin) telah melakukan Pengikatan Jual beli terhadap sebidang tanah yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. XXXX Kenali Asam Bawah atas Nama Terlawan II (selanjutnya disebut objek sengketa). Bahwa Perjanjian tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli No 02 tertanggal 3 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Novita, S.H;

- 2 Bahwa objek sengketa sebelumnya sudah dilakukan pengecekan oleh Pelawan dan Notaris terhadap objek sengketa ternyata Objek Sengketa dalam keadaan bersih dan tidak diletakkan sita jaminan;
- 3 Bahwa kemudian pada tanggal 10 Juni 2016, Pelawan dengan Terlawan II (yang diwakili oleh Syamsuddin) telah melakukan Jual beli terhadap objek sengketa. Perjanjian tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli No. XXX tertanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Novita, S.H;
- 4 Bahwa ternyata antara Terlawan I dengan Terlawan II terjadi sengketa di Pengadilan Agama Jambi, dimana Terlawan I menggugat Terlawan II terkait harta bersama, dimana salah satu harta yang digugat adalah objek sengketa. Bahwa sengketa tersebut sudah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan yakni Putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor XXXX/Pdt.G/2011/PA.Jb jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Jambi Nomor XX/Pdt.G/2012/PTA.JB, Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor XXX K/Ag/2013 ;
- 5 Bahwa atas putusan tersebut ternyata Terlawan I telah mengajukan permohonan eksekusi dan telah terbit Penetapannya, yakni Penetapan No.XXXX/Pdt.G/2011/PA.Jb tertanggal 15 Juli 2016 yang isinya memutus sebagai berikut:

MENETAPKAN

Memerintahkan kepada Panitera/Juru Sita Pengadilan Agama Jambi untuk melakukan eksekusi penjualan lelang melalui Kantor Lelang Negara Jambi atas objek sengketa berupa:

- 1 Sebidang tanah dengan SHM No. XXXX yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI, dengan luas 3 Ha (tiga hektar) atau 30.000 M² (tiga puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah barat berbatasan dengan tanah PIHAK TERKAIT I/ Sanggar batik, PIHAK TERKAIT II dan Jhoni PIHAK TERKAIT III;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah PEMBANDING I/ TERBANDING II;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah PIHAK TERKAIT I/ Sanggar batik;
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah Pasar Induk dan Terminal Truck;
- 2 Sebidang tanah dengan SHM No. XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000 M² (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah PIHAK TERKAIT I/ Sanggar batik;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah terminal truck;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah PIHAK TERKAIT IV, PIHAK TERKAIT V, PEMBANDING I/ TERBANDING II, PIHAK TERKAIT VI dan PEMBANDING I/ TERBANDING II;
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah PEMBANDING I/ TERBANDING II;
- 3 Sebidang tanah beserta 2 (dua) pintu ruko dengan SHM XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 369 M² (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah PEMBANDING I/ TERBANDING II;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah PIHAK TERKAIT V;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan jalan lingkar selatan;

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

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah PEMBANDING I/ TERBANDING II;
- 4 Sebidang tanah beserta 2 (dua) pintu ruko dengan SHM XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah PIHAK TERKAIT VI;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah PEMBANDING I/ TERBANDING II;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan jalan lingkaran Selatan;
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah PEMBANDING I/ TERBANDING II;

Hasilnya untuk memenuhi isi putusan tersebut dan untuk membayar segala biaya pelaksanaan putusan ini;

- 6 Bahwa terhadap hal tersebut Pelawan dalam hal ini mengajukan perlawanan, adapun yang menjadi dasar Pelawan adalah **Pelawan sebagai Pembeli Beritikad Baik**. Berdasarkan atas azas hukum yang berlaku selama ini adalah Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang, maka mengacu pada azas tersebut, Pelawan sebagai pembeli yang beritikad baik sudah selayaknya berhak mendapatkan perlindungan hukum dalam jual beli tersebut;
- 7 Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Pelawan dengan Terlawan II adalah pada tanggal 10 Juni 2016, jadi sebelum dikeluarkannya Penetapan Nomor XXXX/Pdt.G/2011/PAJb tertanggal 15 Juli 2016. Bahwa selain itu Pelawan sudah melakukan pengecekan dan ternyata terhadap objek sengketa tidak diletakkan sita jaminan. Bahwa dengan demikian Jual beli antara Pelawan dan Terlawan II adalah sah karena sudah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, sehingga sudah sewajarnya Ketua Pengadilan Negeri Agama Jambi menyatakan Akta Jual Beli No XXX tertanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Novita, SH adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

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

8 Bahwa atas dasar yang dikemukakan oleh Pelawan maka sudah beralasan bagi Ketua Pengadilan Agama Jambi untuk menyatakan Penetapan Nomor XXXX/Pdt.G/2011/PA.Jb tertanggal 15 Juli 2016 batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum setidak-tidaknya atas Sebidang tanah dengan SHM No. XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000 M² (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah barat berbatasan dengan tanah PIHAK TERKAIT I/ Sanggar batik;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah terminal truck;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah PIHAK TERKAIT IV, PIHAK TERKAIT V, PEMBANDING I/ TERBANDING II, PIHAK TERKAIT VI dan PEMBANDING I/ TERBANDING II;
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah PEMBANDING I/ TERBANDING II;

9 Bahwa Perlawanan dalam perkara ini telah didukung oleh bukti-bukti yang otentik, sehingga telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.3 Tahun 2000 dan No.4 Tahun 2001, maka sangat beralasan hukum bila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan/perlawanan, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

MAKA : Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dengan ini Pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, agar sudi kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
- 2 Menyatakan Akta Jual Beli No XXX tertanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Novita, S.H sah dan berkekuatan hukum;

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)



- 3 Menyatakan Pelawan adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik No.XXXX ;
- 4 Menyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Nomor XXXX/Pdt.G/2011/PA.Jb tertanggal 15 Juli 2016 sepanjang mengenai sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000 M² (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah PIHAK TERKAIT I/ Sanggar batik;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah terminal truck;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah PIHAK TERKAIT IV, PIHAK TERKAIT V, PEMBANDING I/ TERBANDING II, PIHAK TERKAIT VI dan PEMBANDING I/ TERBANDING II;
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah PEMBANDING I/ TERBANDING II;
- 5 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan/perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij vorrad*);
- 6 Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara;
- Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aqua et bono*);

Dalam Upaya Damai

Menimbang, bahwa perdamaian merupakan jalan terbaik dalam menyelesaikan sengketa perdata di bidang kebendaan, dari pada putusan hakim yang dipaksakan, oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Agama Jambi telah mendamaikan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 82 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, jo. Pasal 143 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Islam,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jis. Pasal 154 RBg maupun melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan di bawah Mahkamah Agung Republik Indonesia, dengan bantuan Mediator Husin Ali, yang ditetapkan pada tanggal 23 Mei 2017 dan telah melakukan proses mediasi antara para pihak, namun ternyata berdasarkan laporan Mediator tersebut dengan suratnya tanggal 13 Juni 2017, upaya damai dimaksud tidak berhasil/gagal;

Bahwa oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jambi berpendapat bahwa upaya damai tersebut secara hukum telah cukup dan oleh karenanya pula untuk penyelesaian perkara ini harus dilakukan secara litigasi, yakni melalui proses peradilan perdata;

Posita dan Petitum Penggugat Rekonvensi

Menimbang, bahwa Terlawan I pada jawaban atas perlawanan Pelawan telah mengajukan gugat balik (rekonvensi) sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang tanggal 26 September 2017, jo. halaman 13 Putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor XXX/Pdt.G/2017/PA.Jmb., tanggal 23 Januari 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut;

- 1 Bahwa sehubungan dengan adanya sengketa berkaitan dengan harta bersama antara Terlawan I/Penggugat Rekonvensi dengan Terlawan II/ Tergugat II Rekonvensi, maka telah ada putusan Pengadilan Tinggi Agama Jambi Nomor XX/Pdt.G/2012 PTA.JB tanggal 24 September 2012. Perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap dikarenakan sesuai dengan Putusan Kasasi pada Mahkamah Agung dengan Putusan No. XXX K/Ag/2013 tanggal 17 Februari 2014 yang pada intinya amarnya berbunyi menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I TERBANDING I dan Pemohon Kasasi II PEMBANDING I/ TERBANDING II tersebut, dan dalam perkara *a quo* sebagai Tergugat I Rekonvensi Terlawan I dan Terlawan II;
- 2 Berdasarkan amar putusan Pengadilan Tinggi Agama Jambi Nomor XX/Pdt.G/2012 PTA.Jb. tanggal 24 September 2012 tersebut pada angka 2 dapat diketahui bahwa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebidang tanah dengan SHM No. XXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000m² (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah barat berbatasan dengan tanah PIHAK TERKAIT I/ Sanggar batik;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah terminal truck;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah PIHAK TERKAIT IV, PIHAK TERKAIT V, PEMBANDING I/ TERBANDING II, PIHAK TERKAIT VI dan PEMBANDING I/ TERBANDING II;
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah PEMBANDING I/ TERBANDING II;

adalah merupakan harta bersama Penggugat dan Tergugat atau dalam perkara *a quo* disebut harta bersama Penggugat Rekonvensi/ Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Terlawan II dalam Konvensi);

- 3 Bahwa hingga saat sekarang ini terhadap harta bersama pada angka 2 tersebut diatas, pihak Penggugat Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi belum pernah melakukan pelepasan hak atau menjual harta tersebut kepada pihak manapun juga;
- 4 Bahwa sesuai dengan dalil Pelawan pada angka 1 dan angka 3 diketahui bahwa Tergugat I Rekonvensi dengan Tergugat II Rekonvensi melakukan pengikatan jual beli atas harta bersama pada angka 2 tersebut di atas yang merupakan milik Penggugat Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Terlawan II dalam Konvensi sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 3 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris NOVITA, S.H. (Tergugat III Rekonvensi), dan selanjutnya pada tanggal 10 Juni 2016 melakukan jual beli atas harta bersama pada angka 2 tersebut di atas yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 125 tertanggal 10 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris NOVITA, S.H. (Tergugat III Rekonvensi);
- 5 Bahwa pada kenyataannya Pengikatan Jual beli dan Jual beli atas harta bersama pada angka 2 tersebut di atas dilakukan tanpa sepengetahuan dan/atau tanpa

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)



persetujuan Penggugat Rekonvensi/Terlawan I adalah suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum;

- 6 Bahwa Penggugat Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi sangat merasa berkeberatan dan sangat dirugikan dikarenakan harta bersama pada angka 2 tersebut di atas dijadikan objek pengikatan Jual beli dan jual beli antara Tergugat I Rekonvensi/Pelawan dengan Tergugat II Rekonvensi/ Terlawan II;
- 7 Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dalam Rekonvensi, Tergugat II dalam Rekonvensi dan Notaris Novita, S.H. (Tergugat III Rekonvensi) yang secara bersama-sama melakukan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli tersebut adalah suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum dikarenakan Penggugat Rekonvensi tidak pernah dilibatkan dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli tersebut, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pengadilan Agama Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memberikan putusan yang amarnya menyebutkan:

- Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 3 Maret 2016 dan Akta Jual Beli No. XXX tertanggal 19 Juni 2016 atas sebidang tanah dengan SHM No. XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000 M² (enam ribu meter persegi) adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Menghukum Pihak Tergugat I Rekonvensi untuk mengembalikan atau menyerahkan Sebidang tanah dengan SHM No. XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000 M² (enam ribu meter persegi) dalam keadaan kosong (seperti dalam keadaan semula) kepada Penggugat Rekonvensi atau setidaknya menyerahkan



setengah bahagian atas harta bersama tersebut kepada Penggugat rekonvensi tanpa syarat apapun;

Berdasarkan uraian-uraian yang telah Penggugat Rekonvensi kemukakan di atas, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Penggugat yang beritikad baik;
- 3 Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dalam Rekonvensi, Tergugat II dalam Rekonvensi dan Notaris Novita, S.H. (Tergugat III Rekonvensi) yang secara bersama-sama melakukan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. XX tertanggal 3 Maret 2016 dan Akta Jual Beli No. XXX tertanggal 10 Juni 2016 atas sebidang tanah dengan SHM No. XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000 M² (enam ribu meter persegi) adalah suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum dikarenakan Penggugat Rekonvensi tidak pernah dilibatkan dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. XX tertanggal 3 Maret 2016 dan Akta Jual Beli No. XXX tertanggal 10 Juni 2016 tersebut;
- 4 Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. XX tertanggal 3 Maret 2016 dan Akta Jual Beli No. XXX tertanggal 10 Juni 2016 atas sebidang tanah dengan SHM No. XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000 M² (enam ribu meter persegi) yang dibuat dan di hadapan Notaris Novita, S.H. (Tergugat III Rekonvensi) adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- 5 Menghukum Pihak Tergugat I dalam Rekonvensi, Tergugat II dalam Rekonvensi dan Notaris Novita, S.H. (Tergugat III Rekonvensi) untuk mengembalikan status hukum hak-hak Penggugat Rekonvensi serta mengakui bahwa sebidang tanah dengan SHM No. XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000 M² (enam ribu meter persegi) tersebut adalah sah milik bersama antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat II Rekonvensi, yang pada kenyataannya Pihak Penggugat Rekonvensi belum pernah ikut terlibat melakukan jual beli atau peralihan hak pada pihak manapun juga;

- 6 Menghukum Pihak Tergugat I Rekonvensi dan juga Tergugat I Rekonvensi untuk mengembalikan atau menyerahkan bahagian hak atas sebidang tanah dengan SHM No. XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000 M² (enam ribu meter persegi) tersebut dalam keadaan kosong;
- 7 Menyatakan Tergugat III Rekonvensi tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Agama Jambi mengenai gugatan perbuatan melawan hukum *a quo*;
- 8 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya *verzet*, banding, kasasi dan peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorrad*);
- 9 Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pihak Tergugat I dalam Rekonvensi, Tergugat II dalam Rekonvensi dan Notaris Novita, S.H. (Tergugat III Rekonvensi) secara tanggung renteng;

Eksepsi Terlawan II

Menimbang, bahwa atas gugatan Perlawanan dari Pelawan tersebut, Terlawan II melalui kuasa hukumnya menyampaikan jawaban secara tertulis pada tanggal 3 Oktober 2017 yang pada pokoknya mendukung posita dan petitum Pelawan.

Pokok Masalah Dalam Perlawanan/Dalam Konvensi

Menimbang, bahwa dari kasus posisi sebagaimana diuraikan di atas dapat disimpulkan bahwa pokok masalah dalam Perlawanan/dalam Konvensi adalah apakah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor XX tertanggal 3 Maret 2016 dan Akta Jual Beli Nomor XXX tertanggal 10 Juni 2016 atas sebidang tanah dengan SHM No. XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000 M²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(enam ribu meter persegi) yang dibuat di hadapan Notaris Novita, S.H. sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa atas dalil Pelawan tersebut telah dibantah oleh Terlawan I dengan klausul bahwa Terlawan I yang juga mempunyai hak atas obyek sengketa sebidang tanah dengan SHM No. XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000 M² (enam ribu meter persegi) tidak pernah dilibatkan dalam proses pembuatan kedua akta tersebut;

Menimbang, bahwa Terlawan I merasa berhak atas tanah tersebut, namun pada saat jual beli tidak merasa dilibatkan dalam pembuatan Akta Jual beli karena telah menyerahkan jual beli sebagaimana perjanjian yang telah dibuat bersama oleh Terlawan I dan Terlawan II (PEMBANDING I/ TERBANDING II dan TERBANDING I) Bukti P. 2.

Menimbang, bahwa peristiwa jual beli antara Terlawan I dan Pembanding (PEMBANDING II/ TERBANDING II) tidak dipermasalahkan sebelumnya, hanya saja uang yang dijanjikan yang akan diserahkan kepada Terlawan I (TERBANDING I) tidak diberikan haknya sebagaimana yang dijanjikan dalam bukti P.2 dan dikuasai oleh penerima kuasa Penjual (Syamsuddin), sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan keberatan tersebut bukanlah permasalahan jual beli tetapi nilai harga jual beli tersebut dilakukan dengan tidak diserahkan kepada Terlawan I, dan sekarang Syamsuddin tersebut telah ditetapkan sebagai DPO (daftar pencarian orang)

Pokok Masalah Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa dari kasus posisi sebagaimana diuraikan di atas dapat disimpulkan bahwa pokok masalah dalam Rekonvensi adalah apakah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor XX tertanggal 3 Maret 2016 dan Akta Jual Beli Nomor XXX tertanggal 10 Juni 2016 atas sebidang tanah dengan SHM No. XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000 M² (enam ribu meter persegi) yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dan di hadapan Notaris Novita, S.H, yang prosesnya tanpa melibatkan Terlawan I dan ternyata telah diterbitkan surat-surat outentik tersebut ;

Bahwa atas dalil Penggugat Rekonvensi telah dibantah oleh Tergugat Rekonvensi dengan klausula bahwa Terlawan I dengan Terlawan II telah membuat kesepakatan untuk menjual harta bersama Terlawan I dengan terlawan II, sedangkan pembuatan Perjanjian pengikatan jual beli dan Akta Jual Beli yang telah diterbitkan oleh Pejabat yang berwenang adalah kewenangan pejabat pembuat akta dimaksud;

Kewenangan Pengadilan Agama

Menimbang, bahwa dari pokok masalah tersebut di atas, maka harus ditentukan aturan hukum yang berlaku untuk diterapkan atas kasus ini, yakni sebagai berikut:

- 1 Bahwa Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, tentang Peradilan Agama, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, menyatakan bahwa Pengadilan Agama berwenang menyelesaikan sengketa di bidang perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah dan ekonomi syariah;
- 2 Bahwa Pasal 50 Unddang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, tentang Peradilan Agama, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, menyatakan dalam hal terjadi sengketa mengenai hak milik atau keperdataan lain dalam perkara-perkara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 49, maka khusus mengenai objek yang menjadi sengketa tersebut harus diputus lebih dahulu oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum;

Analisis Pembuktian

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat (P.1 sampai dengan P.8) berupa:

- 1 Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor: XXXX/Pdt.G/2012/PA.JBI Tanggal 04 Januari 2012 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jambi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti P.1a;) serta dibubuhi dengan paraf;

- 2 Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Jambi Nomor: XX/Pdt.G/2012/PTA.JBI Tanggal 24 September 2012 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Jambi;

Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti P.1b) serta dibubuhi dengan paraf;

- 3 Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: XXX K/Ag/2013 Tanggal 17 Februari 2013 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung RI;

Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti P.1c) serta dibubuhi dengan paraf;

- 4 Fotokopi Surat Kesepakatan bersama antara PEMBANDING I/ TERBANDING II dengan TERBANDING I tanggal 13 Desember 2014;

Fotokopi surat bukti tersebut, tidak ada aslinya tetapi diakui oleh Terlawan I dan Terlawan II telah bermaterai cukup oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti P.2) serta dibubuhi dengan paraf;

- 5 Fotokopi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Novita,S.H., Nomor XXX/2016 tanggal 10 Juni 2016 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Novita, S.H;

Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti P.3) serta dibubuhi dengan paraf;

- 6 Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor XX tanggal 03 Maret 2016 yang dikeluarkan oleh Novita, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti P.4) serta dibubuhi dengan paraf;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 Fotokopi Sertifikat hak milik Nomor XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II tanggal 11 September 2007 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jambi;

Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti P.5) serta dibubuhi dengan paraf;

- 8 Fotokopi Kuasa atas nama H. Atmo tanggal 01 Maret 2016;

Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti P.6) serta dibubuhi dengan paraf;

Pelawan telah pula mengajukan seorang yang bernama Edy Kurniawan bin Yakub sebagai saksi Pelawan:

Bahwa untuk memperkuat dalil bantahannya Terlawan I di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat surat sebagai berikut :

- 1 Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor: XXXX/Pdt.G/2012/ PA.Jmb Tanggal 04 Januari 2012 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jambi, Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti T I 1. 1) serta dibubuhi dengan paraf;
- 2 Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Jambi Nomor XX/Pdt.G/2012/ PTA.Jmb Tanggal 24 September 2012 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Jambi, Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti T I 1.2) serta dibubuhi dengan paraf;
- 3 Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: XXX K/Ag/2013 Tanggal 17 Februari 2013 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung RI., Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti T I 1.3) serta dibubuhi dengan paraf;
- 4 Fotokopi Pengambilan Sampel Tanah di SHM XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II tanggal 5 April 2017, Fotokopi surat bukti tersebut, telah

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti T I. 2) serta dibubuhi dengan paraf;

- 5 Fotokopi foto proyek infrastruktur indo grosir tertanggal 27 Agustus 2016 di obyek sengketa, Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti T I.3) serta dibubuhi dengan paraf;
- 6 Fotokopi surat mohon penghentian pengerjaan proyek sengketa yang dibuat oleh Terlawan I kepada PIHAK TERKAIT VII tanggal 05 September 2016, Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti T I. 4) serta dibubuhi dengan paraf;
- 7 Fotokopi pekerjaan lahan sengketa SHM/Sertifikat hak milik Nomor XXX oleh PIHAK TERKAIT VII tanggal 30 September 2016 setelah surat tanggal 05 September 2016, Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti T I.5) serta dibubuhi dengan paraf;
- 8 Fotokopi agenda surat serah terima mohon penghentian pekerjaan obyek sengketa yang diterima Rahmat, Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti T I.6) serta dibubuhi dengan paraf;

Menimbang, bahwa guna mendukung jawaban dan eksepsinya, Terlawan II melalui kuasa hukumnya telah mengajukan surat bukti tertulis berupa:

- 1 Fotokopi Akta Cerai Nomor : XXX/AC/2009/PA.Jb atas nama Terlawan I dan Terlawan II Tanggal 21 Desember 2009 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jambi, Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti T II.1;) serta dibubuhi dengan paraf;
- 2 Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor: XXXX/Pdt.G/2012/PA.Jmb Tanggal 04 Januari 2012 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jambi, Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti T II 2;) serta dibubuhi dengan paraf;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Jambi Nomor: XX/Pdt.G/2012/PTA.Jmb Tanggal 24 September 2012 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Jambi, Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti T II. 3) serta dibubuhi dengan paraf;
- 4 Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: XXX K/Ag/2013 Tanggal 17 Februari 2013 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung RI., Fotokopi surat bukti tersebut, telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Ketua Majelis, kemudian diberi kode (bukti T II.4) serta dibubuhi dengan paraf;

Menimbang, bahwa sebelum memberikan analisis hukum atas pokok masalah dalam perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding terlebih dahulu harus menganalisis fakta yang terjadi dalam kasus ini berdasarkan kewenangan peradilan agama, apakah menilai proses pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. XX tertanggal 3 Maret 2016 dan Akta Jual Beli No: XXX tertanggal 10 Juni 2016 atas sebidang tanah dengan SHM No. XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000 M² (enam ribu meter persegi) yang dibuat Notaris Novita S.H., menjadi kewenangan Peradilan agama atau tidak?

Dalam Perlawanan

Bahwa Pelawan mendalilkan obyek sengketa telah dibeli sebelum terbitnya Penetapan Ketua Pengadilan Agama Jambi Nomor XXXX/Pdt.G/2011/PA.JB., tanggal 15 Juli 2016, oleh karenanya Pelawan mohon agar Akta Jual Beli No XXX tertanggal 10 Juni 2016 yang dibuat Notaris Novita S.H., adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.1a., P.1b., dan P.1c., terbukti bahwa obyek sengketa termasuk harta bersama antara Terlawan I dengan Terlawan II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.3 dan P.4, terbukti terjadi jual beli antara Pelawan dengan Terlawan II atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.3 dan P.4 tersebut tidak ternyata pihak Terlawan I tidak ikut menandatangani kedua akta tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum menganalisa pembuktian dari Pelawan lebih lanjut, Majelis Hakim Tingkat Banding terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan dan Rekonvensi Terlawan I, berkenaan dengan kewenangan mengadili. Hal ini dilakukan agar analisis pembuktian tidak sia-sia apabila ternyata tidak ada kewenangan mengadili petitum Pelawan maupun Rekonvensi Terlawan I;

Dalam analisis penerapan hukum atas kasus.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum kewenangan peradilan agama yang berlaku atas kasus ini dan berdasarkan fakta hukum yang terbukti sebagaimana diuraikan di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut:

- 1 Bahwa berdasarkan bukti surat P.2., antara Terlawan I dengan Terlawan II telah terjadi kesepakatan untuk menjual sebagian harta bersama (termasuk di dalamnya adalah obyek sengketa);
- 2 Bahwa pada tanggal 3 Mei 2016, Pelawan dengan Terlawan II (yang diwakili oleh Syamsuddin) telah melakukan Pengikatan Jual beli terhadap sebidang tanah yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. XXXX Kenali Asam Bawah atas (obyek sengketa), dan Perjanjian tersebut telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No XX tertanggal 3 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Novita, S.H;
- 3 Bahwa pada tanggal 10 Juni 2016, Pelawan dengan Terlawan II (yang diwakili oleh Syamsuddin) telah melakukan Jual beli terhadap objek sengketa. Jual beli tersebut telah dituangkan dalam Akta Jual Beli No XXX tertanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Novita, S.H;
- 4 Berdasarkan uraian tersebut di atas maka obyek sengketa berupa sebidang tanah dengan SHM No. XXXX atas nama PEMBANDING I/ TERBANDING II yang terletak di KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI dengan luas 60 tumbuk atau 6.000 M² (enam ribu meter persegi, adalah bagian dari harta bersama yang telah dijual oleh Terlawan II kepada Pelawan tanpa melibatkan Terlawan I, namun pada saat terjadi transaksi jual beli telah diketahui oleh Terlawan I, hanya saja



uang hasil penjualan tersebut oleh kuasa Penjual tidak diberikan kepada Terlawan I sesuai dengan yang dijanjikan;

- 5 Bahwa menilai Akta Jual Beli dihadapan Notaris selaku pejabat yang berwenang membuat Akta bukanlah kewenangan peradilan agama untuk menentukan sah tidaknya sebuah akta;
- 6 Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah diperbaiki;

Pertimbangan petitum demi petitum

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang diperoleh dalam persidangan tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan memberi pertimbangan secara rinci petitum demi petitum guna menjawab semua petitum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 178 ayat (2) HIR/Pasal 189 ayat (2) R.Bg, sebagai berikut;

Dalam Perlawanan.

Petitum pernyataan Pelawan adalah Pelawan yang benar.

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ini sangat berkaitan erat dengan petitum selanjutnya, maka akan dipertimbangkan setelah petitum yang selanjutnya selesai dipertimbangkan;

Petitum pernyataan Akta Jual Beli sah dan berkekuatan hukum

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa demi memperhatikan Akta Jual Beli Nomor XXX, tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Novita, S.H., tersebut telah dibuat sebagaimana mestinya menurut perundang-undangan yang berlaku, dan menilai sah atau tidaknya proses jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris tersebut bukan kewenangan peradilan agama berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, tentang Peradilan Agama, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, oleh karenanya petitum pernyataan Akta Jual Beli sah dan berkekuatan hukum harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan ditolak, sekaigus memperbaiki pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Petitem pernyataan Pelawan adalah pemilik satu-satunya atas obyek sengketa.

Menimbang, bahwa petitem ini berkaitan erat dengan petitem sebelumnya, oleh karena petitem sebelumnya dinyatakan ditolak, maka untuk petitem ini juga harus dinyatakan ditolak;

Petitem pernyataan batal demi hukum Penetapan Ketua Pengadilan Agama Jambi Nomor XXXX/Pdt.G/2011/PA.Jb, tanggal 15 Juli 2016, tentang perintah Eksekusi Lelang terhadap obyek sengketa.

Menimbang, bahwa petitem ini berkaitan erat dengan petitem sebelumnya, oleh karena petitem sebelumnya dinyatakan ditolak, maka untuk petitem ini juga harus dinyatakan ditolak;

Petitem pernyataan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu.

Menimbang, bahwa petitem ini berkaitan erat dengan petitem sebelumnya, oleh karena petitem sebelumnya dinyatakan ditolak, maka untuk petitem ini juga harus dinyatakan ditolak

Petitem biaya perkara

Menimbang, bahwa terhadap petitem yang memohon agar Pengadilan menghukum para Terlawan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, dan Pelawan adalah pihak yang kalah maka kepada Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara;

Petitem dalam Rekonvensi.

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi Terlawan I dalam perkara *a quo* sangat berkaitan dengan gugatan Perlawanan Pelawan, dalam hal ini Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, maka gugatan Rekonvensi Terlawan I harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM TINGKAT BANDING

Dalam memori banding.

Menimbang, bahwa Pembanding I dalam memori bandingnya tanggal 13 Februari 2018 mengajukan keberatan atas putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor XXX/Pdt.G/2017/PA.Jmb., tanggal 23 Januari 2018 dengan didasarkan atas alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Jambi dalam Putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor XXX/Pdt.G/2017/PA.Jmb., pada paragraf kesatu halaman 95 adalah pertimbangan yang melawan hukum, karena Novita, S.H., tidak termasuk pihak dalam perkara *a quo*;
- 2 Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Jambi dalam Putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor XXX/Pdt.G/2017/PA.Jmb., pada paragraf kedua halaman 99 tetapi di dalam amar putusan perkara *a quo* pada poin 3 menyatakan mempertahankan Putusan Nomor XXXX/Pdt.G/2011/PA.Jb, sehingga pertimbangan yang penuh dengan kekeliruan, karena meskipun pertimbangan tersebut ditujukan kepada Pelawan tetapi erat kaitannya dengan Terlawan II/ Pembanding;
- 3 Bahwa berdasarkan memori banding yang Pembanding I ajukan mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jambi berkenan unuk dapat memberikan keputusan sebagai berikut;
 - 1 Menerima permohonan Banding Pembanding semula Terlawan II tersebut;
 - 2 Membatalkan putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor XXX/Pdt.G 2017/PA.Jmb, tanggal 23 Januari 2018;

Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan Pembanding I dalam memori bandingnya tersebut Majelis Hakim Tingkat banding memberikan pertimbangan sebagai berikut:

- 1 Bahwa keberatan Pembanding I pada angka 1 tidak dapat dibenarkan, karena hal tersebut adalah merupakan hasil pembacaan dari Akta yang dijadikan alat bukti;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bahwa keberatan Pembanding I pada angka 2 tidak mempunyai alasan hukum, karena Majelis Hakim Pengadilan Agama Jambi telah mempertimbangkan dengan benar;

Dalam biaya perkara tingkat banding

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) *R.Bg.*, jo. Pasal 89 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009, perkara *a quo* tidak termasuk dalam bidang perkawinan maka kepada Pembanding I dan Pembanding II selaku pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding;

Dalam Kesimpulan

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor XXX/Pdt.G/2017/PA.Jmb., yang dijatuhkan pada hari Selasa, tanggal 23 Januari 2018 bertepatan tanggal 6 Jumadil Awwal 1439 Hijriah, tidak ternyata terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum dan tidak terdapat kekhilafan, maka harus dikuatkan dengan perbaikan mengenai pertimbangan hukum, sehingga amarnya akan disebutkan di bawah ini;

Mengingat segala peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syara' yang berkaitan dalam perkara ini;

MENGADILI

- 1 Menyatakan permohonan banding Pembanding I dan Pembanding II untuk pemeriksaan ulang pada tingkat banding dapat diterima;
- 2 menguatkan putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor XXX/Pdt.G/2017/PA.Jmb, yang dijatuhkan pada hari Selasa, tanggal 23 Januari 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 6 Jumadil Awwal 1439 Hijriah;
- 3 Menghukum kepada Pembanding I dan Pembanding II untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jambi pada hari Kamis, tanggal 2 Agustus 2018 Masehi, bertepatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Dzulqaidah 1439 Hijriah, oleh Drs. H. Ibrahim Kardi, S.H., M.Hum., sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Asri Damsy, S.H., M.H., dan Drs. H. Zaenal Hakim, S.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum, oleh Ketua Majelis pada hari Senin, tanggal 6 Agustus 2018 Masehi, bertepatan tanggal 24 Dzulqaidah 1439 Hijriah dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut di atas dan dibantu oleh Dra. Hj. Sy. Ummi Kalsum, M.H., sebagai Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak yang berperkara ;

Ketua Majelis

TTD

Drs.H. Ibrahim Kardi, S.H., M.Hum.

Hakim Anggota

TTD

Drs. H. Asri Damsy, S.H., M.H.

Hakim Anggota

TTD

Drs. H. Zaenal Hakim, S.H.

Panitera Pengganti

TTD

Dra. Hj. Sy.Ummi Kalsum., M.H.

Perincian Biaya Perkara:

- 1 Biaya Proses Rp. 139.000,00
- 2 Biaya Redaksi Rp. 5.000,00
- 3 Biaya Materai Rp. 6.000,00

Jumlah Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)