



PUTUSAN
NOMOR 119/PDT/2024/PT TJK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, menjatuhkan putusan dalam persidangan secara elektronik (ecourt) seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

- 1. Lestari**, berkedudukan di Dusun Lapangan RT/RW 003/003 Desa Siderejo Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sultan, S.H.,M.H., Bambang Wijanarko, S.H.,M.H., Galih Achmad Nasuha, S.H.I.,M.H., Agus Pidarta, S.H., Suprayetno, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum dari kantor Firma Hukum Wins yang beralamat di Kantor: Jl. Purnawirawan Raya No.72 Kelurahan Gunung Terang Kecamatan Langkapura Kota Bandar Lampung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Juni 2024 sebagai **Pembanding I** semula **Penggugat I**;
- 2. Siswatiningsih**, berkedudukan di Dusun Lapangan RT/RW 003/003 Desa Siderejo Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sultan, S.H.,M.H., Bambang Wijanarko, S.H.,M.H., Galih Achmad Nasuha, S.H.I.,M.H., Agus Pidarta, S.H., Suprayetno, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum dari kantor Firma Hukum Wins yang beralamat di Kantor: Jl. Purnawirawan Raya No.72 Kelurahan Gunung Terang Kecamatan Langkapura Kota Bandar Lampung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Juni 2024 sebagai **Pembanding II** semula **Penggugat II**;
- 3. Muhammad Arief Dwi Ramadhan**, berkedudukan di Dusun Lapangan RT/RW 003/003 Desa Siderejo Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sultan, S.H., M.H., Bambang

Halaman 1 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wijanarko, S.H., M.H., Galih Achmad Nasuha, S.H.I., M.H., Agus Pidarta, S.H., Suprayetno, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum dari kantor Firma Hukum Wins yang beralamat di Kantor: Jl. Purnawirawan Raya No.72 Kelurahan Gunung Terang Kecamatan Langkapura Kota Bandar Lampung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Juni 2024 sebagai

Pembanding III semula Penggugat III;

Lawan:

- 1. Adhari**, bertempat tinggal di RT:007 RW:007 Desa Siderejo Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, Sidorejo, Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan, Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heni Apriani, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum dari kantor Hukum **HENI APRIANI, S.H. & PARTNERS** yang beralamat di Kantor: Jl. Palem Jati Permai Kec. Kalianda Kab. Lampung Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Maret 2024 sebagai **Terbanding I semula Tergugat I;**
- 2. Wagiman**, bertempat tinggal di Dusun Jogja II RT:008 RW:005 Desa Sidorejo Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, Sidorejo, Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan, Lampung, sebagai **Terbanding II semula Tergugat II;**
- 3. Bank Cimb Niaga Cabang Bandar Lampung**, bertempat tinggal di Jl. Jend, Sudirman No. 7c Enggal Kecamatan Enggal dahulu Tj, Karang Pusat, Kota Bandar Lampung, Enggal, Enggal, Kota Bandar Lampung, Lampung, sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat.**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor: 119/PDT/2024/PT TJK tanggal 11 Desember 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim Tingkat Banding untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Halaman 2 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang
Nomor: 119/PDT/2024/PT TJK tanggal 11 Desember 2024 tentang
Penetapan Hari Sidang pertama perkara ini;

Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara
ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara
seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kalianda
Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Kla tanggal 5 November 2024 yang telah dikirim
secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Selasa
tanggal 5 November 2024 yang diktum putusan berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah
Rp1.982.400,00 (satu juta Sembilan ratus delapan puluh dua ribu empat
ratus rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Kalianda
Nomor: 23/Pdt.G/2024/PN Kla tersebut diucapkan pada tanggal 5 November
2024 dan diberitahukan kepada para Parasecara elektronik melalui Sistem
Informasi Pengadilan Negeri Kalianda, selanjutnya Pembanding semula
Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 6 Agustus
2024 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding Elektronik
Nomor: 23/Pdt.G/2024/PN Kla tanggal 18 November 2024 disertai memori
banding tertanggal 18 November 2024;.

Menimbang bahwa upaya hukum banding dari Pembanding semula
Penggugat tersebut telah diberitahukan pada tanggal 26 November 2024 kepada
Terbanding semula Tergugat;

Menimbang bahwa memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum
Pembanding semula Penggugat telah disampaikan dan diberitahukan secara
elektronik pada tanggal 26 November 2024 kepada Terbanding semula Tergugat;

Menimbang bahwa atas memori banding Kuasa Hukum Pembanding
semula Penggugat tersebut, Terbanding telah mengajukan kontra memori

Halaman 3 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding tertanggal 29 November 2024 dan telah diberitahukan kepada
Pembanding semula Penggugat pada tanggal 3 Desember 2024;

Menimbang bahwa kepada Para Pihak telah diberikan kesempatan untuk
memeriksa berkas perkara (inzage) secara elektronik masing-masing pada tanggal
22 November 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding yang diajukan Kuasa
Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu
dan menurut tata cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena
itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa alasan-alasan banding yang diajukan Kuasa
Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada pokoknya menyatakan
sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Negeri Kalianda nomor:
23/Pdt.G/2024/PN.Kla untuk dibatalkan. Maka dari itu Pembanding semula
Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang cq
Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili permohonan Banding ini
memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor No.
23/Pdt.G/2024/PN.Kla yang diputus tanggal 5 November 2024.

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan Banding Para Pembanding semula Para Penggugat untuk
seluruh nya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan
yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 04102 atas nama Adhari
sesuai Surat Ukur Nomor: 00649/Sidorejo/2019 NIB: 08.02.04.17.03557
yang terletak di Desa sidorejo Kecamatan Sidomulyo Kabupaten
Lampung Selatan lampung dengan Luas 2900 m2;
3. Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli Ruko 2 (dua) lantai yang berlokasi di
Desa Sidodadi Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung selatan
dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 Berdasarkan Surat Ukur

Halaman 4 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari yang dibuat Pembanding I dahulu Penggugat I dan Terbanding I dahulu Tergugat I tertanggal 02 November 2020;

4. Menyatakan Terbanding I dahulu Tergugat I telah melakukan ingkar janji yaitu tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 Berdasarkan Surat Ukur Nomor: 173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari yang seyogyanya telah dilakukan pada Desember 2022;
5. Menyatakan batal Perjanjian Jual Beli Ruko 2 (dua) lantai yang berlokasi di Desa Sidodadi Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung selatan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 Berdasarkan Surat Ukur Nomor: 173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari yang dibuat Pembanding I dahulu Penggugat I dan Terbanding I dahulu Tergugat I tertanggal 02 November 2020;
6. Memerintahkan Kepada Terbanding I dahulu Tergugat I untuk mengembalikan seluruh uang yang dikeluarkan Para Pembanding dahulu Para Penggugat dalam perjanjian Jual Beli Ruko 2 (dua) lantai yang berlokasi di Desa Sidodadi Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung selatan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 Berdasarkan Surat Ukur Nomor: 173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari yang dibuat Pembanding I dahulu Penggugat I dan terbanding I dahulu Tergugat I tertanggal 02 November 2020 sejumlah Rp. 754.000.000.- (Tujuh Ratus Lima Puluh Empat Juta Rupiah);
7. Menetapkan Objek Jaminan berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 04102 atas nama Adhari sesuai Surat Ukur Nomor: 00649/Sidorejo/2019 NIB: 08.02.04.17.03557 yang terletak di Desa sidorejo Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan dengan Luas 2900 m2 untuk dilelang sebagai pengganti Uang yang telah dibayarkan oleh Para penggugat jika Tergugat I tidak bisa mengembalikan uang sejumlah Rp. 754.000.000.- (Tujuh Ratus Lima Puluh Empat Juta Rupiah);

Halaman 5 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK

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. Memerintahkan kepada Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II untuk mengosongkan objek tanah dan bangunan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 04102 atas nama Adhari sesuai Surat Ukur Nomor:00649/Sidorejo/2019 NIB:08.02.04.17.03557 yang terletak di Desa Sidorejo Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan dengan luas 2900 M2;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi;
10. Menghukum Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar biaya dari perkara ini;

SUBSIDAIR

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada pokoknya menyatakan sebagaimana penjelasan fakta-fakta dan dasar hukum yang telah diuraikan didalam kontra memori bandingnya, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding agar memutus dengan diktum putusan yang berbunyi:

MENGADILI:

- Menolak memori banding Para Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya

MENGADILI SENDIRI

- Menerima dan mengabulkan kontra memori banding Terbanding I / Tergugat I untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 23/Pdt.G/ 2021/PN Kla, pada tanggal 5 November 2024;
- Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR

Halaman 6 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Cq. Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 23/Pdt.G/2024/ PN Kla tanggal 5 November 2024, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat maupun kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I, serta surat surat bukti para pihak yakni P 1 sampai dengan P 17 dan T 1 sampai dengan T 8, maka Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang bahwa Pengadilan Tingkat Pertama menjatuhkan putusan dalam perkara a quo dengan amar: "Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini". Putusan tesebut didasari pertimbangan pada pokoknya perkara a quo, adalah perkara yang asal usulnya atau bermula dari perkara perjanjian simpanan berupa investasi syariah menggunakan akad simpanan mudharabah yang kemudian dituangkan oleh Para Penggugat dan Tergugat dalam Akad simpanan Mudharabah Investasi Syariah No: 021/ISVES/MJM/VI/2017 tertanggal 23 Maret 2017. Perjanjian simpan pinjam ini adalah termasuk bagian dari ekonomi Syariah dan adalah bagian dari kewenangan Pengadilan agama. Dengan demikian maka Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara aquo;

Menimbang bahwa atas pertimbangan Pengadilan Negeri tersebut Pengadilan Tinggi tidak sependapat, dengan alasan sebagaimana diuraikan dibawah ini;

Menimbang bahwa sesungguhnya awal persengketaan antara Para Pembanding semula Para Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I disebabkan Para Pembanding semula Para Penggugat ingin menarik uang simpanannya sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dari Terbanding I semula Tergugat I. Penyimpanan uang tersebut didasarkan pada perjanjian simpanan mudharabah. Karena Terbanding I semula Tergugat I tidak juga mengembalikan simpanan tersebut maka kedua Pihak

Halaman 7 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepakat, Para Pembanding semula Para Penggugat akan membeli sebidang tanah yang berdiri satu unit ruko seharga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah). Pembayaran dilakukan dengan cara Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dikompensasikan dengan uang Para Pembanding semula Para Penggugat yang ada ditangan Tergugat I ditambah uang tunai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) serta uang tunai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Dengan adanya perjanjian baru yaitu perjanjian jual beli tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa persengketaan mengenai perjanjian mudharabah, oleh kedua pihak telah disepakati selesai, dan berganti dengan hubungan hukum baru yakni perjanjian Jual Beli Ruko 2 (dua) lantai yang berlokasi di Desa Sidodadi Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770. Berdasarkan Surat Ukur Nomor: 173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari. Ternyata dengan berjalannya waktu, meskipun Para Pembanding semula Para Penggugat telah melakukan pembayaran terhadap harga jual beli tersebut dan tanah serta bangunan ruko dimaksud telah dikuasai Para Pembanding semula Para Penggugat, akan tetapi Terbanding I semula Tergugat I, belum menyerahkan sertifikat yang bersangkutan yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770. Berdasarkan Surat Ukur Nomor: 173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari kepada Para Pembanding semula Para Penggugat. Dengan alasan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 dimaksud berada pada Bank Cimb Niaga Cabang Bandar Lampung, sebagai jaminan pinjaman Tergugat I. Berdasarkan keadaan ini dimana perjanjian mudharabah telah selesai dan beralih menjadi perjanjian jual beli tanah dan bangunan diatasnya dimana terjadi wanprestasi tentang penyerahan sertifikatnya maka Pengadilan Agama harus dinyatakan tidak berwenang mengadili perkara aquo.

Menimbang bahwa pengadilan Tingkat Pertama untuk menyatakan Pengadilan Agama berwenang telah menyandarkan pendapatnya dengan menggunakan Sema Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman

Halaman 8 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK

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)



Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Rumusan Hukum Kamar Perdata, yang menyatakan jika, "Sengketa hak milik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama merupakan kewenangan Pengadilan Agama, sepanjang sengketa kepemilikan tersebut timbul akibat dari transaksi pertama yang dilakukan oleh salah seorang ahli waris dengan Pihak lain...";

Menimbang bahwa sesungguhnya Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 diatas tidaklah dapat dijadikan dasar hukum dalam perkara aquo, dengan alasan:

- 1- Sengketa dalam perkara a quo bukanlah sengketa kepemilikan, sengketa warisan atau utang piutang tetapi sengketa mengenai wanprestasi, dimana Para Pembanding semula Para Penggugat mendalilkan adanya wanprestasi oleh Terbanding I semula Tergugat I pada Para Pembanding semula Para Penggugat;
- 2- Sengketa tidak ada sangkut paut dengan ahli waris atau kewarisan.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 23/Pdt.G/2024/ PN Kla tanggal 5 November 2024 yang menyatakan tidak berwenang adalah keliru oleh karena itu harus dibatalkan. Selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara a quo;

Menimbang bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat yang tidak dibantah oleh Terbanding semula Tergugat I adalah:

1. Adanya simpanan dengan dasar perjanjian mudharabah, Para Pembanding semula Para Penggugat ada menyerahkan uang simpanan pada Terbanding semula Tergugat I sejumlah Rp500,000,000,00 (lima ratus juta rupiah) yang belum dikembalikan Terbanding I semula Tergugat I pada Para Pembanding semula Para Penggugat meskipun telah lewat waktu yang diperjanjikan;
2. Dibuat perjanjian jual-beli ruko seharga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) antara Terbanding I semula Tergugat I sebagai Penjual dan Para Penggugat sebagai pembeli. Dimana pembayaran

Halaman 9 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK



oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dengan cara pembayaran sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dikompensasikan dengan uang yang ada ditangan Terbanding I semula Tergugat I ditambah uang tunai sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) serta uang tunai sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

3. Bahwa tanah dan Bangunan Ruko dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 Berdasarkan Surat Ukur Nomor: 173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari (Terbanding I semula Tergugat I), belum diserahkan Terbanding I semula Tergugat I kepada Para Pembanding semula Para Penggugat;
4. Bahwa Sertifikat ruko dua lantai tersebut dijadikan sebagai jaminan pinjaman Terbanding I semula Tergugat I di Bank Cimb Niaga Cabang Bandar Lampung;

Menimbang bahwa pokok persengketaan kedua Pihak adalah, mengenai jual beli Bangunan Ruko dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770, apakah Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Para Pembanding semula Para Penggugat;

Menimbang bahwa fakta persidangan mengungkapkan bahwa Bangunan Ruko dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770, berada dalam kekuasaan Para Pembanding semula Para Penggugat, akan tetapi sertifikatnya belum diserahkan oleh Terbanding I semula Tergugat I kepada Para Pembanding semula Para Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan tentang Petitum yang diajukan dalam gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat;

Menimbang bahwa Petitum pada angka 1 yang menyatakan agar Pengadilan Tinggi mengabulkan seluruh petitum gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat. Permintaan dalam petitum ini tidak dapat dinyatakan ditolak atau dikabulkan sebelum terlebih dulu dipertimbangkan petitum petitum lainnya. Oleh karena itu maka petitum angka 1 tersebut akan

Halaman 10 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK



dipertimbangkan setelah Pengadilan Tinggi mempertimbangkan petitum-petitim selebihnya;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 2 yang berbunyi, “menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 04102 atas nama Adhari sesuai Surat Ukur Nomor: 00649/Sidorejo/2019 NIB: 08.02.04.17.03557 yang terletak di Desa sidorejo Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan lampung dengan Luas 2900 m2”;

Menimbang bahwa karena ternyata terhadap tanah objek dimaksud diatas hingga saat ini belum dilakukan penyitaan maka tentu tidak dapat dinyatakan sah dan berharga. Dengan demikian maka petitum pada angka 2 tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa tentang petitum angka 3, yang meminta agar Perjanjian Jual Beli Ruko 2 (dua) lantai yang berlokasi di Desa Sidodadi Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung selatan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari yang dibuat Pembanding I semula Penggugat I dan Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 02 November 2020; dinyatakan sah;

Menimbang bahwa Petitum pada angka 3 diatas patut untuk dikabulkan, dengan didasarkan pada Surat Bukti P 06 yakni tentang Perjanjian Jual Beli Ruko 2 (dua) lantai yang berlokasi di Desa Sidodadi Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770, yang senyatanya perjanjian tersebut sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata adalah perjanjian yang sah;

Menimbang bahwa tentang petitum angka 4, yang menyatakan bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan ingkar janji yaitu tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 Berdasarkan Surat Ukur Nomor: 173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari yang seyogyanya telah dilakukan pada Desember 2022;



Menimbang bahwa petitum tersebut diatas harus dikabulkan karena senyatanya Terbanding I semula Tergugat I meskipun telah dilakukan dua kali Somasi yakni tanggal 9 dan tanggal 27 Juni 2022 tetap tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 dimaksud kepada Pembanding I semula Penggugat I.

Menimbang bahwa tentang petitum angka 5 yang meminta agar Perjanjian Jual Beli Ruko 2 (dua) lantai yang berlokasi di Desa Sidodadi Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung selatan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 Berdasarkan Surat Ukur Nomor: 173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari yang dibuat Pembanding I semula Penggugat I dan Terbanding I dahulu Tergugat I tertanggal 02 November 2020 dinyatakan batal;

Menimbang bahwa petitum pada angka 5, yang memintakan pembatalan perjanjian dimaksud patut untuk dikabulkan, dengan alasan bahwa dalam perjanjian dimana salah satu pihak tidak memenuhi seluruh atau sebagian isi perjanjian, maka berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, Pihak yang dirugikan dapat membatalkan perjanjian tersebut;

Menimbang bahwa mengenai petitum pada angka 6, yang menyatakan agar diperintahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I untuk mengembalikan seluruh uang yang dikeluarkan Para Pembanding semula Para Penggugat dalam perjanjian Jual Beli Ruko 2 (dua) lantai yang berlokasi di Desa Sidodadi Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung selatan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 Berdasarkan Surat Ukur Nomor: 173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari yang dibuat Pembanding I dahulu Penggugat I dan terbanding I dahulu Tergugat I tertanggal 02 November 2020 sejumlah Rp754.000.000.00 (Tujuh Ratus Lima Puluh Empat Juta Rupiah);

Menimbang bahwa petitum angka 6 ini adalah konsekuensi logis dari batalnya perjanjian jual beli tanggal tertanggal 02 November 2020, oleh karena itu patut untuk dikabulkan;

Halaman 12 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK



Menimbang bahwa petitum pada angka 7 yang menyatakan agar diperintahkan kepada Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II untuk mengosongkan objek tanah dan bangunan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 04102 atas nama Adhari sesuai Surat Ukur Nomor:00649/Sidorejo/2019 NIB:08.02.04.17.03557 yang terletak di Desa Sidorejo Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan dengan luas 2900 M2;

Menimbang bahwa petitum pada angka 7 tersebut dapat dikabulkan. Pengosongan yang selanjutnya dilakukan pelelangan umum adalah petitum yang rasional untuk dikabulkan sebagai jaminan bagi dipenuhinya kewajiban Terbanding I semula Tergugat I kepada para Penggugat;

Menimbang bahwa petitum pada angka 8, yang meminta agar dinyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi. Petitum ini harus dinyatakan ditolak, karena tidak ada alasan yang eksepsional sebagaimana disaratkan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang putusan serta merta (uitvoerbaar bij vooraad) dan provisionil, sebagai dasar untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa petitum pada angka 9, yang meminta agar Terbanding I semula Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara ini. Karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dibatalkan dan Pengadilan Tinggi mengadili sendiri dan menyatakan bahwa Terbanding I semula Tergugat I berada di Pihak yang kalah, maka sesuai dengan Pasal 192 ayat (1) RBG, dihukum untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat pengadilan. Ditingkat banding ditetapkan sebagaimana tertera dalam amar putusan dibawah ini.

Menimbang bahwa kembali pada petitum angka 1, yang memohon agar seluruh petitumnya dikabulkan, karena ternyata tidak semua petitum yang dimohonkan Para Pembanding semula Penggugat dikabulkan, dengan demikian permohonan tersebut dikabulkan sebagian;

Memperhatikan Pasal 162 RBG, Pasal 142 ayat (4) RBG Undang-

Halaman 13 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK



Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor: 49 Tahun 2009, KUH Perdata, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan.

MENGADILI:

- Menerima permohonan Banding Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Kla tanggal 5 November 2024,

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli Ruko 2 (dua) lantai yang berlokasi di Desa Sidodadi Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung selatan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 Berdasarkan Surat Ukur Nomor:173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari yang dibuat Pembanding I semula Penggugat I dan Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 02 November 2020;
3. Menyatakan bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan ingkar janji yaitu tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 Berdasarkan Surat Ukur Nomor: 173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari yang seyogyanya telah dilakukan pada Desember 2022;
4. Menyatakan batal Perjanjian Jual Beli Ruko 2 (dua) lantai yang berlokasi di Desa Sidodadi Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 Berdasarkan Surat Ukur Nomor: 173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari yang dibuat Pembanding I semula Penggugat I dan Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 02 November 2020.

Halaman 14 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK



5. Memerintahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I untuk mengembalikan seluruh uang yang dikeluarkan Para Pembanding dahulu Para Penggugat dalam perjanjian Jual Beli Ruko 2 (dua) lantai yang berlokasi di Desa Sidodadi Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1770 Berdasarkan Surat Ukur Nomor: 173/Sidodadi/2017, NIB: 08.02.04.18.02124 seluas 162 m2 terdaftar atas nama Adhari yang dibuat Pembanding I dahulu Penggugat I dan terbanding I semula Tergugat I tertanggal 02 November 2020 sejumlah Rp754.000.000.00 (Tujuh Ratus Lima Puluh Empat Juta Rupiah);
6. Memerintahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II untuk mengosongkan objek tanah dan bangunan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 04102 atas nama Adhari sesuai Surat Ukur Nomor: 00649/Sidorejo/2019 NIB: 08.02.04.17.03557 yang terletak di Desa Sidorejo Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan dengan luas 2900 M2, untuk selanjutnya dilakukan pelelangan umum, yang hasilnya untuk mengembalikan uang Para Pembanding semula Para Penggugat;
7. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari Kamis tanggal 19 Desember 2024 oleh ERWAN MUNAWAR, S.H., M.H., selaku Ketua Majelis, ANTONIUS SIMBOLON, S.H., M.H. dan RATMOHO, S.H., M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan itu diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 31 Desember 2024 oleh Ketua Majelis ERWAN

Halaman 15 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK



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

MUNAWAR, S.H., M.H., didampingi Hakim-Hakim Anggota ADI ISMET, S.H. dan RATMOHO, S.H., M.H. dibantu Drs. AGUS SUKARNO selaku Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah Pihak yang berperkara maupun kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kalianda pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ADI ISMET, S.H.

ERWAN MUNAWAR, S.H., M.H.

RATMOHO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Drs. AGUS SUKARNO

Perincian biaya Banding:

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. Meterai..... | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi banding... | <u>Rp130.000,00</u> |
| Jumlah | Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah); |

Halaman 16 dari 16 Hal. Putusan No.119/PDT/2024/PT TJK