



PUTUSAN

Nomor 108/PDT/2021/PT JMB

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jambi yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding secara e-Court telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Saipul Anwar**, bertempat tinggal di Jln. Sultan Hasanuddin Perumahan Permata Asri Blok B II Nomor 15, RT. 026 Kelurahan Talang Bakung, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, Kelurahan Talang Bakung, Kecamatan Paal Merah, Kota Jambi, Jambi, sebagai **Pembanding I** semula **Tergugat I** ;

2. **Hendriyadi Tjaniago, St**, bertempat tinggal di Jl. Lingkar Barat I No. 16 RT. 025 Kelurahan Mayang Mangurai, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Kelurahan Mayang Mangurai, Kecamatan Alam Barajo, Kota Jambi, Jambi, sebagai **Pembanding II** semula **Tergugat II** ;

Para Pembanding / Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bayu Nuswantoro S, S.H., & Lutfi Amrulloh, S.H., masing-masing adalah Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor Bayu NS & Partners, yang berkantor di Jl. Tulip No. 37 RT.01 Kel. Rawa Sari, Kec. Alam Barajo Kota Jambi, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 23/BNP/SKK/Pdt/III/2021 tanggal 30 April 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 258/SK/Pdt/2021/PN Jmb tanggal 18 Mei 2021;

Lawan:

**Idrus**, bertempat tinggal di Jl. Sukarno Hatta Lrg. Harapan RT. 004, Kelurahan Pasir Putih, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, Kelurahan Pasir Putih, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Gunawan, SH, Elianis, SH, Yusminar Manihuruk, SH, Inda Muliawati, SH, Ryan Pahleri, SH masing-masing Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor ANDI GUNAWAN, SH & Rekan Law Firm yang beralamat di Jl. Hos Cokroaminoto No. 43 B RT. 10 Kelurahan Selamat Kecamatan Telanaipura Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 9 Nopember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi di bawah Nomor 463/SK/Pdt/2021/PN Jmb, sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

Halaman 1 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT JMB



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

- Surat Wakil Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 108/PDT/2021/PT JMB tanggal 19 November 2021 tentang Penunjukan Hakim Majelis;
- Surat Penunjukan Plh. Panitera Pengganti oleh Panitera Nomor 108/PDT/2021/PT JMB tanggal 19 November 2021;
- Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 108/PDT/2021/PT JMB tanggal 19 November 2021 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Jmb tanggal 13 Oktober 2021;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 27 April 2021 dalam Register Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Jmb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I ada melakukan suatu ikatan Perjanjian Jual Beli berdasarkan Akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019 yang dilakukan dihadapan Notaris Yel Zulmardi, SH. terhadap sebidang tanah milik Penggugat yang belum bersertifikat dan sudah memiliki sporadik Nomor : 590/337/Sporadik/MJ/SG/VIII/2016 terdaftar atas nama Idrus dengan ukuran seluas 7.750 M<sup>2</sup> (tujuh ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di RT. 05 Desa Mekar Jaya, Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi yang dikenal dengan Jalan Lingkar Selatan, yang pada saat itu disaksikan dan mendapat persetujuan dari Tergugat II selaku Komisaris PT. Cahaya Bumi Barokah;
2. Bahwa secara tegas dan jelas isi kesepakatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019 yang pada pokoknya menyatakan sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 sampai dengan Pasal 3 adalah sebagai berikut :

#### **Pasal 1**

1. Jual Beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) permeter persegi, atau dengan jumlah

*Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT JMB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhan disesuaikan dengan luas tanah hasil pengukuran resmi dari Badan Pertanahan yang berwenang nantinya.

2. Pembayaran harga pembelian atas tanah sebagaimana tersebut diatas akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan cara bertahap, yaitu sebagai berikut :

- a. Tahap Pertama yang dianggap sebagai uang muka sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dibayarkan kepada Pihak Kedua kepada Pihak Pertama segera setelah penandatanganan Akta ini, dan Akta ini berlaku juga sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah.

- b. Sisanya dengan jumlah disesuaikan dengan luas tanah hasil pengukuran resmi dari Badan Pertanahan yang berwenang, akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, 6 (enam) bulan terhitung sejak pembayaran Tahap I (pertama), dan setelah Sertipikat hak atas tanah tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang berwenang, dan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat yang berwenang berikut dokumen- dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut telah dilakukan / dilengkapi oleh Pihak Pertama.

## Pasal 2

Terhitung sejak penandatanganan Perjanjian ini, Pihak Pertama memberi izin dan persetujuan kepada Pihak Kedua atas biaya dan perongkosan Pihak Kedua sepenuhnya untuk mengelola tanah tersebut, meratakannya dan mengusahakan semaksimal mungkin tanah tersebut, sehingga menjadi efektif dipergunakan didirikan bangunan untuk dijadikan sebagai suatu kompleks perumahan.

## Pasal 3

Apabila pada waktu yang telah ditentukan tersebut diatas Pihak Kedua tidak dapat melakukan kewajiban pembayarannya kepada Pihak Pertama, maka Jual Beli ini dianggap batal dan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tetap menjadi hak Pihak Pertama, tanpa penggantian berupa apapun, dan Pihak Kedua harus mengembalikan tanah tersebut kepada Pihak Pertama sesuai dengan kondisi pada waktu itu.

Terhadap isi kesepakatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019 tersebut diatas, Penggugat telah melakukan kesepakatan dengan Tergugat I dan II untuk mengurus dan

Halaman 3 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan penerbitan Sertifikat atas tanah milik Penggugat Ke Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi ;

3. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Atas tanah miliknya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Muaro Jambi, yang pada saat Pengukuran tanah terjadi perubahan Luas tanah yang dimohonkan semula seluas  $\pm 7.750 \text{ M}^2$  (tujuh ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) menjadi seluas  $10.190 \text{ M}^2$  (sepuluh ribu seratus sembilan puluh meter persegi), kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Muaro Jambi diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01952 Tahun 2019 dengan luas tanah  $10.190 \text{ M}^2$  (sepuluh ribu seratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Idrus tertanggal 13 November 2019 ;
4. Bahwa dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 01952 terhadap sebidang tanah milik Penggugat tersebut, selanjutnya Penggugat pergi menemui Tergugat II dan I untuk menagih dan meminta diselesaikan kesepakatan jual Beli berdasarkan Akta PPJB ( Perjanjian Pengikatan Jual Beli ) Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019 terhadap sisa uang yang harus diselesaikan oleh Tergugat II dan I dengan perhitungan perincian sebagai berikut :
  - Luas tanah berdasarkan SHM Nomor: 01952 seluas  $10.190 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 100.000,- \text{ per meter} = \text{Rp } 1.019.000.000,-$  ( satu milyar sembilan belas juta rupiah ).
  - Baru di bayar DP ( Uang Muka ) oleh Tergugat I dan II sebesar Rp 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ).
  - Sisa Uang yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat adalah sebesar Rp 969.000.000,- ( sembilan ratus enam puluh sembilan juta rupiah ).
5. Bahwa ternyata kemudian oleh Tergugat I dan II tidak dapat memenuhi isi kesepakatan Perjanjian sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019 terhadap kewajibannya untuk melakukan pembayaran sisa uang jual beli atas sebidang tanah milik Penggugat senilai Rp 969.000.000,- (sembilan ratus enam puluh sembilan juta rupiah), secara hukum atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 16 tertanggal 24 Januari 2019 adalah merupakan perbuatan ingkar Janji (wanprestasi) ;
6. Bahwa oleh Tergugat II selaku Komisaris PT. Cahaya Bumi Barokah

Halaman 4 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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

dalam upaya menghindari kewajiban untuk membayar sisa uang jual beli tanah yang harus dibayarkan kepada Penggugat, telah mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jambi dalam perkara No.91/Pdt.G/2020/PN.Jambi. Adapun gugatan yang diajukan oleh Tergugat II tentang perbuatan Wanprestasi ( Ingkar Janji ) yang dilakukan oleh Penggugat dan meminta pembatalan perjanjian jual beli serta menuntut ganti kerugian. Terhadap perkara tersebut oleh Pengadilan Negeri Jambi di Putus pada tanggal 1 Februari 2021 dan dinyatakan gugatan yang dimohonkan oleh Tergugat II dalam amar putusan dinyatakan tidak dapat diterima ;

7. Bahwa Penggugat tetap mempunyai niat baik dan berupaya melakukan penyelesaian secara musyawarah kekeluargaan untuk mengembalikan uang muka dan kerugian yang dialami oleh Tergugat I dan II. Dimana Penggugat dalam upaya mengembalikan kerugian yang dialami Tergugat I dan II, Penggugat telah menawarkan dan telah mendapatkan pihak Pembeli ( PT. KALYANA MITRA MAKMUR ) yang bersedia dan berminat membeli tanah milik Penggugat, dan telah membayar DP (uang muka) sebesar Rp 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah). Selanjutnya Penggugat menemui Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat I dan II Saudara Bayu Nuswantoro S, S.H. dan bersepakat untuk menyelesaikan kerugian yang dialami oleh Tergugat I dan II. Namun pada saat akan diselesaikan di Notaris ADI RAHAYU, Tergugat I dan II melalui Kuasa Hukumnya membatalkan kesepakatan penyelesaian perdamaian tersebut dan tidak bersedia untuk menanda tangani Akta Perdamaian, sehingga berakibat Penggugat merasa sangat dirugikan. Adapun bentuk kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah dengan dibatalkannya kesepakatan perdamaian tersebut oleh Tergugat I dan II melalui kuasa hukumnya, berakibat Pihak Pembeli membatalkan jual beli tanah milik Penggugat yang diperhitungkan dengan luas tanah berdasarkan sertifikat No. 01952 seluas 10.195 M<sup>2</sup> x Rp 13.000.000,- (tiga belas juta) pertumbuk sehingga senilai Rp. 1.325.350.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan juga Penggugat harus pula mengembalikan Uang DP ( Uang Panjar ) sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) kepada pihak PT. KALYANA MITRA MAKMUR ( Pembeli ) ;

8. Bahwa terhadap perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II,

Halaman 5 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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

dilakukan dengan cara itikad yang tidak baik, hal mana dapat dilihat dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat, yang tidak ada keinginan untuk menyelesaikan dengan cara musyawarah kekeluargaan serta juga tindakan dan perbuatan Tergugat I dan II, yang menghalang-halangi Penggugat untuk menjual tanah miliknya kepada orang lain. Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019 yang telah dibatalkan oleh Tergugat II sendiri sebagaimana gugatan No.91/Pdt.G/2020/PN.JBI serta juga Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan ingkar Janji (Wanprestasi) dapat dibatalkan demi hukum. Secara hukum akibat dibatalkannya Perjanjian yang telah diingkari oleh Tergugat I dan II, maka terhadap uang panjar atau DP sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan segala biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I dan II menjadi hangus dan tidak dapat dikembalikan, hal tersebut sesuai dengan bunyi Pasal 3 isi Kesepakatan Perjanjian :

## Pasal 3

Apabila pada waktu yang telah ditentukan tersebut diatas Pihak Kedua tidak dapat melakukan kewajiban pembayarannya kepada Pihak Pertama, maka Jual Beli ini dianggap batal dan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tetap menjadi hak Pihak Pertama, tanpa penggantian berupa apapun, dan Pihak Kedua harus mengembalikan tanah tersebut kepada Pihak Pertama sesuai dengan kondisi pada waktu itu.

9. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan II yang telah melakukan perbuatan Wanprestasi dan telah mempunyai itikad yang tidak baik, Penggugat telah mengalami kerugian baik secara materil maupun immaterial, yang dapat diperincikan sebagai berikut:

- a. Kerugian Materil:

Bahwa akibat di batalkannya Jual beli oleh Pihak PT. KALYANA MITRA MAKMUR atas tanah milik Penggugat berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 01952 Tahun 2019 seluas 10.190 M<sup>2</sup> , apabila diperhitungkan dengan kewajiban Tergugat I dan II yang tidak dapat memenuhi kewajiban membayar sisa uang jual beli tanah yaitu sebesar Rp 969.000.000,-(sembilan ratus enam puluh sembilan juta rupiah ) terhitung sejak Bulan Juli 2019 sampai April 2021 ( selama 21 bulan ), apabila uang tersebut di investasikan untuk modal kerja

Halaman 6 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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

dengan keuntungan 2,5%, maka kerugian yang dialami Penggugat adalah Rp 969.000.000,- x 2,5% perbulan x selama 21 bulan adalah sebesar Rp 508.725.000,- ( lima ratus delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah ) ;

Terhadap kerugian mana sudah sepatutnya secara hukum Tergugat I dan II, secara bersama-sama membayarkan kerugian tersebut kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus ;

b. Kerugian Immateril:

Terhadap perbuatan itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat I dan II dengan cara menghalang-halangi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat yang akibatnya menimbulkan perasaan yang tidak tenang yang berakibat gagalnya usaha jual beli yang dilakukan Penggugat. Secara immateril kerugian tersebut dinilai sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Terhadap kerugian immateril yang dialami Penggugat sudah sepatutnya secara hukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar tunai dan sekaligus ;

10. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I dan II dapat membayar akan kerugian yang dialami Penggugat, dan agar gugatan ini tidak menjadi sia- sia belaka, dan guna untuk memenuhi tuntutan Penggugat terhadap Para Tergugat, maka dengan ini dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan meletakkan sita jaminan ( conservatoir beslag ) terhadap harta kekayaan milik Tergugat I dan II baik yang bergerak maupun tidak bergerak ;

Bahwa untuk supaya Tergugat I dan II tidak ingkar di dalam melaksanakan isi putusan ini, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat I dan II lalai di dalam menjalankan isi putusan ini, dapat dihukum membayar uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya ;

11. Bahwa oleh karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat didukung bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( *uit voorbaar bij vooraad* ) walaupun ada verzet, banding dan kasasi.

Berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memanggil kami para pihak

Halaman 7 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam suatu persidangan dan berkenan pula memutus perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA.**

- Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat I dan II melakukan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) ;
- Menyatakan Tergugat I dan II mempunyai itikad tidak baik ;
- Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Yel Zulmardi, SH. Batal Demi Hukum ; Menyatakan Tergugat I dan II tidak berhak lagi untuk dapat meminta kembali uang DP ( Uang Muka ) sebesar Rp 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) yang telah dibayarkan Kepada Penggugat sebagaimana bunyi pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan ;
- Memerintahkan kepada Tergugat I dan II secara bersama-sama untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, baik secara materil maupun immaterial masing-masing yaitu :
  - a. Kerugian secara Materil :

Kerugian materil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp 969.000.000,- x 2,5% perbulan x selama 21 bulan adalah sebesar Rp Rp 508.725.000,- ( lima ratus delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah ) ;
  - b. Kerugian Immaterial :

Kerugian Immaterial adalah sebesar Rp 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah).

Terhadap kerugian mana sudah sepatutnya secara hukum dibayarkan secara tunai dan sekaligus oleh Tergugat I dan II ;
- Menghukum Tergugat I dan II membayar uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) perharinya, apabila lalai didalam menjalankan isi putusan hingga dilaksanakan ;
- Menghukum Tergugat I dan II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad), meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet.

Halaman 8 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT JMB





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aquo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

## I. *Exceptio plurium litis consortium*

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap yang mana masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat yaitu Muhammad Firdaus dan Ahkmad suhaili sebagaimana dijelaskan dalam pokok perkara;
- Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah salah dalam menyatakan Hendriyadi Tjaniago, ST sebagai Tergugat, karena seluruh transaksi dan bukti mencakup 4 buah PPJB serta Sporadik dilakukan dan atas nama SAIPUL ANWAR yang berperan dalam dan atas nama direktur PT Cahaya Bumi Barokah, sesuai sejalan pula dengan isi putusan perkara perdata nomor 91/Pdt.G/2020/PN.JMB.
- Bahwa dengan demikian dalil-dalil gugatan dari Penggugat tentunya tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yakni harus jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusive*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv. Dengan tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan maka gugatan tersebut harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

## I. Eksepsi Sub-Judice

- Bahwa sengketa yang digugat Penggugat sama dengan perkara yang sedang di periksa atau masih berlangsung atau sedang berjalan di Pengadilan, yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (*aanhangig*) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (*Under judicial consideration*) yaitu di Pengadilan Negeri Jambi dalam perkara No. 73/Pdt.G/2021/PN.Jmb yang sangat terkait dengan sengketa yang dipersoalkan secara menyeluruh ;

## II. Dalam Pokok Perkara Dan Primer :

1. Bahwa Tergugat I & Tergugat II dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali

Halaman 9 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat I & Tergugat II. Bahwa dalil-dalil Tergugat I & Tergugat II yang telah digunakan dalam Eksepsi dengan ini secara mutatis mutandis berlaku dan dinyatakan kembali dalam pokok perkara sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban ini;

2. Bahwa sebelum Tergugat I & Tergugat II menanggapi gugatan yang diajukan oleh Penggugat, perkenankan Tergugat I & Tergugat II menyampaikan fakta hukum sebagai berikut :

- 1) Bahwa Tergugat I merupakan Direktur dari PT. Cahaya Bumi Barokah dan Tergugat II merupakan Komisaris dari PT. Cahaya Bumi Barokah sebagaimana tertuang dalam anggaran dasarnya yang telah di muat dalam Akta Perseroan Terbatas PT. Cahaya Bumi Barokah, Nomor 29 tanggal 23 Agustus 2017 (Bukti P1), sehingga dalam hal ini Penggugat bertindak dalam kedudukannya sebagai Direktur untuk mewakili kepentingan PT. Cahaya Bumi Barokah;
- 2) Bahwa pada Tanggal 4 Januari 2019 sesuai dengan isi yang tertuang dalam 3 buah Akta PPJB di hadapan notaris Yel Zulmardi, SH Nomor: 16 Tanggal 24 Januari 2019 (Bukti P2) yang sekarang telah menjadi SHM Nomor : 06.10.08.12.1.01952 (Bukti P3), Nomor : 17 Tanggal 24 Januari 2019 (Bukti P4), Nomor : 18 tanggal 24 Januari 2019 (Bukti P5) dan Nomor : 04 Tanggal 10 April 2019 (Bukti P6), Penggugat, Pihak Muhammad Firdaus, dan Pihak Akhmad Suhaili sebagai Pihak Pertama dalam perjanjian dan Saipul Anwar selaku direktur PT Cahaya Bumi Barokah sebagai Pihak Kedua dalam perjanjian telah sepakat melakukan perikatan perjanjian jual beli atas lahan seluas total 48.141 m<sup>2</sup>;
- 3) Bahwa Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili menjual lahan miliknya yang menjadi objek transaksi kepada Tergugat I dan menyatakan bahwa lahan tersebut terbagi menjadi 3 persil tertuang 3 buah Akta PPJB di hadapan notaris Yel Zulmardi, SH Nomor : 16 Tanggal 24 Januari 2019, Nomor : 17 Tanggal 24 Januari 2019, Nomor : 18 Tanggal 24 Januari 2019 dengan jumlah luasan 36.191 m<sup>2</sup> dengan salah satu persil merupakan akses masuk ke persil lainnya;
- 4) Bahwa Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili menjamin penyelesaian semua urusan atas lahan

Halaman 10 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tersebut baik terkait penguasaan fisik lahan maupun administrasi dan pengajuan pengurusan serta kelengkapan proses surat bukti kepemilikan (SHM) serta urusan-urusan lain yang akan timbul dari objek transaksi tersebut;

- 5) Bahwa Tergugat I telah menyatakan kepada Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili bahwa transaksi ini akan berjalan sesuai dengan kesepakatan apabila seluruh persil yang disepakati dapat diselesaikan oleh Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili tanpa terkecuali terlebih untuk persil yang merupakan akses jalan masuk ke persil lahan lainnya;
- 6) Bahwa atas kesepakatan tersebut Tergugat I berkewajiban dan telah membayarkan sejumlah uang sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili sebagai uang muka dan untuk penyelesaian urusan tersebut seperti diuraikan pada poin-poin diatas (Bukti P7.A&B);
- 7) Bahwa setelah 3 bulan kemudian tepatnya Tanggal 10 april 2019 Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili kembali meminta tambahan pembayaran dan permintaan tersebut dipenuhi oleh Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) (Bukti-P.8A,8B,8C) dengan kesepakatan kedua belah pihak untuk menambahkan objek transaksi berupa 1(satu) persil lahan seluas 11.950 m2 yang selanjutnya diikat dalam 1(satu) Akta PPJB Nomor: 4 Tanggal 10 April 2019 oleh Notaris Yel Zulmardi, SH dengan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili dengan komitmen kesanggupan dari Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili untuk melaksanakan kewajiban yang disepakati sama seperti halnya kewajiban pada kesepakatan atas objek sebelumnya;
- 8) Bahwa setelah beberapa waktu kemudian sekira satu tahun berjalan, Tergugat I beberapa kali menghubungi dan meminta keterangan tentang pergeseran hasil proses urusan kesepakatan tersebut kepada Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili, dan Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili menyatakan belum selesai dan terdapat satu

Halaman 11 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT JMB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kendala bahwa salah satu persil lahan dan yang menjadi akses jalan masuk saat itu dikuasai oleh pihak lain dengan klaim sepihak dan saat itu pihak tersebut telah melakukan pengelolaan lahan dengan mengeruk tanah lahan tersebut untuk dijual sebagai timbunan;

- 9) Bahwa atas kondisi tersebut Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili meyakinkan dan menyatakan kepada Tergugat I akan menyelesaikan masalah tersebut, namun sampai beberapa waktu kemudian tidak ada perubahan dan pergeseran kearah kejelasan dan penyelesaiannya;
- 10) Bahwa selanjutnya Tergugat I mengingatkan dan memberikan teguran kepada Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili untuk segera dan memastikan menyelesaikan masalah tersebut karena apabila hal tersebut tidak dapat diselesaikan oleh Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili maka Tergugat I tidak dapat meneruskan kesepakatan karena persil yang dikuasai pihak lain tersebut merupakan akses jalan masuk dan hal tersebut disadari oleh Para Penggugat dan juga telah disepakati sejak awal oleh Tergugat I dan Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili;
- 11) Bahwa atas peringatan dan desakan Para Tergugat tersebut, Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili untuk kesekian kalinya menyanggupi lagi dan menyatakan akan segera menyelesaikan dan memahami serta dapat menerima peringatan dan desakan Tergugat I tersebut;
- 12) Bahwa pada sekitar bulan Juni 2020 Tergugat I mengetahui keadaan persil lahan yang menjadi permasalahan tersebut telah dibangun satu buah bangunan diatasnya yang diketahui oleh Tergugat I dilakukan oleh pihak lain yang diketahui Tergugat I bernama Bapak Pandu seperti diterangkan pada poin sebelumnya sehingga diketahui bahwa Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili tidak melaksanakan kewajibannya seperti yang disepakati dan berulang-ulang dijanjikan oleh Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili kepada Tergugat I untuk diselesaikan; Bahwa karena belum dilaksanakannya kewajiban tersebut, maka Para Tergugat telah melakukan peneguran secara

Halaman 12 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lisan dengan mendatangi Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili maupun menghubungi melalui telepon kepada Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili untuk segera melaksanakan kewajibannya tersebut;

- 13) Bahwa pada awal Februari 2021 Tergugat I mengetahui bahwa PPJB Nomor. 16 telah menjadi SHM Nomor : 06.10.08.12.1.01952 atas nama Penggugat;
- 14) Bahwa pada awal februari 2021 tersebut juga Para Tergugat mengetahui objek yang menjadi perkara tersebut telah di garap oleh pihak yang mengaku dari PT Gracia beton yang selanjutnya diketahui juga bernama PT Kalyana Mitra Makmur dan selanjutnya dalam perkara Nomor: 73/Pdt.G/2021/PN.JMB disebut Turut Tergugat atas izin dari Para Penggugat yang mana kemudian Para Tergugat melaporkan peristiwa tersebut pada Polresta Kota Jambi yang diterima pada tanggal 12 Februari 2021 (Bukti P9) dan juga kemudian Tergugat I mengajukan permohonan Blokir atas SHM tersebut di BPN Kabupaten Muaro jambi (bukti P-2);
- 15) Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Penggugat dan Pihak Muhammad Firdaus dan Pihak Ahkmad Suhaili tersebut, maka Para Penggugat lah yang telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian yaitu dengan tidak menyelesaikan pengurusan surat kepemilikan lahan berupa Surat Hak Milik (SHM) dari ketiga persil tersebut diatas. Sebagaimana ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada pada poin 1 (satu) sampai dengan 9 (sembilan) merupakan kronologis yang menyesatkan, maka patutlah Penggugat membuktikannya;
4. Bahwa Berdasarkan hal-hal yang Tergugat uraikan dalam Eksepsi dan jawaban diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Halaman 13 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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

Jambi yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini untuk berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklard)

Berdasarkan hal-hal yang Tergugat uraikan dalam Eksepsi dan jawaban diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini untuk berkenan memberi putusan sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi yang Tergugat I & Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklard).

II. Dalam Primer :

1. Menolak gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara;
4. Namun jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diputus seadil-adilnya, sesuai dengan Peradilan yang baik, dan benar ( ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Pengadilan Negeri Jambi telah menjatuhkan Putusan Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Jmb tanggal 13 Oktober 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan II melakukan perbuatan wanprestasi (Ingkar Janji) ;
3. Menyatakan Tergugat I dan II mempunyai itikad tidak baik ;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 16 tanggal 24 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Yel Zulmardi, S.H., tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Tergugat I dan II tidak berhak lagi untuk dapat meminta kembali uang DP ( Uang Muka ) sebesar Rp50.000.000,00 ( lima puluh juta rupiah ) yang telah dibayarkan kepada Penggugat sebagaimana

Halaman 14 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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

bunyi pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 16 tanggal 24 Januari 2019 ;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan masing-masing sejumlah Rp570.000,00 (lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Jmb tanggal 13 Oktober 2021, Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan upaya hukum banding secara *online* sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 69/Pdt.G/201/PN Jmb pada tanggal 26 November 2021 yang dibuat Sugiharto, SH. MH Panitera Pengadilan Negeri Jambi;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding /semula Penggugat secara online tanggal 2 November 2021 oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi ;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan Memori Banding secara elektronik pada tanggal 8 November 2021;

Menimbang, bahwa alasan-alasan Memori Banding dari para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut:

1. Permohonan pemeriksaan perkara pada tingkat Banding yang di ajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding/Para Tergugat melalui Ketua Pengadilan Negeri Jambi dan telah di daftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi dengan secara *eccourt*;
2. Seluruh materi Putusan Pengadilan Negeri Jambi, No. 69/Pdt.G/2021/PN Jmb, tertanggal 13 Oktober 2021;
3. Materi gugatan asli yang telah dijadikan dasar pemeriksaan dan terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Jambi sebagaimana telah disebutkan diatas;
4. Materi segala Eksepsi dan Jawaban/ Sanggahan/ Replik-Duplik/ Tanya Jawab baik secara lisan maupun tertulis dari pihak bersengketa serta semua alat bukti dan keterangan saksi-saksi di persidangan berkenaan dengan perkara ini; Segala catatan, keterangan dan informasi-informasi yang seluruhnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan atas perkara

Halaman 15 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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

ini selama dalam pemeriksaan dimuka sidang tingkat pertama;

5. Serta lain-lain yang terjadi, yang dipermasalahkan, yang ditetapkan/diputuskan, baik diluar persidangan maupun dalam persidangan, yang kesemuanya menjadi unsur pendukung terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Jambi tersebut diatas;
6. Bahwa dalam Memori Banding ini Para Pembanding/Para Tergugat hendak mengajukan Memori Banding sebagai keberatan-keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 69/Pdt.G/2021/PN Jmb, tertanggal 13 Oktober 2021, yang amarnya menyatakan :

## MENGADILI

Dalam eksepsi

- Menolak eksepsi para Tergugat
  - Dalam Pokok Perkara
1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
  2. Menyatakan Tergugat I dan II melakukan perbuatan wanprestasi (Ingkar Janji);
  3. Menyatakan Tergugat I dan II mempunyai itikad tidak baik;
  4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 16 tanggal 24 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Yel Zumardi, S.H. tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
  5. Menyatakan Tergugat I dan II tidak berhak lagi untuk dapat meminta kembali uang DP (Uang Muka) sebesar Rp. 50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan kepada Penggugat sebagaimana bunyi pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor. 16 tanggal 24 Januari 2019; Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
  6. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini di tetapkan masing-masing sejumlah Rp570.000,00 (lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);
- Bahwa sesuai fakta Hukum pada persidangan yang mana gugatan Penggugat/Terbanding tidak jelas dan sistematis yang mana Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya sehingga permohonan Penggugat/Terbanding sebagaimana petitum di atas,

Halaman 16 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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

seharusnya kewenangan Pengadilan Tingkat Pertama menolak seluruh gugatan Terbanding/Penggugat yang tertuang dalam petitum Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;

Bahwa dasar dan alasan Para Pembanding /Para Tergugat adalah sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi :

1. Bahwa pada pokoknya Para Terbanding tidak sepakat dan sepaham dengan pertimbangan Judex Factie pada Pengadilan Negeri Jambi yang telah memutuskan perkara No. 69/Pdt.G/2021/PN Jmb, tertanggal 13 Oktober 2021 terhadap pertimbangan hukumnya dalam menolak eksepsi dari Para Tergugat/Para Terbanding;
2. Bahwa dalam eksepsi, Para Pembanding/Para Tergugat menyimpulkan bahwa gugatan penggugat/Terbanding yang menyatakan pihak Muhamad firdaus dan Akhmad suhaili tidak terkait dalam perkara gugatan ini adalah pernyataan yang keliru dan bentuk dari niat kecurangan, hal tersebut dikarenakan Penggugat/Terbanding hanya menjadikan dasar dari Gugatan ini adalah PPJB nomor 16 tanggal 24 Januari tahun 2019. Yang mana dalam hal ini perlu diketahui, bahwa saat kesepakatan jual beli dibuat, Penggugat/ Terbanding menyanggupi dan menjamin kepada Paratergugat / Para Pembanding bahwa lahan yang dijual oleh Penggugat/Terbanding tidak bermasalah serta memiliki akses jalan masuk yang untuk kemudian di upayakan oleh Penggugat/Terbanding agar pihak Muhamad firdaus dan Akhmad suhaili juga menjual lahan mereka guna memperoleh akses jalan ke lahan Penggugat/Terbanding yang akan dijual tersebut, karena Penggugat/Terbanding menyadari bahwa lahan milik Penggugat/Terbanding tidak memiliki akses jalan masuk. Kemudian lahan pihak Muhammad firdaus dan pihak Akhmad suhaili tersebut diikat dalam PPJB No. 17, PPJB No.18 dan PPJB No. 4 yang juga merupakan satu kesatuan tidak terpisah dengan PPJB No. 16.

Adapun hal tersebut juga tertuang dalam perjanjian antara Terbanding/Penggugat dan Para Pembanding/Para tergugat dihadapan Notaris dalam bentuk catatan yang ditandatangani oleh Terbanding/Penggugat dan juga bahwa transaksi antara Terbanding/Penggugat dan Para Pembanding/para Tergugat merupakan satu kesatuan dengan transaksi pihak Muhamad firdaus

Halaman 17 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pihak Akhmad Suhaili serta dapat dibuktikan dengan bukti pembayaran untuk tahap uang muka yang dituangkan hanya dengan 1(satu) kwitansi pembayaran dengan jumlah total 3 persil lahan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang dimaksudkan untuk masing-masing pihak yaitu Terbanding/Penggugat, pihak Muhamad Firdaus dan pihak Akhmad Suhaili menerima sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan total menjadi Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah);

3. Bahwa dengan demikian pernyataan Terbanding/Penggugat bahwa pihak telah lengkap dengan hanya melibatkan Idrus (Terbanding/Penggugat) sendiri sebagai Penggugat/Terbanding adalah sangat keliru.
4. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata (hal. 812), M. Yahya Harahap, menyebutkan bahwa bila Penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, akibat hukum yang harus ditanggungnya atas kegagalan membuktikan dalil gugatannya adalah gugatannya mesti ditolak seluruhnya. Jadi, bila suatu gugatan tidak dapat dibuktikan dalilgugatannya bahwa tergugat patut dihukum karena melanggar hal-hal yang disampaikan dalam gugatan, maka gugatan akan ditolak;

## Dalam pokok perkara:

1. Bahwa Putusan Majelis dalam perkara a quo tidak sejalan dengan logika hukum, yang mana disatu sisi menyatakan PPJB No. 16 tidak memiliki kekuatan hokum mengikat, namun disisi lain tidak berdampak hukum terhadap pengembalian DP (uang muka) yang dibayarkan dari Para pembanding/Para tergugat kepada Terbanding/penggugat;
2. Bahwa putusan yang menyatakan Para Pembanding/Para tergugat tidak beritikad baik adalah keliru bahkan sebaliknya karena sejak PPJB No. 16, PPJB No. 17, PPJB No. 18 dan PPJB No. 4 yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari kesepakatan ditanda tangani. Para Pembanding/Para tergugat telah menunggu dan terus menerus dijanjikan oleh Terbanding/penggugat untuk penyelesaian seluruh SHM tersebut, namun sampai dengan gugatan ini diajukan, Penggugat/Terbanding tidak memenuhi janjinya;
3. Bahwa adapun terkait 1 (satu) SHM atas nama Idrus (Terbanding/Penggugat) yang selesai pengurusannya tersebut hanya merupakan kepentingan pribadi Idrus (Terbanding/Penggugat) untuk

Halaman 18 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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)





melepaskan kewajiban dari 3 PPJB lain yang telah menjadi janji Terbanding/penggugat untuk diselesaikan dan hal tersebut juga merupakan upaya Terbanding/Penggugat untuk menjual kepada pihak lain guna mengembalikan dana Para Pembanding/Para tergugat yang di terima dan digunakan Terbanding/Penggugat selama 2 tahun lebih tanpa kompensasi apapun kepada Para Pembanding/Para Tergugat. Oleh karenanya Para Pembanding/Para Tergugat tidak bersedia menerima hal tersebut dan untuk kemudian dinyatakan oleh Terbanding/Penggugat sebagai sikap tidak beritikad baik. Teranglah bahwa pernyataan Terbanding/Penggugat tersebut adalah keliru dan menyesatkan serta bentuk wanprestasi Terbanding/ Penggugat atas janji menyelesaikan seluruh SHM yang diikat dalam PPJB No 17, PPJB No 18 dan PPJB No 4;

4. Bahwa Putusan yang menyatakan PPJB No. 16 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sejatinya dalam perjanjian antara Terbanding/Penggugat dan Para Pembanding/Para Tergugat tidak berdiri sendiri melainkan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan PPJB No. 17, PPJB No 18 dan PPJB No 4, hal tersebut tertuang dalam bukti surat perjanjian yang di tanda tangani oleh Idrus (Terbanding/Penggugat), pihak Muhamad firdaus dan pihak Akhmad suhaili, sehingga putusan dan gugatan Idrus (Penggugat/Terbanding) dalam pembatalan PPJB No. 16 yang hanya terkait dengan persil lahan milik Idrus (Terbanding/Penggugat) sendiri adalah kekeliruan dan justru merupakan bentuk upaya dan itikad tidak baik dari Terbanding/Penggugat;
5. Bahwa uang muka yang dibayarkan Para Tergugat/Para pembanding kepada Terbanding/Penggugat, pihak Muhamad Firdaus dan Pihak Akhmad suhaili adalah dalam kapasitas untuk mengurus penerbitan seluruh SHM atas 4 persil lahan tanpa terkecuali, bukan hanya salah satu dari persil lahan yang di sepakati, dan hal tersebut tidak dipenuhi oleh Terbanding/Penggugat, sehingga menjadi keharusan Terbanding/penggugat untuk mengembalikan dana tersebut kepada ParaTergugat/Para Pembanding;
6. Bahwa Para Pembanding/Para Tergugat menyatakan tidak dapat menerima putusan Pengadilan Negeri Jambi dalam perkara a-quo karena dinilai sepihak, tidak berdasarkan fakta bukti kronologis serta penguasaan dan tidak memenuhi rasa keadilan;

Halaman 19 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Para Pembanding/Para Tergugat menyatakan akan menempuh jalan upaya hukum selanjutnya untuk diperiksa dan diadili di Pengadilan tingkat Banding; Bahwa Para Pembanding/Para Tergugat berharap penuh kepada yang Mulia Majelis Hakim Tinggi untuk memutus perkara ini sesuai dengan fakta-fakta hukum dan hak-hak hukum Para Pembanding/Para Tergugat atas objek permohonan dengan seadil adilnya serta memenuhi rasa keadilan;
8. Bahwa sesuai dengan dasar dan alasan sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, nyata-nyata Terbanding/ Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalinya sebagaimana yang dituangkan dalam gugatannya. Seharusnya kewenangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara a-quo menolak seluruh gugatan Terbanding/Penggugat seluruhnya.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Para Pembanding/Para Tergugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jambi melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

## **Mengadili**

1. Menerima Permohonan Banding Para Pembanding semula Para Tergugat seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi dalam perkara Perdata No. 69/Pdt.G/2021/PN Jmb, tertanggal 13 Oktober 2021.

## **Mengadili sendiri**

1. Menghukum Penggugat /Terbanding untuk mengembalikan uang muka yang telah dibayarkan Para Tergugat/Para Pembanding sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah)
2. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar seluruh ongkos Perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Namun jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diputus seadil-adilnya, sesuai dengan Peradilan yang baik, dan benar ( ex aquo et bono) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa atas Memori Banding para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding sebagai berikut :

Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT JMB



## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Para Pembanding/Para Tergugat pada Poin 1 yang menyatakan pertimbangan hukum Yudex Factie telah salah dan keliru adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena Yudex Factie telah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan hukum dan memutus perkara a quo sehingga Terbanding/Penggugat sangat setuju dan sependapat ;
2. Bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Para Pembanding/Tergugat pada Poin 2 dan 3 yang menyatakan pertimbangan hukum Yudex Factie merupakan pernyataan yang keliru dan bentuk dari niat kecurangan adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena secara hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 305 K/Sip/1971 tanggal 16 juni 1971 secara tegas menyatakan : “bahwa hanya Penggugat lah berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya” artinya Terbanding/Penggugat berhak menggugat siapa yang menurutnya harus digugat dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan : “Syarat materiil daripada gugatan. Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak” serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1973 yang menyatakan : “Sedangkan bagi pengajuan gugatan haruslah ada suatu hak yang dilanggar oleh orang lain, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan”. secara hukum Para Pihak yang diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo sudah jelas dan terang adalah ditujukan kepada Para Pembanding/Tergugat selaku pihak, karena berdasarkan kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019 yang mengikatkan diri dalam kesepakatan tersebut adalah antara Terbanding/Penggugat dengan Para Pembanding/Tergugat sebagai subjek hukum yang membuat kesepakatan dan juga tidak ada ikatan hubungan hukum sama sekali dengan Perjanjian yang dilakukan oleh Muhammad Firdaus dan Ahmad Suhaili. Disamping itu juga adalah tidak benar terhadap pembayaran Uang Muka (DP) yang dilakukan oleh Para Pembanding/Tergugat

Halaman 21 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) merupakan satu kesatuan dengan transaksi pembayaran Uang Muka (DP) Muhammad Firdaus dan Ahmad Suhaili, karena berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 16 tertanggal 24 Januari 2019 pada **Pasal 1 sub.2.a.** secara tegas dinyatakan “terhadap pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang diberikan kepada Terbanding / Penggugat, dan Akta ini berlaku juga sebagai bukti tanda terima (kwitansi) yang sah”. Hal mana secara tegas diuraikan dalam pertimbangan hukum Yudex Factie pada halaman 27 alinea ke-3. Untuk itu sudah sepatutnya terhadap dalil eksepsi Para Pembanding/Tergugat patutlah untuk dikesampingkan ;

3. Bahwa terhadap dalil eksepsi Para Pembanding/Tergugat pada Poin 4, secara tegas Yudex Factie didalam memberikan pertimbangan hukum atas dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat telah dapat dibuktikan kebenarannya, sehingga dapat dibuktikan secara hukum terhadap perbuatan yang dilakukan oleh Para Pembanding/Tergugat adalah merupakan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang tidak dapat melaksanakan isi kesepakatan perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019 ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa pada prinsipnya Terbanding/Penggugat dengan tegas membantah dalil-dalil Memori Banding yang disampaikan oleh Para Pembanding/Para Tergugat, terkecuali yang diakui secara tegas kebenarannya dimuka persidangan ;
2. Bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Para Pembanding/Para Tergugat pada Poin 1 adalah tidak benar sama sekali yang menyatakan Putusan Majelis Hakim dalam Perkara *a quo* tidak sejalan dengan logika hukum. Secara hukum terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum yang diberikan oleh Yudex Factie, didasarkan kepada bukti-bukti yang terungkap dimuka persidangan, sehingga secara fakta hukum terhadap perbuatan yang dilakukan oleh Para Pembanding/Tergugat telah dapat dibuktikan adanya perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) didalam melaksanakan isi perjanjian Pengikatan Jual Beli PPJB) Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019. Sehingga berdampak hukum terhadap Uang Muka (DP) sebesar

Halaman 22 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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

Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang sudah diberikan kepada Terbanding/Penggugat menjadi hangus dan tidak dapat dikembalikan lagi. Fakta hukum mana secara tegas dituangkan dalam Pasal 3 Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019 yang menyatakan : “Apabila pada waktu yang telah ditentukan tersebut diatas Pihak Kedua tidak dapat melakukan kewajiban pembayarannya kepada Pihak Pertama, maka jual beli ini dianggap batal dan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tetap menjadi hak Pihak Pertama, tanpa penggantian berupa apapun, dan Pihak Kedua harus mengembalikan tanah tersebut kepada Pihak Pertama sesuai dengan kondisi pada waktu itu”. Fakta hukum tersebut telah dipertimbangkan oleh Yudex Factie pada halaman 28 alinea ke-1 ;

3. Bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Para Pembanding/Tergugat pada Poin 2,3 dan 4 adalah tidak benar dan patut untuk dikesampingkan, karena secara hukum terhadap perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 16 bila dikaitkan dengan PPJB Nomor : 17, PPJB Nomor : 18 dan PPJB Nomor : 4 merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan adalah tidak benar sama sekali, dimana dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPerdata, yaitu semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dalam artian perjanjian untuk melakukan jual beli antara Terbanding/Penggugat dengan Para Pembanding/Tergugat, sebagaimana termuat dalam Akta Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019 berlaku *asas facta sun servanda*. Disamping itu juga, tidak terdapat adanya klausul perjanjian yang mengharuskan Terbanding/Penggugat untuk menyelesaikan akses jalan masuk ke persil lainnya, selain itu juga dalam klausul perjanjian tidak ada memuat nama Muhammad Firdaus dan Ahmad Suhaili. Adapun terhadap tindakan dan perbuatan dari Terbanding/Penggugat untuk menjual kepada pihak lain, dikarenakan Para Pembanding/Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang tidak melaksanakan isi kesepakatan perjanjian Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019 yang harus menjadi kewajiban untuk menyelesaikannya kepada Terbanding/Penggugat ;
4. Bahwa terhadap dalil yang dikemukakan Para Pembanding/Tergugat

Halaman 23 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada Poin 5 adalah tidak benar sama sekali. Adapun terhadap penyelesaian penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01952 tahun 2019 yang dimiliki oleh Terbanding/Penggugat terhadap biaya pengurusan penerbitan Sertifikat tersebut dibiayai oleh Terbanding/Penggugat sendiri dan bukan didasarkan kepada Uang Muka (DP) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang diberikan oleh Para Pembanding/Tergugat, karena permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik Terbanding/Penggugat diajukan sebelum terjadinya kesepakatan Jual beli berdasarkan Akta Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019. Dan disamping itu juga tidak ada hubungannya sama sekali dengan pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Muhammad Firdaus dan Ahmad Suhaili. Oleh karena Para Pembanding/Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) didalam melaksanakan isi kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019, maka sudah sepatutnya secara hukum terhadap Uang Muka (DP) sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) menjadi hangus dan tidak berhak untuk diminta kembali dan dinyatakan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 16 tertanggal 24 Januari 2019 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Para Pembanding/Tergugat pada Poin 6 yang menyatakan tidak berdasarkan bukti kronologis serta penguasaan dan tidak memenuhi rasa keadilan adalah tidak benar sama sekali. Karena Yudex Factie didalam memberikan pertimbangan hukum dalam memutus perkara *a quo* telah tepat dan benar dengan didasarkan bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat dimuka persidangan sehingga telah mencerminkan rasa keadilan, sedangkan Para Pembanding/Tergugat didalam proses pembuktian dimuka persidangan tidak mengajukan saksi-saksi dan hanya didasarkan kepada saksi-saksi Terbanding/Penggugat, sehingga membuktikan Para Pembanding/Tergugat tidak dapat membantah dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat. Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum terhadap dalil permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Tergugat patutlah untuk dikesampingkan ;

6. Bahwa terhadap dalil petitum yang dimohonkan oleh Para

*Halaman 24 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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

Pembanding/Tergugat yang mengadili sendiri untuk menghukum Terbanding/Penggugat untuk mengembalikan uang muka yang telah dibayarkan Para Pembanding/Tergugat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), secara hukum patut untuk dikesampingkan, karena Para Pembanding/Tergugat dalam dalil jawabannya tidak mengajukan gugatan Rekonsiliasi. Untuk itu sudah sepatutnya dalil petitum mana patut untuk ditolak ;

Berdasarkan apa yang telah kami uraikan di dalam Kontra Memori banding tersebut di atas, cukup beralasan hukum bagi kami Kuasa Hukum Terbanding/Penggugat, memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Jambi beserta anggota yang memeriksa perkara ini berkenan memutus dengan Amar :

- Menerima permohonan Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding/Penggugat ;
- Menolak dan mengenyampingkan permohonan Banding yang diajukan Para Pembanding/Para Tergugat ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 69/Pdt.G/2021/PN.Jmb tanggal 13 Oktober 2021 ;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa sebagaimana Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*Inzage*) Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Jmb baik kepada para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dan juga kepada Terbanding semula Penggugat secara *online* dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara terhitung sejak hari berikutnya setelah pemberitahuan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Jmb tanggal 13

Halaman 25 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2021 beserta semua alat bukti dan memori banding yang diajukan oleh para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II maupun Terbanding semula Penggugat dan Berita Acara Persidangan, ternyata putusan tersebut telah mempertimbangkan fakta-fakta yang terjadi di persidangan dengan tepat dan benar, karena para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan tentang Wanprestasi yang didalilkan telah dilakukan oleh Terbanding semula Penggugat sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, dan apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar dan Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih dan menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, dengan demikian apa yang menjadi keberatan dari para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka pertimbangan yang dijadikan dasar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama untuk memutus perkara ini diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara *aquo* di tingkat banding dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini, maka dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Jmb tanggal 13 Oktober 2021 tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Jmb tanggal 13 Oktober 2021 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Hakim Tingkat Pertama dikuatkan, sehingga para Pembanding semula Tergugat I dan tergugat II berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan ditentukan besarnya dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, pasal-pasal dalam Rbg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten* Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Halaman 26 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I Saipul Anwar dan Tergugat II Hendriyadi Tjaniago, St;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Jmb tanggal 13 Oktober 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada hari Selasa tanggal 30 November 2021, oleh kami Ramses Pasaribu, SH,.MH , sebagai Hakim Ketua, Dr. Mahfudin, SH,.MH dan Adi Ismet, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 108/PDT/2021/PT JMB tanggal 19 November 2021 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan diucapkan pada hari Senin tanggal 20 Desember 2021 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, Arlis Bairta, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jambi, tanpa dihadiri oleh Para Pihak maupun Kuasa Hukumnya, serta putusan tersebut telah dikirim secara eletronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jambi pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr.Mahfudin,SH,.MH.

Ramses Pasaribu, SH,.MH

Adi Ismet, SH

Panitera Pengganti

Halaman 27 dari 28 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT JMB



Biaya perkara :

- |    |                       |               |
|----|-----------------------|---------------|
| 1. | Materai putusan ..... | Rp. 10.000,-  |
| 2. | Redaksi putusan ..... | Rp. 10.000,-  |
| 3. | Pemberkasan .....     | Rp. 130.000,- |
- Rp.150.000,- (seratus lima puluh  
ribu rupiah)