

**PENGADILAN TINGGI JAMBI****PUTUSAN****Nomor : 17/Pdt/2022/PT.JBI****“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“**

Pengadilan Tinggi Jambi, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- 1. T I O N I**, pekerjaan Dagang, alamat RT. 14 RW. 05 Kelurahan Talang Banjar, Kecamatan Jambi Timur, Kotamadya Jambi, dalam hal ini diwakili oleh : 1. NURSAL, SH 2. YULIS MONITA, SH masing-masing Pengacara praktek pada persekutuan NURSAL & ASSOCIATES berkantor di jalam Taruna Jaya No. 42 Kel. Sulanjana Talang Banjar Jambai, berdasarkan surat khusus tanggal 28 Desember 2001 semula sebagai Tergugat II, sekarang sebagai Pembanding I ;
- 2. M. ROSDI, BA**, pekerjaan Wiraswasta, a;alamat RT. 06 Desa Pijoan Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten K. S. Siboro, SH dan ALIMIN LUBIS, SH masing-masing Pengacara Praktek/Penasehat Hukum/Pembela Hukum MKGR DPD Tk. I Propinsi Jambi, alamat Jl. M. Husni Thamrin No. 56 Jambi, berdasarkan surat kuasa No. 03/SK/BPKH-MKGR VIII/2001 tanggal 20 Agustus 2001; Semula sebagai Tergugat I, sekarang sebagai Pembanding II;
- 3. PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA CABANG JAMBI**, alamat Jl. Dr. Sutomo No. 17 Kotamadya Jambi, dalam hal ini diwakili oleh : 1. AZUAN BACHTIAR, SH 2. SAID CHOIRUL SADIKIN, SH, 3. ALPHA SETIAWAN, SH 4. EKO BUDI PRASETYO, SH, masing-masing sebagai ketua panitia urusan piutang negara cabang jambi dan kepala sub seksi informas dan hukum, serta pelaksanaan pada kantor pelayanan pengurusan piutang Negara Jambi, berdasarkan surat kuasa khusus No. SKU-15/PUPN/2001 tanggal 16 Agustus 2001; Semula sebagai Tergugat IV, sekarang sebagai Pembanding III;



**4. NANI RATNA WIRDANIALIS, SH**, Notaris dan PPAT Jambi, alamat Jl.

Dr. Sutomo No. 11 Kotamadya Jambi, dalam hal ini diwakili oleh :  
ALIZAR INDRA, karyawan dari Notaris/PPAT Nani Ratna Wirdanialis, SH berdasarkan surat kuasa No. 104/S-PPAT/08/2001 tanggal 7 Agustus 2001;

Semula sebagai Tergugat V, sekarang sebagai Pembanding IV;

**5. BANK MANDIRI CABANG SUTOMO JAMBI** (dahulu PT. Bank Bumi Daya Cabang Jambi), alamat Jl. Dr. SUTomo Kotamadya Jambi, dalam hal ini diwakili oleh : 1. ZULKARNAIN RANI, SE 2. JAYA KADIR 3. WAWAN SETIAWAN 4. RUSLI Masing-masing sebagai Spoke Manager, Retail Officer dan Assistant Retail Officer pada PT. Bank Mandiri (Persero) Spoke Jambi, berdasarkan surat kuasa Direksi PT. Bank Mandiri (Persero) No. SK.DIR/095/2001 tanggal 23 Agustus 2001;

Semula sebagai Tergugat III, sekarang sebagai Pembanding V;

**M e l a w a n**

**N U R T I N I**, umur 48 tahun, pekerjaan tani, alamat RT. 01 RW. 01 Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru, Kotamadya Jambi, dalam hal ini diwakili oleh : 1. M. YUSUF HUSUN, SH 2. EDY SYAM'S, SH 3. ELVIS NARDI, SH, masing-masing adalah Advokat dan Pengacara Praktek pada Lembaga Bantuan Hukum Justisia, alamat Jl. Sultan Agung No. 16A Kotamadya Jambi, berdasarkan surat kuasa khusus No. 83/SK/2001 PN Jambi Tanggal 6 Juni 2001; Semula sebagai Penggugat, sekarang sebagai Terbanding;

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA ;**

Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR WILAYAH/KANTOR PERTANAHAN PROPINSI JAMBI Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAMBI, Alamat Jl. Kol. Pol. M. Thaher No. 17 Kotamadya Jambi, dalam hal ini diwakili oleh : 1. LUKMAN HAMID, SH 2. YAHYA SALEH, SH 3. ZAINUL FADLY, SH, masing-masing sebagai Kepala Seksi Hak Atas Tanah, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan Kasubsi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan



Kotamadya Jambi, berdasarkan surat No. 100-651 tanggal 21 Agustus 2001 ;  
Semula sebagai Tergugat VI, sekarang sebagai Turut Terbanding;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Memperhatikan mengenai duduknya perkara seperti tertera/termuat dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 20 Desember 2001 Nomor : 32/Pdt.G/2001/PN .JBI yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSESPSI :**

- Menolak eksepsti Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tersebut;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah perkara seluas 39.547 m <sup>2</sup>, terletak di RT. 01 RW. 01 Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kotabaru, Kotamadya Jambi, Sertifikat Hak Milik Nomor 643 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara dengan tanah ke Muara Bulian;
  - Sebelah Selatan dengan tanah H. Bujang abd. Razak;
  - Sebelah Barat dengan tanah Ahmad bin Muslim;
  - Sebelah timur dengan tanah Hajjah Nuryana/H. Selamat;adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah perkara antara penggugat dengan tergugat I dihadapan Tergugat V dan transaksi jual beli tanah perkara antara tergugat I dengan tergugat II melalui Kantor Lelang Negara Jambi atas permintaan tergugat III dan tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum risalah lelang Nomor : 47/1996-1997 yang dikeluarkan oleh Kantor Lelang Negara Jambi;
5. Menghukum tergugat I dan tergugat II dan siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk menyerahkan kembali kepada penggugat, semua asli



- surat-surat atas tanah perkara seperti asli sertifikat Hak Milik Nomor 643 dalam keadaan baik dan bebas dari segala beban padanya;
6. Menghukum Tergugat VI untuk merubah dan memperbaiki Sertifikat Hak Milik Nomor 643 hingga tertulis kembali atas nama penggugat;
  7. Menghukum tergugat-tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari setiap tergugat tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
  8. Menghukum tergugat-tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.414.000,- (empat ratus empat belas ribu rupiah);
  9. Menolak gugatan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah pernyataan permohonan banding tanggal 02.03.10 dan 11 Januari 2002 Nomor : 32/Pdt.G/2001/PN. JBI yang dibuat oleh M. RASYID Ak, SH Panitera Pengadilan Negeri Jambi yang menerangkan bahwa Tergugat I.II.III.IV dan V melalui kuasa hukumnya masing-masing telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut, permohonan banding mana pada tanggal 16 dan 24 Januari 2002 telah diberitahukan kepada masing-masing pihak dengan baik dan sempurna;

Menimbang, bahwa para Tergugat/Pembanding melalui kuasa hukumnya telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 23 dan 31 Januari 2002 serta tanggal 11 dan 26 Pebruari 2002, memori banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 27 dan 28 Pebruari 2002 dengan baik dan sempurna;

Menimbang, bahwa Penggugat / pembanding telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 5 april 2002 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 9 April 2002, kontra memori banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 10 April 2002 dengan baik dan sempurna;

Bahwa kepada kedua belah pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sesuai dengan surat pemberituannya tanggal 23.24 dan 31 Januari 2002 serta tanggal 27 dan 28 Pebruari 2002 dengan baik dan sempurna;



### **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat I, II, III, IV, Dan V melalui kuasa hukumnya masih dalam tenggang waktu dan dilakukan dengan cara serta memenuhi syarat-syarat yang di tentukan oleh Undang-Undang, Maka permohonan banding tersebut secara formal dapat di terima;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama memori dan kontra memori banding yang diajukan oleh para pihak Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan seperti lebih jauh dibawah ini;

Menimbang, bahwa adapun mengenai eksepsi para Tergugat Pembanding seperti yang telah dipertimbangkan oleh Hakim tingkat pertama suda tepat dan benar dan tidak ada pula hal-hal yang patut untuk diragukan kebenarannya, karena itu diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pendapatnya;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa mengenai jual beli yang dibuat dengan akta jual beli No. 489/83/JB/KB/1989 tanggal 11 Juli 1989 yang dipertimbangkan Hakim Tingkat pertama sebagai jual beli pura-pura atau jual beli semu, karena kehendak Penggugat sebenarnya hendak meminjamkan sertifikat tanah miliknya Nomor 643 kepada Tergugat I/Pembanding II apabila memang benar, sebenarnya dapat dituangkan dalam akta pinjam meminjam yang dibuat oleh Notaris, sehingga Penggugat/Terbanding memiliki bukti yang kuat apabila ada sengketa;

Menimbang, bahwa akan tetapi tidak demikian halnya, karena Penggugat/Terbanding dan Tergugat I/Pembanding II telah datang menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan jual beli sebagai kehendak kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu akta ialah akta jual beli No.489/83/JB/KB/1989 dimana pada waktu pembuatan akta tersebut baik Penggugat/Terbanding sebagai Penjual dan Tergugat I/Pembanding II sebagai pembeli juga suami Penggugat/Terbanding bersama sopirnya ikut serta hadir dihadapan Tergugat V/Pembanding dan ikut mendatangi akta jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak ada melihat bahwa kata jual beli No. 489/83/JB/KB/1989 yang dibuat Tergugat V/Pembanding sebagai mengandung cacat hukum yang dapat berakibat batalnya akta jual beli tersebut;



Menimbang, bahwa adapun mengenai harga jual beli tanah telah dicantumkan jelas dalam akta jual beli tersebut dan tidak perlu dibuat lagi dalam kwitansi tersendiri;

Menimbang, bahwa meskipun tidak ada suatu kwitansi pembayaran yang dibuat tersendiri atas tanah tersebut tidaklah merupakan cacat hukum dan dapat membatalkan akta jual beli No.489/83/JB/KB/1989 yang dibuat oleh Tergugat V asal dan juga tidak dikenal adanya jual beli pura-pura seperti yang dikemukakan Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya dan sebaliknya jual beli tersebut telah memenuhi pasal 1320 BW;

Menimbang, bahwa karena telah terjadi jual beli dihadapan PPAT dan harganya telah dibayar Tergugat I/Pembanding II telah mengajukan permohonann balik nama kepada Tergugat VI/Turut Terbanding, sebagaimana ternyata dari sertifikat No.643 telah dibalik nama Tergugat VI kepada Tergugat I/Pembanding II yang selanjutnya telah beralih lagi kepada Tergugat II/Pembanding I serta telah melewati jangka waktu 5 (lima) Tahun (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 vide pasal 32 ayat 2 (dua));

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa akata jual beli NO. 489/83/JB/KB/1989 yang dibuat dihadapan Tergugat V /Pembanding IV sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah telah sesuai dengan prosedur, tidak mengandung cacat hukum, karena itu syah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II asal yang telah menguasai tanah tersebut atas dasar pembelian dari lelang yang dilaksanakan Tergugat IV/Pembanding III atas permohonann Tergugat III/Pembanding V, karena Tergugat I /Pembanding II tidak bisa melunasi hutangnya/pinjamannya (kredit macet) kepada Tergugat III/Pembanding V;

Menimbang, bahwa Tanah milik Tergugat I/Pembanding II dengan sertifikat hak milik No. 643 dijual secara lelang dan sebelumnya lelang dilaksanakan telah diumumkan 2 (dua) kali dalam surat kabar yang beredar luas di Jambi dan Pengumuman mana dengan mengingat tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang, karena itu lelang tersebut dilaksanakan dengan mengindahkan prosedur yang berlaku, karena itu lelang tersebut syah menurut hukum dan Tergugat II/Pembanding I adalah selaku Pembeli lelang yang beritikad baik patut dilindungi;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Putusan Pengadilan Negeri Jambi Tanggal 20 Desember 2001 Nomor : 32/Pdt.G/2001/PN.JBI tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan serta Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya seperti tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat/Terbanding berada di pihak yang kalah, harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat akan pasal-pasal Perundang-Undangan dan peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari para Tergugat/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 20 Desember 2001 nomor 32/Pdt.G/2001/PN.JBI yang dimohonkan banding;

**DAN MENGADILI SENDIRI :**

**DALAM EKSESPSI**

- menguatkan Putusan eksepsi Pengadilan Negeri Jambi tanggal 20 Desember 2001 Nomor 32/Pdt./G/2001/PN.JBI;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, untuk tingkat pertama sebesar Rp414.000,- (empat ratus empat belas ribu rupiah) dan untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp130.000,- (seratus tiga puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada hari : S E L A S A tanggal 30 April 2002 (dua ribu dua) oleh kami : H. PANGERAN SIREGAR, SH Hakim Tinggi/Anggota pada Pengadilan Tinggi Jambi selaku Ketua Majelis R. BUKAIDI ZULKIFLI, SH dan TJUT KEUMALA HAMZAH, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 15 April 2002 Nomor : 18/17/Pdt/2002/PT. JBI untuk memeriksa dan memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari ini juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh



Hakim-Hakim Anggota serta Abdul Kadir, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS TERSEBUT,

Ttd.

Ttd.

R. BUKAIDI ZULKIFLI, SH

H. PANGERAN SIREGAR, SH

Ttd.

TJUT KEUMALA HAMZAH, SH

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

ABDUL KADIR, SH

Perincian Biaya :

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. Materai putusan          | Rp. 6.000,-         |
| 2. Redaksi putusan          | Rp. 3.000,-         |
| 3. Pemberitahuan registrasi | Rp. 16.000,-        |
| 4. Pemberitahuan putusan    | Rp. 30.000,-        |
| 5. Administrasi             | <u>Rp. 75.000,-</u> |
| J u m l a h                 | Rp. 130.000,-       |

(seratus tiga puluh ribu rupiah).