



**PUTUSAN**

**Nomor : 1/PDT/2017/PT.JMB.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jambiyang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata pada tingkat bandingtelah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkaraantara :

**NESTRI YENTI**, umur ± 36 Tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, agama Islam; beralamat di Desa Koto Duo, Kecamatan Pesisir Bukit, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi;sebagai **Pembanding**, semula Tergugat I nomor 2

**Mel a w a n :**

1. **YACOB LABAN**, umur 61 tahun, agama Katolik, pekerjaan Wiraswasta;  
**ANIDAR SANDI AGUS**, umur 57 tahun, agama Katolik, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

Keduanya adalah suami/istriyang beralamat Rt. 03 Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi;sebagai **Terbanding**,semula Penggugat

Bahwa dalam hal ini memberikan kuasa kepada Viktorianus Gulo, S.H., M.H., Pera Candra, S.H. Advokat/Pengacara, beralamat di Jalan Muradi, Simpang 5 (lima), Desa Koto Renah, Kota Sungai Penuh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 07/VGR/SKK-Pdt.G/V/2016 tanggal 8 Mei 2016 dan surat kuasa khusus Nomor :28 /VLR/SKK.PDT.G/XI/2016 tanggal 2 November 2016 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor : 80/HK/SK/2016 tertanggal 14 November 2016 sebagai Kuasa Terbanding semula kuasa Penggugat.

2. **AFRI HADI**, umur ± 33 tahun, pekerjaan Pegawai Bank Mega Syariah Unit Sungai Penuh, agama Islam;beralamat Alamat di Desa Koto Duo, Kecamatan Pesisir Bukit, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi; sebagai **turut Terbanding I** semula Tergugat I.1
3. **INDRA AFDI SAPUTRA**, umur 31 Tahun, pekerjaan Wiraswasta;  
**FIRMA JUWITA**, umur ± 30 Tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil di Pemda Kota Sungai Penuh, agama Islam;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keduanya Suami/Istri yang beralamat di Jln. Pancasila Renah Kebelu No.8A, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi; sebagai **turut Terbanding II** semula Tergugat II.

4. **BANK NEGARA INDONESIA (BNI)**, Jln Jenderal A.Yani, Kota Sungai Penuh. Provinsi Jambi; sebagai **turut Terbanding III** semula **Tergugat III**

Bahwa Tergugat III dalam hal ini memberikan kuasa kepada, Yudi Varla Yosa, Defri Dermawan, Narita Citra Yani, Doni Erdinal, dan Oki Putra, masing-masing adalah pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Juni 2016 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor :35/HK/SK/2016/PN. Spn tertanggal 6 Juni 2016, sebagai Kuasa turut Terbanding III semula Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 6 Januari 2017 Nomor 1/PDT/2017/PT.JMB.
2. Berkas perkara dan surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini.

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat /Terbanding dengan surat gugatan tanggal 10 Mei 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh tanggal 11 Mei 2016 dalam register Nomor: 16/Pdt.G/2016/PN.Spn telah mengajukan surat gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah beserta rumah di atasnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 32/2015 tanggal 30 Januari 2015.yang terletak di Desa Koto Dua, Kecamatan pesisir Bukit, Kota Sungai Penuh, dengan batas-batas dan ukuran adalah sebagai berikut :  
Sebalah Utara Berbatas dengan Wasnidar.Dengan ukuran 7, 4 Meter.  
Sebalah Selatan Berbatas dengan Jalan Desa dengan ukuran 8,6 Meter.  
Sebalah Timur Berbatas dengan Mariani Cs. dengan ukuran 38, 5 Meter.  
Sebalah Barat Berbatas dengan Upay Cs. dengan ukuran 37,5 Meter.

### 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)



**Dalam hal ini disebut sebagai Tanah Objek Perkara.**

2. Bahwa Penggugat membeli Tanah Objek Perkara tersebut pada mulanya di tawarkan oleh Tergugat III (BNI) kepada Penggugat dengan mengatakan bahwa Tergugat II telah meminjam uang kepada Tergugat III dan pinjaman Tergugat II tersebut macet. Dan oleh Tergugat II bersedia menjual Tanah Objek Perkara tersebut untuk melunasi pinjamannya kepada Tergugat III. kemudian dalam hal penjualan tanah objek perkara tersebut Tergugat III menjadi perantara, karena Sertifikat atas nama Tergugat II ada pada Tergugat III karena telah dijadikan jaminan/agunan.
3. Bahwa sebelum Penggugat mengambil keputusan untuk membeli tanah objek perkara tersebut Penggugat terlebih dahulu mengecek kebenaran mengenai asal usul dari tanah objek perkara tersebut, dan Penggugat mendapatkan informasi bahwa Tanah Objek Perkara tersebut pada mulanya Milik Para Tergugat I, tetapi oleh Para Tergugat I telah menjualnya kepada **INDRA AFDI SAPUTRA** (Tergugat II) berdasarkan akta jual beli No. 62/AJB/PS/II/2013 tertanggal 15 Februari 2013.
4. Bahwa kemudian oleh **INDRA AFDI SAPUTRA** (Tergugat II) meminjam uang kepada **BNI** (Tergugat III) dengan menyerahkan Sertifikat No 51 atas nama **INDRA AFDI SAPUTRA** (Tergugat II) sebagai Jaminan/Agunan dan dalam Sertifikat tersebut telah dibunyikan bahwa Sertifikat Tanah Objek Perkara tersebut telah dibebani dengan hak tanggungan No. 156/2013 Peringkat Pertama (I) berdasarkan APHT tanggal 28 Maret 2013 No. 119/APHT/PB/III/2013. Antara **BNI** (Tergugat III) dengan **INDRA AFDI SAPUTRA** (Tergugat II).
5. Bahwa oleh karena jual beli dan pembebanan hak tanggungan atas Sertifikat Tanah Objek Perkara tersebut di buat dihadapan Notaris maka Penggugat beranggapan bahwa proses jual beli dan pembebanan hak tanggungan atas Sertifikat Tanah Objek Perkara tersebut adalah benar dan telah sesuai menurut hukum.
6. Bahwa kemudian Penggugat menyetujui untuk membeli Tanah Objek Perkara tersebut kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 32/2015 tanggal 30 Januari 2015 beserta rumah yang ada di atasnya. Dalam hal pembayaran pembelian Tanah Objek Perkara Tersebut disepakati bahwa uang tersebut diserahkan kepada BNI (Tergugat III) sebagai pembayaran uang yang dipinjam oleh Tergugat II kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**BNI**(Tergugat III). Dan uang tersebut telah Penggugat serahkan kepada **BNI** (Tergugat III) sebesar Rp. 280.000.000 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) ditambah dengan biaya Balik nama sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) total uang yang penggugat serahkan sebesar Rp. 290.000.000 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah).

7. Bahwa dengan penanda tangan akta jual beli dan pembayaran pembelian Tanah Objek Perkara Tersebut beserta penyerahan biaya balik nama, maka kepemilikan atas Tanah Objek Perkara beralih menjadi Hak Milik Penggugat.
8. Bahwa setelah Tanah Objek perkara menjadi Hak Milik Penggugat, Penggugat kemudian pergi ketempat dimana terletak Tanah Objek Perkara tersebut berada, dan ternyata tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat I menguasai tanah objek perkara berserta rumah di atasnya dengan cara menghuni atau tinggal dirumah yang ada di atas tanah objek perkara tersebut.
9. Bahwa atas perbuatan Tergugat I menguasai tanah objek perkara berserta rumah yang berada di atasnya tersebut, Penggugat menyampaikannya kepada Tergugat II dan Tergugat III supaya Tanah Objek Perkara Tersebut segera di kosongkan, oleh Para Tergugat II dan Tergugat III tidak menanggapi sama sekali. Akibatnya sampai sekarang Penggugat tidak dapat menguasai Tanah objek Perkara tersebut.
10. Bahwa oleh karena Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 32/2015 tanggal 30 Januari 2015 sebagai pemilik sah atas Tanah Objek Perkara, maka Perbuatan Tergugat I menguasai Tanah Objek Perkara Tanpa Hak, Tanpa Izin dan Tanpa sepengetahuan dari Penggugat, dengan cara tidak keluar dan tidak Mengosongkan Tanah Objek Perkara, adalah jelas perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan penggugat sebagai pemilik yang sah tidak dapat menguasai Tanah Objek Perkara.
11. Bahwa oleh karena penggugat sebagai pemilik sah atas tanah objek perkara maka Tergugat I tidak memilik hak atas tanah objek perkara, maka Tergugat I harus keluar dan mengosongkan tanah objek perkara tanpa syarat dan beban apapun. Dan Tergugat II dan Tergugat III sebagai penjual dan perantara dalam jual beli Tanah Objek Perkara Tersebut haruslah bertanggungjawab menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun, apabila ingkar maka dibantu dengan alat keamanan Negara.

#### 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

12. Bahwa penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang menurut hukum haruslah dilindungi oleh undang-undang, oleh karena tidak ada itikad baik dari Tergugat I keluar dan mengosongkan tanah objek perkara dan tidak ada itikad baik dari Tergugat II dan Tergugat III mengosongkan Tanah Objek Perkara kepada Penggugat, Maka wajarlah Penggugat membawa perkara ini ke Pengadilan Negeri Sungai Penuh, untuk di periksa, di adili dan diputus sesuai dengan hukum yang berlaku.
13. Bahwa untuk menjamin tanah objek perkara tidak dipindah tangan kan kepada orang lain perlu diletakkan sita jaminan (*Conservation Beslag*) seterusnya juga untuk menjamin agar keputusan ini tidak sia-sia maka terhadap hak milik PARA TERGUGAT baik berupa harta bergerak maupun harta tidak bergerak termasuk tanah berikut rumah PARA TERGUGAT harus diletakkan sita jaminan (*conservation Beslag*).
14. Bahwa untuk menjamin putusan supaya Para Tergugat untuk mengembalikan tanah objek perkara kepada PENGGUGAT apabila ingkar dilaksanakan, dibantu dengan alat keamanan Negara.
15. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan juga PARA TERGUGAT menjalankan Putusan pengadilan, maka haruslah dikenakan membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari ia lalai melaksanakan putusan ini.
16. Bahwa gugatan PENGGUGAT ini mempunyai alasan hukum yang kuat dan bukti yang cukup sehingga sangat beralasan hukum agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun PARA TERGUGAT mengajukan Verzet, Banding atau Kasasi sekalipun.
17. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh untuk menetapkan persidangan dengan memanggil pihak-pihak yang berkepentingan dalam perkara ini.
18. Berdasarkan alasan-alasan yang telah PENGGUGAT kemukakan di atas, maka PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh Cq. Yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

### DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR :

#### 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

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa sah menurut hukum Akta Jual Beli No. 32/2015 tanggal 30 Januari 2015. Antara **ANIDAR SANDI AGUS**/Penggugat dengan **INDRA AFDI SAPUTRA**/Tergugat II
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik sah atas tanah objek perkara.
5. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I menguasai tanah objek perkara dengan cara tidak keluar dan mengosongkan tanah objek perkara adalah Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menyatakan Tergugat I tidak berhak atas tanah objek perkara.
7. Menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III bertanggungjawab untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada penggugat.
8. Menghukum Tergugat I untuk keluar dan mengosongkan tanah objek perkara dalam keadaan kosong tanpa beban dan syarat apapun.
9. Menghukum TERGUGAT II dan Tergugat III untuk bertanggungjawab menyerahkan Tanah objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban dan syarat apapun apabila ingkar dilaksanakan, dibantu dengan alat keamanan Negara.
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari ia lalai melaksanakan hasil putusan dalam perkara ini.
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah objek perkara dalam Perkara ini.
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang bergerak dan tidak bergerak hak milik PARA TERGUGAT dalam perkara ini
13. Menghukum PARA TERGUGAT membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Berpendapat Lain Para Penggugat Memohon Putusan Yang Seadil-Adilnya (*Ex AequoEt Bono*).

Membaca serta memperhatikan uraian – uraian tentang hal – hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh tanggal 17 Oktober 2016 Nomor :16/Pdt.G/2016/PN.Spn yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I.2 dan eksepsi Tergugat III;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa sah menurut hukum Akta Jual Beli No. 32/2015 tanggal 30 Januari 2015. Antara Anidar Sandi Agus/Penggugat dengan Indra Afdi Saputra/Tergugat II;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik sah atas tanah objek perkara;
5. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I menguasai tanah objek perkara dengan cara tidak keluar dan mengosongkan tanah objek perkara adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan Tergugat I tidak berhak atas tanah objek perkara;
7. Menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III bertanggungjawab untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada penggugat.
8. Menghukum Tergugat I untuk keluar dan mengosongkan tanah objek perkara dalam keadaan kosong tanpa beban dan syarat apapun;
9. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk bertanggungjawab menyerahkan Tanah objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban dan syarat apapun apabila ingkar dilaksanakan, dibantu dengan alat keamanan Negara;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp. 2.691.000,00 (dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Membaca, relas pemberitahuan putusan di luar hadir masing – masing kepada: Tergugat I nomor 1, Tergugat I nomor 2, Tergugat II nomor 1 dan Tergugat II nomor 2 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sungai Penuh tanggal 19 Oktober 2016 Nomor : 16/Pdt.G/2016/PN.Spn.

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat Wakil Panitera Pengadilan Negeri Sungai Penuh tanggal 31 Oktober 2016 Nomor : 16/Pdt.G/2016/PN.Spn yang menyatakan bahwa Tergugat I Nomor 2 telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sungai Penuh tanggal 17 Oktober 2016 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding.

Membaca, akta pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sungai Penuh bahwa pada tanggal 1 November 2016 pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dan disampaikan secara sah dan seksama masing – masing kepada : Penggugat Nomor 1 /Terbanding,Penggugat Nomor 2 / Terbanding,Tergugat I Nomor 1/ turut Terbanding I , Tergugat Nomor 2 / turut Terbanding II dan Tergugat III/ turut Terbanding III.

Membaca, surat memori banding yang dibuat oleh Pembanding , semulaTergugat I nomor 2 tertanggal 22 November 2016 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama masing – masing kepada : Kuasa Terbanding/ Kuasa Penggugat, turut Terbanding I/ Tergugat I nomor 1, turut Terbanding II/ Tergugat II nomor 1, turut Terbanding II/Tergugat II nomor 2 dan turut Terbanding III/ Tergugat III pada tanggal 23 November 2016 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sungai Penuh.

Membaca, surat kontra memori banding yang diajukan oleh Turut Terbanding III semula Tergugat III yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh pada tanggal 28 November 2016 dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan masing – masing kepada : Pembanding / Tergugat I nomor 2 , Kuasa Terbanding / Kuasa Penggugat, turut Terbanding I / Tergugat I nomor 1, turut Terbanding II/ Tergugat II Nomor 1 dan turut Terbanding II / Tergugat II nomor 2 pada tanggal 29 November 2016 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sungai Penuh.

Membaca, surat kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Kuasa Penggugat tertanggal 2 Desember 2016 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh tanggal 7

### 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

Desember 2016 dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan masing – masing kepada: Pembanding / Tergugat I nomor 2 , turut Terbanding I/ Tergugat I nomor 1, turut Terbanding II / Tergugat II nomor 1 , turut Terbanding II/ Tergugat II nomor 2 dan turut Terbanding III / Tergugat III pada tanggal 7 Desember 2016 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sungai Penuh.

Membaca, akta pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor : 16/Pdt.G/2016/PN.Spn yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sungai Penuh, telah memberitahukan / memberi kesempatan masing – masing kepada : Pembanding / Tergugat I Nomor 2, Kuasa Terbanding / Kuasa Penggugat, turut Terbanding I/ Tergugat I nomor 1, turut Terbanding II / Tergugat II nomor 1, , turut Terbanding II / Tergugat II nomor 2 dan turut Terbanding III/ Tergugat III tanggal 15 November 2016 untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara Nomor : 16/ Pdt.G/2016/PN.Spn yang dimohonkan banding tersebut selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh karena berkas perkara telah selesai diminutasi sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jambi.

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor : 16/ Pdt.G/2016/PN.Spn tersebut dijatuhkan pada tanggal 17 Oktober 2016 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat III tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II.

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama masing – masing kepada Tergugat I nomor 1, Tergugat I nomor 2, Tergugat II nomor 1 dan Tergugat II nomor 2 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sungai Penuh pada tanggal 19 Oktober 2016.

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I nomor 2 pada tanggal 31 Oktober 2016 telah diajukan dalam

### *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

tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang – Undang maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I nomor 2 telah mengajukan memori banding tertanggal 22 November 2016 di mana dalam memori banding telah mengemukakan dasar – dasar keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim telah keliru dan salah mengambil putusannya dengan menilai benar terhadap bukti akta jual beli Nomor :62/AJB/PS/II/2013 tanggal 15 Februari 2013 terhadap sertifikat Nomor 51 / Dua Koto Duo antara Afri Hadi dan Nestri Yanti (Pemohon banding ) selaku penjual dengan Indra Afdi Saputra selaku pembeli yang ternyata bersesuaian, sedangkan alat bukti yang diajukan Pemohon banding tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan .

Pemohon banding padahal tidak pernah dan tidak mengetahui adanya jual beli yang dilakukan oleh Afri Hadi (yang saat ini mantan suami Pemohon banding) dengan Indra Afdi Saputra terhadap rumah dan tanah milik Pemohon banding tersebut padahal tanah tersebut adalah pemberian atau hibah dari orang tua Pemohon banding jadi suami Pemohon banding tidak ada hak untuk menjual karenabukan harta bersama karena Pemohon banding tidak pernah mengetahui atau menyetujui jual beli tersebut maka hal tersebut melanggar hukum dalam pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian / kontrak karena tidak ada kesepakatan kehendak yang mengikatkan dirinya karena Pemohon banding tidak pernah tahu adanya jual beli tersebut .

2. Bahwa majelis Hakim telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya tentang bukti surat sertifikat hak milik Nomor 51 sebagai dasar kepemilikan bagi Penggugat/ Termohon banding untuk menguasai obyek perkara karena sebelum membeli seharusnya meneliti terhadap barang

#### 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

yang akan dibelinya, karena pada kenyataan Pemohon banding tidak pernah menjual dan menanda tangani akta jual beli terhadap obyek perkara yang merupakan hak milik Pemohon banding yang dilakukan Tergugat I.1 dengan Tergugat II hal tersebut perlu mendapat perlindungan hukum apabila pembeli merasa dirugikan maka berhak menuntut ganti rugi kepada pihak penjualnya seperti diatur dalam pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Karena pertimbangan Majelis Hakim salah dan keliru yaitu berdasar fakta – fakta alat bukti yang tidak sah secara hukum untuk itu Pemohon banding memohon agar hak – hak hukum Pemohon banding dikembalikan sebagaimana mestinya menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hal – hal yang tidak diuraikan di atas maka Pemohon banding mohon Pengadilan Tinggi Jambi berkenan menerima dalil – dalil permohonan banding dari memori banding tersebut dan memutuskan :

- Menerima permohonan banding Pemohon Banding tersebut ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh tanggal 17 Oktober 2016 No. 16/Pdt.G/2016/PN.Spn ;
- Menolak Gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar ongkos perkara pada semua tingkat peradilan ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbandoing semula Penggugat dan turut Terbandoing III semula Tergugat III dalam kontra memori bandingnya menyatakan pada pokoknya bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama adalah sudah tepat dan benar oleh karena itu mohon Pengadilan Tinggi Jambi menolak permohonan banding tersebut dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh.

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa terhadap putusan majelis Hakim tingkat pertama, memori banding dan kontra memori banding tersebut Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Bahwa terhadap keberatan Pembanding tersebut Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Tentang putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang dikatakan hanya mempertimbangkan bukti – bukti Penggugat / Terbanding sedangkan bukti Pembanding / Tergugat I Nomor 2 tidak dipertimbangkan hal tersebut adalah tidak benar dan Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama karena berdasarkan bukti P.6 akta jual beli Nomor 62/ AJB/PS/II/2013 tanggal 15 Februari 2013 telah terjadi jual beli terhadap tanah sengketa antara Afri Hadi dan Nestri Yanti (Pembanding/ dimana saat masih berstatus sebagai suami istri dan Pembanding menyetujui atau menanda tangani akta jual beli tersebut, oleh karena jual – beli dilakukan di hadapan dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memang berwenang terhadap proses peralihan hak atas tanah maka kemudian sertifikat hak atas tanah tersebut berubah menjadi hak milik pembeli dalam hal ini Indra Afdi Saputra oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang berwenang membuat sertifikat sedangkan keberatan bahwa barang sengketa adalah hak milik Pembanding yang berasal dari pemberian / hibah dari orang tuanya hal tersebut juga tidak benar sebagaimana tertuang dalam sertifikat Hak Milik Nomor 51 Desa Koto Dua Kecamatan Pesisir Bukit Kota Sungai Penuh tertulis / tercatat atas nama Afri Hadi (Tergugat I nomor 1 / turut Terbanding I) dan Nestri Yanti (Tergugat II nomor 2 / Pembanding) sertifikat tersebut diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sungai Penuh pada tanggal 12 September 2012 saat itu pemegang hak masih berstatus sebagai suami istri , dengan demikian maka keberatan tersebut tidak beralasan dan harus dikesampingkan.

### 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

Bahwa terhadap keberatan Pembanding yang menyatakan Terbanding kurang hati – hati atau teliti sebelum membeli obyek sengketa juga tidak benar karena sebelum membeli telah mengecek terhadap bukti kepemilikan tanah yaitu sertifikat sudah atas nama penjual yaitu Indra Afdi Saputra ( turut Terbanding II nomor 2 / Tergugat II nomor 2 ) yang saat itu dijadikan jaminan pinjaman di BNI dalam posisi macet maka untuk menghindari adanya pelelangan pemilik diberi kewenangan untuk menjual sebagai pelunasan hutangnya, maka terjadilah jual beli antara pemilik /pemegang hak milik obyek sengketa yaitu Indra Afdi Saputra sebagai penjual dengan Anidar Sandi Agus sebagai pembeli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 32 / 2015 (bukti P.1) karena jual beli dilakukan di hadapan PPAT maka berubahlah atas nama pemegang hak milik obyek sengketa dari atas nama Indra Afdi Saputra ( Tergugat II nomor 1 / turut Terbanding II ) menjadi atas nama Anidar Sandi Agus (Terbanding / Penggugat) sedangkan tentang penguasaan obyek sengketa yang masih ditempati / dikuasai oleh Pembanding maka berdasar atas bukti P.3 /TIII.3 yaitu surat perjanjian dibuat di hadapan dan oleh Notaris maka surat perjanjian tersebut merupakan akta autentik dan sesuai dengan pasal 1338 adalah sebagai Undang – Undang dan wajib ditaati / dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya di mana Pembanding berjanji akan meninggalkan / mengosongkan obyek sengketa paling lambat tanggal 16 Februari 2015 namun kenyataannya hal tersebut tidak dilaksanakan bahkan menyampaikan alasan yang dibuat – buat sehingga merugikan Terbanding / Penggugat.

Berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut maka keberatan Pembanding tersebut adalah tidak beralasan dan harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa karena keberatan Pembanding tidak beralasan maka Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama karena pertimbangan – pertimbangan telah berdasar alasan hukum yang telah memuat dan menguraikan dengan

#### 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

tepat dan benar semua keadaan serta alasan – alasan / pertimbangan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan – pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh tanggal 17 Oktober 2016 Nomor : 16/Pdt.G/2016/PN.Spn dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding.

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pemanding semula Tergugat I Nomor 2 tetap di pihak yang kalah baik yang dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya.

Mengingat, R Bg dan peraturan perundang – undangan lainnya yang terkait.

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I nomor 2..
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh tanggal 17 Oktober 2016 Nomor : 16/Pdt.G/2016/PN.Spn yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pemanding semula Tergugat I nomor 2 untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi, pada hari **Jumat tanggal 27 Januari 2017**, oleh kami **PURWONO, SH.MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jambi selaku Ketua Majelis, dengan **ARNELLIA, SH MH** dan **RETNO PURWANDARI . Y,**

### 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

**SH.MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 6 Januari 2017 nomor :1/PDT/2017/PT.JMB untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari Kamis tanggal **2 Februari 2017** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta **ZAFDAYANI, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**ARNELLIA, SH MH.**

**PURWONO, SH.MH**

**RETNO PURWANDARI . Y, SH.MH**

Panitera Pengganti,

**ZAFDAYANI, SH.**

## **Biaya perkara :**

1. Materai putusan .....	Rp 6.000,-
2. Redaksi putusan .....	Rp 5.000,-
3. Pemberkasan .....	Rp 139.000,-
Jumlah .....	Rp 150.000,-