



**P U T U S A N**  
Nomor :27/PDT/2017/PT.JMB

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksadanmengadiliperkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**ZELDI IRWAN**, umur 49 tahun, agama islam, pekerjaan swasta, alamat Komplek Perum Taman Paal Merah Indah Blok F No.18 RT.19 Kel.Lingkar Selatan Kecamatan Jambi Selatan kota Jambi, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama Budi Asmara,SH, Joni Suwandi SH, Tio Harbaini SH dan Najib Bulkia ,SH Advokat/ Penasehat Hukum pada kantor Advokat/Penasehat Hukum Budi Asmara & Associates yang beralamat di Jalan H.Abdul Laman RT.09. N.46 Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 10 Mei 2016 No.22/SK/Pdt/BA&A/V2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 17 Mei 2016 Nomor :143/SK/Pdt/2016/PN-jmb, selanjutnya disebut **Pembandingsemula Penggugat**;

**M E L A W A N ;**

- J O N I**, umur 46 tahun, agama Islam, pekerjaanSwasta, alamat di Komp. Perum Taman PaalMerah Indah Blok F No.8 RT.19 Kel. Lingkar Selatan Kec. Jambi Selatan Kota Jambi, sekarangtidakdiketahuilagikeberadaannya, selanjutnyadisebutsebagai: **Terbanding I semula Tergugat I**;
- PT. Bank Danamon IndonsiaTbk. Cabang Jambi**, alamat diJalanGatotSubroto No.1-2 Kota Jambi, selanjutnyadisebutsebagai:**Terbanding II semulaTergugat II**.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **MUHAMMAD ZEN,SH.,** Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, alamat di Jalan Dr. Sutomo No. 11 A Kota Jambi, selanjutnya disebut sebagai: **Terbanding III semula Tergugat III.**
4. **Kantor Pertanahan Kota Jambi,** alamat di Jalan Kol. Pol. M. Taher No. 17 Kota Jambi, selanjutnya disebut sebagai: **Terbanding IV semula Tergugat IV.**

## Pengadilan Tinggi tersebut;

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

### TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Mei 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 17 Mei 2016 Nomor :57/Pdt.G/2016/PN.Jmb telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 1997, Penggugat bermaksud untuk membeli tanah dan rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), oleh karena Penggugat tidak mengetahui tentang cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), maka pada tanggal 1 April 1997 Penggugat membuat kesepakatan secara bawah tangan antara Zeldi Irwan (Penggugat) dengan Sdri. Linda Yanti, yang mana pokok dari kesepakatan tersebut adalah Penggugat akan membeli tanah dan rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan mengatas namakan Sdri. Linda Yanti dikarenakan Sdri. Linda Yanti adalah seorang Pegawai Negeri Sipil (PNS) sehingga dapat mempermudah untuk proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
2. Bahwa setelah terjadi kesepakatan sebagaimana pada point 1 diatas, Sdri. Linda Yanti mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Jambi dan pada tanggal 26 Maret 1998 dilakukan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 81081 K 88.I/ JB.III/IA/1998

Halaman 2 Putusan No.27 Pdt. 2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan Linda Yanti dan setelah perjanjian tersebut berlangsung Penggugat mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang terletak di Komp. Perum Taman Paal Merah Indah Blok F No. 8 RT. 19 Kel. Lingkar Selatan Kec. Jambi Selatan Kota Jambi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 681 atas nama Linda Yanti dan hingga sekarang Penggugat yang menempati tanah dan rumah tersebut.

3. Bahwa setelah mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagaimana point 2 diatas, Penggugat terus melaksanakan kewajiban Penggugat membayar angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Sdri. Linda Yanti dan pada tanggal 03 Oktober 2003, sebelum pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) selesai, Sdri. Linda Yanti meninggal dunia, akan tetapi Penggugat tetap membayar Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara langsung kepada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Jambi dan pada tanggal 6 Maret 2011 Penggugat telah melunasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut.
4. Bahwa setelah pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Penggugat lunasi, Penggugat bermaksud untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 681 atas nama Linda Yanti tersebut menjadi atas nama Penggugat dengan cara Penggugat mengajak ahli waris Almarhumah Linda Yanti yaitu Sdr. Joni (Tergugat I ) yang merupakan suami Almarhumah Linda Yanti ke Bank Tabungan Negara Cabang Jambi untuk mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 681 atas nama Linda Yanti.
5. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 681 atas nama Linda Yanti, Tergugat I menyatakan kesanggupannya untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 681 atas nama Linda Yanti menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat menyetujui kesanggupan Tergugat I dengan membuat Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 20 Maret 2011 yang pada pokoknya menyatakan kesanggupan Tergugat I untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Hak

Halaman 3 Putusan No.27 Pdt. 2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor : 681 atas nama Linda Yanti menjadi atas nama Penggugat dan setelah selesai proses balik nama, maka Sertifikat Hak Milik Nomor : 681 atas nama Linda Yanti akan dikembalikan kepada Penggugat.

6. Bahwa pada bulan Mei 2011, Penggugat menemui Tergugat untuk menanyakan tentang proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 681 atas nama Linda Yanti dan mendapatkan jawaban dari Tergugat bahwa proses balik nama tersebut belum selesai dan pada bulan Juni 2011, Penggugat kembali menemui Tergugat dirumah Tergugat untuk menanyakan kembali tentang proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 681 atas nama Linda Yanti, akan tetapi Tergugat sudah tidak mendiami rumah milik Tergugat lagi.
7. Bahwa pada tanggal 19 November 2012, anak kandung Tergugat I yaitu Sdr. Reza Rezki Rhamdani mendapatkan surat dari Tergugat II Nomor : 464 / RO-VI / 1112, Perihal : Pemberitahuan proses lelang dan pengosongan objek lelang, kemudian anak Tergugat I memberikan surat tersebut kepada Penggugat, setelah mendapatkan surat dari Tergugat II tersebut, Penggugat menyuruh anak Tergugat I untuk mencari informasi dengan cara mendatangi kantor Tergugat II dan setelah mendapatkan penjelasan dari Tergugat II, Penggugat baru mengetahui bahwa tanah beserta bangunan rumah di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 681 atas nama Linda Yanti, telah dijadikan agunan atas pinjaman utang piutang Tergugat I kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat dan Penggugat juga mendapatkan informasi bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 681 atas nama Linda Yanti telah dibalik nama menjadi atas nama Joni, Reza Rezki Rhamdani, Dinda Caesarianti yang merupakan ahli waris Almh. Linda Yanti oleh Tergugat IV.
8. Bahwa atas penjelasan dari Tergugat I tersebut, anak Tergugat I mendatangi Kantor Notaris M. Zen, SH, (Tergugat III) yang menurut Tergugat II adalah tempat untuk melakukan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II

Halaman 4 Putusan No.27 Pdt. 2017



dan dari Tergugat III, Penggugat mendapatkan foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 520 / 2011 tertanggal 27 Mei 2011.

9. Bahwa atas kejadian sebagaimana tersebut diatas, Penggugat merasa sangat dirugikan oleh karena Tergugat I tidak memenuhi janji kepada Penggugat dan terhadap perbuatan Tergugat I yang telah ingkar janji tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ingkar janji terhadap Tergugat I dan Tergugat II di Pengadilan Negeri Jambi dan terhadap perkara tersebut, Tergugat I telah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 02/Pdt.G/2013/PN.Jbi Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 70/PDT/2013/PT.Jbi Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1259 K/Pdt/2014.
10. Bahwa dalam **Pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 520/2011 tertanggal 27 Mei 2011** disebutkan, yaitu “ **Pihak pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut diatas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban – beban apapun yang tidak tercatat “.**
11. Bahwa dari uraian pada point 10 diatas, terbukti bahwa Tergugat I telah memberikan keterangan yang tidak benar dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 520 / 2011 tertanggal 27 Mei 2011, hal ini karena pada saat Tergugat I mengajukan pinjaman utang piutang kepada Tergugat II dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 681 atas nama Linda Yanti, Tergugat I telah terlebih dahulu membuat surat perjanjian tertanggal 20 Maret 2011 antara Penggugat dengan Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan kesanggupan Tergugat I untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 681 atas nama Linda Yanti menjadi atas nama Penggugat dan setelah selesai proses balik nama, maka Sertifikat Hak Milik Nomor : 681 atas nama Linda Yanti akan dikembalikan kepada Penggugat dan terhadap Surat Perjanjian tersebut telah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum oleh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jambi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 02/Pdt.G/2013/PN.Jbi Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 70/PDT/2013/PT.Jbi Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1259 K/Pdt/2014, dengan demikian terbukti bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 520 / 2011 tertanggal 27 Mei 2011 yang dibuat oleh Tergugat III **cacat hukum** karena berisi keterangan yang tidak benar dan terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 520 / 2011 tertanggal 27 Mei 2011 haruslah dinyatakan Batal Demi Hukum.

12. Bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas, terhadap perbuatan Para Tergugat, yaitu :

12.1 Tergugat I yang telah memberikan keterangan yang tidak benar dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 520 / 2011 tertanggal 27 Mei 2011 dan menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 681 atas nama Linda Yanti sebagai jaminan utang piutang Tergugat I kepada Tergugat II, padahal Sertifikat Hak Milik Nomor : 681 atas nama Linda Yanti merupakan objek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan surat perjanjian tertanggal 20 Maret 2011.

12.2 Tergugat II yang telah memberikan pinjaman utang kepada Tergugat I dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 681 atas nama Linda Yanti yang merupakan objek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan surat perjanjian tertanggal 20 Maret 2011.

12.3 Tergugat III yang telah menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 520 / 2011 tertanggal 27 Mei 2011.

12.4 Tergugat IV yang telah membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 681 atas nama Linda Yanti menjadi atas nama Joni, Reza Rezki Rhamdani, Dinda Caesarianti.

Halaman 6 Putusan No.27 Pdt. 2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah sangat merugikan dan perbuatan Para Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum yaitu bertentangan dengan Undang – undang, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, adanya kesalahan, mengakibatkan kerugian dan adanya hubungan sebab akibat.

13. Bahwa oleh karena selama gugatan ini berjalan dan belum mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap dapat terjadi permasalahan hukum yang baru apabila terjadi peralihan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 681 atas nama Linda Yanti, maka sangat berdasar terhadap putusan atas gugatan ini dapat dimintakan dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi ( *Uit Voerbar Bij Voorraad* ).

Berdasarkan dalil – dalil gugatan Penggugat tersebut diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi untuk menentukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya memanggil Kami Para Pihak untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan kepada Majelis Hakim Kami mohon memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

### PRIMER :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Kesepakatan secara bawah tangan antara Zeldi Irwan (Penggugat) dengan Linda Yanti tertanggal 1 April 1997.
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 20 Maret 2011 sebagaimana telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 02/Pdt.G/2013/PN.Jbi Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 70/PDT/2013/PT.Jbi Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1259 K/Pdt/2014.

Halaman 7 Putusan No.27 Pdt. 2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 520 / 2011 tertanggal 27 Mei 2011 adalah Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya.
6. Membatalkan Surat dari Tergugat II Nomor : 464 / RO-VI / 1112 tertanggal 19 November 2012 perihal pemberitahuan proses lelang dan pengosongan objek lelang.
7. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 681 kepada ahli waris Almh. Linda Yanti.
8. Menghukum Tergugat IV untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 681 menjadi atas nama Linda Yanti.
9. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terhadap putusan dilakukan upaya hukum banding dan kasasi.
10. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Tergugat.

## SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya.

Mengutip, serta memperhatikan uraian uraian tentang hal yang tercantum dalam Turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 18 Januari 2017 No.57/Pdt.G.2016/PN.Jmb yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.

Dalam pokok perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.899.000,- (Satu juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah).

Halaman 8 Putusan No.27 Pdt. 2017



Membaca Akta Pernyataan permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi yang menyatakan bahwa pada tanggal 30 Januari 2017 Penggugat / Pemanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jambi tanggal 18 Januari 2017 Nomor :57/Pdt.G/2016/PN.Jmb untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jambi yang menyatakan bahwa pada tanggal 1 Februari 2017 permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Pihak Para Terbanding.

Membaca surat Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat/Pemanding tertanggal 13 Pebruari 2017 dan surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Tergugat I / Terbanding I, Tergugat II / Terbanding II, Tergugat III / Terbanding III, Tergugat IV / Terbanding IV pada tanggal 16 Pebruari 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangannya pada halaman 35 alinea ke – 4 menyebutkan :

**“ Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-8, yang merupakan akta pemberian hak Tanggungan Nomor :520/2011 tanggal 27 Mei 2011, yang merupakan jaminan terhadap pengambilan kredit yang diserahkan kepada Tergugat - I dan sebagai upaya untuk pengembalian uang dari Tergugat – I kepada Tergugat – I, maka jaminan tersebut dipasangkan hak tanggungan dan surat tersebut tidak ada suatu kecacatan hukum dalam meletakkan hak tanggungan terhadap SHGB Nomor : 681 dan karenanya hak tanggungan itu sah dan berharga, pertimbangan tersebut sekaligus menolak petitum gugatan Penggugat pada angka 5 “**

Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya karena **Akta Pemberian Hak Tanggungan**



**Nomor 520/2011 tanggal 27 Mei 2011** adalah cacat hukum, hal ini akan Pembanding uraikan sebagai berikut :

1.1 Bahwa benar Akta Pembebanan Hak Tanggungan merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan sempurna, akan tetapi akta otentik yang dalam perkara ini adalah akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor :520/2011 tertanggal 27 Mei 2011, dapat dibatalkan apabila ada pihak yang membuktikan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 520/2011 adalah tidak sempurna karena berisi keterangan – keterangan yang tidak benar. Bahwa berdasarkan alat bukti berupa surat maupun saksi, yang diajukan oleh Terbanding II, didapatkan fakta bahwa benar Terbanding I telah menjadikan Sertifikat HakGuna Bangunan Nomor : 681 atas nama Linda Yanti sebagai agunan kredit Terbanding I kepada Terbanding II dan berdasarkan alat bukti berupa surat maupun saksi, diajukan oleh Pembanding, didapatkan fakta bahwa Pembanding dan Terbanding I telah membuat perjanjian tertanggal 20 Maret 2011 antara Zeldi Irwan (Pembanding) dengan Joni (Terbanding II) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan telah dijadikan objek perjanjian dan perjanjian antara Zeldi Irwan (Pembanding) dengan Joni (Terbanding II) telah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor :02/Pdt.G/2013/PN.Jbi jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor :70/PDT/2013/PT.JBI jo Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 1259 K/PDT/2014

1.2 Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat digolongkan sebagai sebuah perjanjian karena di dalam akta tersebut terdapat hak dan kewajiban . Bahwa setiap perjanjian haruslah tunduk pada syarat yang diatur dalam **pasal 1320 KUHP Perdata**, yaitu **“1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu 4. causa yang halal”**. Bahwa syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif



karena kedua syarat terpenuhi oleh subjek hukum, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut dengan syarat objektif karena kedua syarat ini harus dipenuhi terhadap objek yang diperjanjikan. Bahwa tidak terpenuhinya salah satu syarat subjektif dapat mengakibatkan suatu perjanjian **dapat dibatalkan**, maksudnya perjanjian tersebut menjadi batal apabila ada yang memohonkan pembatalan. Sedangkan tidak terpenuhinya salah satu syarat objektif dapat mengakibatkan perjanjian tersebut **batal demi hukum**, artinya sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perjanjian. Bahwa causa dalam perjanjian adanya suatu sebab yang halal. Pada saat terjadinya kesepakatan untuk menyerahkan suatu barang maka barang yang diserahkan itu harus halal. Jadi setiap perjanjian pasti mempunyai causa dan causa tersebut haruslah halal. Jika causa palsu maka persetujuan itu tidak mempunyai kekuatan.

1.3 Bahwa dalam **pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 520/2011 tertanggal 27 Mei 2011** disebutkan, yaitu “ **Pihak pertama menjamin bahwa semua obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betulmilik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas dari beban – beban apapun yang tidak tercatat**” “ Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 520/2011 dibuat tanggal 27 Mei 2011 dan perjanjian antara Zeldi Irwan (Pemanding) dengan Joni (Terbanding I), hal ini jelas bertentangan dengan pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 520/2011 dibuat, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 681 atas nama Linda Yanti telah terlebih dahulu dijadikan objek perjanjian antara Zeldi Irwan (Pemanding) dengan Joni (Terbanding I) ,hal ini jelas bertentangan dengan pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 520/2011 tertanggal 27 Mei 2011. Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHP data perjanjian antara Terbanding I dan Terbanding II yang dibuat dalam Akta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 520/2011 tertanggal 27 Mei 2011 harus batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif yaitu causa yang halal.

2. Bahwa berdasarkan uraian – uraian di atas, Pembanding dapat membuktikan bahwa pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama adalah tidak benar, maka Pengadilan Tinggi haruslah memberikan pertimbangan hukum yang benar atas perkara a quo, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI nomor : **898 K/Sip/1971, tanggal 23 Februari 1972**, yaitu **“Apabila pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan tingkat pertama, dinilai tidak benar, maka Pengadilan Tinggi harus memberikan pertimbangan hukum yang benar dalam Putusan Pengadilan Tinggi atas perkara yang dimohon banding tersebut “**. ( M. Ali Boediarto, SH, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung* , Swara Justitia, Cet.I,2005, Hal.199)

Bahwa berdasarkan keberatan- keberatan yang kami sampaikan dalam memori banding ini maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

## MENGADILI

Menyatakan Batal demi hukum putusan Pengadilan tingkat pertama Nomor : 57/Pdt.G/2016/PN.Jmb tanggal 18 Januari 2017.

## MENGADILI SENDIRI

1. Menerima memori banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya.

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Tergugat II / Terbanding II tertanggal 21 April 2016. Dan surat kontra memori tersebut telah pula



diberitahukan dengan cara seksama pada tanggal 5 Mei 2017 kepada Penggugat /  
Pembanding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa JUDEX FACTIE pada Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan memutuskan perkara **No. 57/Pdt.G/2016/PN.Jmb., tanggal 18 januari 2017 TELAH TEPAT DAN SESUAI KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU;**
2. Bahwa **TERBANDING II / TERGUGAT II** secara tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil **PEMBANDING / PENGGUGAT** di dalam Memori Bandingannya dimana dalil-dalil **PEMBANDING / PENGGUGAT** tersebut sangat aneh, tidak relevan dan mengada-ada serta tidak tepat penggunaanya sebagai dasar hukum dalam keberatan-keberatan Memori Banding **PEMBANDING / PENGGUGAT;**
3. Bahwa **TERBANDING II / TERGUGAT II** secara tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil **PEMBANDING / PENGGUGAT** pada Memori Banding tingkat pertama telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya karena Akta Pemberian Hak Tanggung No. 520/2011 tanggal 27 mei 2011 adalah cacat hukum.
4. Bahwa **TERBANDING II / TERGUGAT II** menolak secara tegas semua dalil-dalil **PEMBANDING / PENGGUGAT** dalam Memori Banding nya angka 1.1, 1.2 dan 1.3 karena dalil-dalil **PEMBANDING / PENGGUGAT** tersebut merupakan dalil yang mengada ada dan tidak berdasarkan hukum yang jelas, antara lain **PEMBANDING / PENGGUGAT** menyatakan pada angka 1.3, halaman 3 Memori Banding **PEMBANDING / PENGGUGAT :**

*“ bahwa Akta pemberian Hak Tanggung Nomor 520/2011 dibuat tanggal 27 mei dan perjanjian antara Zeldi Irwan (Pembanding) dengan Joni (Terbanding I) dibuat tanggal 20 maret 2011, dengan demikian terbukti bahwa pada saat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 520/2011 dibuat dahulu dijadikan objek perjanjian antara Zeldi Irwan (Pembanding) dengan Joni (Terbanding I), hal ini jelas bertentangan dengan pasal 1 Akta pemberian Hak Tanggungan*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Nomor 520/2011 tertanggal 27 Mei 2011. Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara perjanjian antara Terbanding 1 dan Terbanding II yang dibuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 520/2011 harus Batal Demi Hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif yaitu causa yang halal.”*

bahwa dali**PEMBANDING / PENGGUGAT** diatas adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo pada tingkat pertama telah memeriksa dan memberikan pertimbangan hukum yang cukup cermat dan teliti terkait perjanjian antara Zeldi Irwan (**PEMBANDING**) dengan Joni (**TERBANDING I**), dimana pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut dapat dilihat pada **halaman 35 alinea 1, 2 dan 3 Putusan No. 57/Pdt.G/2016/PN.Jmb., Tanggal 18 Januari 2017, yaitu :**

*“... menimbang, bahwa bukti P-6, foto copy Surat Perjanjian antara Zeldi Irwan (Penggugat) dengan Joni (Tergugat I) tanggal 20 maret 2011, bukti ini menunjukkan adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I adalah menjadi tanggung jawab dari Tergugat I sendiri dan di dalam isi surat perjanjian tersebut tidak ada menyebutkan adanya pengakuan dari Tergugat i bahwa objek perkara SHGB No. 681/ Paal Merah adalah milik Penggugat;*

*Menimbang bahwa terhadap bukti surat P-6 tersebut tidak akan dipertimbangkan lagi lebih jauh untuk mempertegas keabsahan bukti tersebut karena telah dipertimbangkn dan dipertegas dalam Putusan pengadilan yang telah bekuatan hukum tetap, dan oleh kerenanya petitum gugatan penggugat pada angka 3 dinyatakan tidak dapat diterima;*

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat p – 8, yang merupakan Akta Pemberian hak Tanggungan Nomor : 520/2011 tanggal 27 mei 2011, yang merupakan jaminan terhadap pengambilan kredit yang diserahkan kepada

Halaman 14 Putusan No.27 Pdt. 2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat – I, dan sebagai upaya untuk pengembalian kredit yang diserahkan kepada Tergugat – I, dan sebagai upaya untuk pengembalian uang dari Tergugat – I kepada Tergugat – II, maka jaminan tersebut dipasangkan Hak Tanggungan dan surat tersebut tidak ada suatu kecatatan hukum dalam meletakkan hak tanggungan terhadap SHGB Nomor : 681, dan karenanya hak tanggungan tersebut adalah sah dan berharga, pertimbangan tersebut sekaligus menolak petitum gugatan penggugat pada angka 5;”

5. Bahwa **PEMBANDING / PENGGUGAT** dalam dalil memori Banding nya angka 1.1 telah mengakui secara tegas bahwa Akta Pembebanan Hak Tanggungan merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan sempurna;

Bahwa sangat tepat dan sangat benar dalil **PEMBANDING / PENGGUGAT** tersebut, karenanya tidak ada alasan lagi bagi **PEMBANDING / PENGGUGAT** untuk mempertanyakan dan mempermasalahkan hal-hal apa pun yang termuat di dalam Akta tersebut, termasuk keterangan-keterangan yang secara baku memang telah termuat dan diakui oleh Para Pihak di dalam Akta tersebut. Dengan demikian, dalil **PEMBANDING / PENGGUGAT** yang menyatakan **APHT Nomot 520/2011 tertanggal 27 mei 2011 selaku Akta Otentik dapat dibatalkan, merupakan dalil yang tidak benar dan secara hukum sangat tidak berdasar;**

6. Bahwa tidak benar dalil **PEMBANDING / PENGGUGAT** dalam Memori Bandingnya angka 1.2 dan 1.3, karena dalil-dalil tersebut sangat tidak benar mengada-ada, dan semuanya telah disangkal dan dibantah secara tepat dan berdasar hukum oleh Judex Factie Pengadilan negeri Pekanbaru dalam perkara aquo dalam pertimbangan hukum putusannya Nomor 57/Pdt/G/2016/PN-Jmb. Pada halaman 35 – 37;

Bahwa benar APHT Nomor 520/2011 tertanggal 27 mei 2011 dalam pasal 1 nya telah diatur : “Pihak Pertama menjamin bahwa semua obyek Hak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungjawab tersebut diatas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat;" Dan secara faktanya, semua keterangan yang termuat di dalam APHT Nomor 520/2011 tertanggal 27 Mei 2011 tersebut adalah benar dan sah sesuai hukum, karena tidak pernah sekalipun **TERBANDING I / TERGUGAT I** mengakui tanah SHGB Nomor 681 tersebut merupakan milik **PEMBANDING / PENGGUGAT** atau pun pihak lainnya, dan hal tersebut telah dinyatakan secara tegas dalam pertimbangan hukum *Judex Factie* dalam Putusan perkara *a quo* Nomor **57/Pdt.G/2016/PN.Jmb**;

Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat Pengadilan Negeri Jambi tersebut diatas sangat jelas dan berdasarkan hukum bahwa perjanjian antara **PEMBANDING / PENGGUGAT** dengan **TERBANDING I / TERGUGAT I** merupakan **Tanggungjawab TERBANDING I / TERGUGAT I** kepada **PEMBANDING / PENGGUGAT** dan sama sekali tidak ada menyebutkan tentang pengakuan dari **TERBANDING I / TERGUGAT I** bahwa objek perkara SHGB No.681 / Paal Merah milik **PEMBANDING / PENGGUGAT**;

Bahwa dengan demikian, dalil **PEMBANDING / PENGGUGAT** yang menyatakan bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPPerdata perjanjian antara **TERBANDING I / TERGUGAT I** dengan **TERBANDING II / TERGUGAT II** yang dibuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 520/2011 tertanggal 27 Mei 2011 harus batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif yaitu causa yang halal merupakan dalil yang tidak benar karena telah terbantahkan berdasarkan fakta hukum yang jelas melalui pertimbangan hukum *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi dalam Putusan Nomor **57/Pdt.G/2016/PN.Jmb. a quo**;

Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, maka **TERBANDING II / TERGUGAT II** berkesimpulan bahwa pertimbangan hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Judex Factie Pengadilan Negeri Jambi dalam perkara a quo **TELAH TEPAT DAN BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU**. Untuk itu, Mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa, dan mengadili perkara aquo dalam tingkat Banding dapat berkenan memberikan Putusan menolak **BANDING PEMBANDING/ PENGGUGAT** dengan mengadili sendiri, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **PRIMER :**

- 1. Menolak BANDING PEMBANDING / PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan BANDING PEMBANDING / PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);**
- 2. Menyatakan menerima Kontra Memori Banding yang diajukan oleh TERBANDING II / TERGUGAT II dalam perkara a quo;**
- 3. Menghukum PEMBANDING untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo pada tingkat BANDING;**

## **SUBSIDER :**

Akan tetapi, apabila Ketua dan atau Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 57/Pdt.G/2016/PN.Jmb. yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan pada Pengadilan Negeri Jambi telah memberi kesempatan kepada **Penggugat / Pembanding** pada tanggal 6 Februari 2017 dan kepada **Tergugat I / Terbanding I ,Tergugat II / Terbanding II, Tergugat III / Terbanding III, Tergugat IV / Terbanding IV** pada tanggal 1 Februari 2017.

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, Bahwa Permohonan Banding yang diajukan Pembanding / Penggugat, Telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut Tata cara serta

Halaman 17 Putusan No.27 Pdt. 2017

### **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)



memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang- Undang, oleh karena itu Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan dali-dalil gugatan Penggugat / Pembanding, jawaban Tergugat II / Terbanding II serta bukti-bukti dari Penggugat / Pembanding maupun dari Tergugat II / Terbanding II dihubungkan dengan memori banding Penggugat / Pembanding dan kontra Memori banding dari Tergugat II / Terbanding II maka Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan majelis hakim tingkat pertama yang dimohonkan Banding tersebut adalah salah atau keliru, tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya dan selanjutnya Majelis Hakim tingkat banding akan mempertimbangkan kembali putusan tersebut dan berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rbg jo Pasal 1865 KUHPerdata, Pembanding semula Penggugat haruslah membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Terbanding semula Tergugat haruslah membuktikan dalil sangkalannya, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut ;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa alasan – alasan dan pertimbangan Putusan Hakim tingkat Pertama dalam Eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya Eksepsi dari Tergugat II /Terbanding II sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam Eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

- Bahwa pada tanggal 1 April 1997 Penggugat membuat kesepakatan di bawah tangan dengan Linda Yati yang mana pokok kesepakatan tersebut adalah PENGGUGAT akan membelitanah dan rumah secara kredit dengan mengatasnamakan Linda Yanti atau isteri dari Tergugat I .
- Bahwa setelah perjanjian tersebut berlangsung, Penggugat mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah ( KPR ) yang terletak di Komp. Perum Taman Paal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MERAH INDAH Blok F No 8 RT.19 Kel. LINGKAR SELATAN Kec. Jambi Selatan Kota Jambi yang membayar angsuran kredit rumah tersebut adalah Penggugat melalui Linda Yanti.

- Bahwa pada tanggal 3 Oktober 2003 sebelum pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) selesai. Linda Yanti meninggal dunia akan tetapi pembayaran tetap dilakukan oleh Penggugat secara langsung kepada PT.Bank Tabungan Negara Cabang Jambi dan pada tanggal 6 Maret 2011 Penggugat telah melunasi KPR tersebut;
- Bahwa, setelah pembayaran Kredit Pemilikan Rumah. Penggugat Lunas, Penggugat bermaksud untuk membalik namakan Sertifikat Hak milik No.681 atas Nama Linda Yanti tersebut menjadi atas Nama Penggugat dengan mengajak Suami Almarhumah Linda Yanti yaitu Tergugat I untuk mengambil Sertifikat tersebut di BTN Cabang Jambi. Kemudian membuat surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 20 Maret yang pada pokoknya kesanggupannya Tergugat I untuk mengurus proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik No.681 atas nama Linda Yanti menjadi atas nama Penggugat dan setelah selesai proses balik Nama, Sertifikat akan dikembalikan kepada Penggugat;
- Bahwa ternyata tanah dan bangunan rumah di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 681 Atas Nama Linda Yanti telah dijadikan agunan atas pinjaman utang Tergugat I kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat dan Sertifikat tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama Joni, Reza Rezki Rhamdani, Dinda Caesarianti oleh Tergugat IV dan Tanah tersebut telah dijadikan agunan dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan atas nama PT.Bank Danamon Indonesia Tbk Jambi Oleh Tergugat III.
- Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV adalah sangat merugikan dan perbuatan para Tergugat tersebut adalah perbuatan melawanhukum ;

Halaman 19 Putusan No.27 Pdt. 2017

**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)



Menimbang, bahwa Tergugat II di dalam jawabannya telah menyangkal semua dalil Penggugat dan memohon supaya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidak – tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvan Kelijk Verklaard*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV tersebut dianggap tidak menggunakan hak untuk mengajukan pembelaan diri di persidangan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut telah disangkal oleh Tergugat II, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 283 Rbg jo Pasal 1865 KUHPerdata, maka beban pembuktian terlebih dahulu akan dibebankan kepada Penggugat / Pemanding.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya, Penggugat / Pemanding telah mengajukan bukti- bukti surat yang diberi tanda PI s/d P11 dan telah mengajukan 3 orang saksi sebelumnya Tergugat II / Terbanding II telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi Tanda TII.1 s/d TII.9 dan telah mengajukan 4 orang saksi dan 1 orang Ahli;

Menimbang, bahwa Pengggat / Pemanding didalam petitumgugatannya ad.2 menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum surat kesepakatan secara bawah tangan antara Zeldi Irwan ( Penggugat ) dengan Linda Yanti tertanggal 1 April 1997 Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.2 berupa surat kesepakatan yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 1 April 1997 antara penggugat Zeldi Irwan dengan Linda Yanti yang berisi pihak pertama dan pihak kedua sepakat melakukan pembelian rumah secara kredit, oleh karena kepemilikan rumah dilakukan pihak kedua (Linda Yanti), maka seluruh surat-surat yang berhubungan dengan kredit kepemilikan rumah atas nama pihak kedua dan akan dibalik namakan atas nama pihak pertama setelah pembayaran Kredit Kepemilikan Rumah telah selesai.



Menimbang, bahwa terhadap bukti P.2 ini Tergugat I / Terbanding I selaku suami dari almarhum Linda Yanti tidak pernah menyangkal atau keberatan terhadap bukti P.2 ini, oleh karena itu petitum Penggugat / Pemanding menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum surat kesepakatan secara bawah tangan antara Zeldi Irwan ( Penggugat ) dengan Linda Yanti tertanggal 1 April 1997 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan No.02/Pdt.G/2013/PN.Jbi yang salah satu amar putusannya , menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat Tertanggal 20 Mei 2017 yang telah dikuatkan dengan putusan No.70/PDT/2013/PT.JBI dan telah dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung No.1259 K/PDT/2014 ( Vide Bukti P – 9, P – 10, P – 11).

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas petitum Penggugat angka 3 menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tetanggal 20 Maret 2011 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Pengugat angka 4 menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, berdasarkan Bukti P – 5 Penggugat telah melunasi kredit pembelian Rumah atas nama Linda Yanti kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG JAMBI yang terletak di Komp. Perum Taman Paal MERAH INDAH Blok F No. 8 RT. 19 Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi.

Menimbang, bahwa setelah Kredit Kepemilikan Rumah tersebut di atas lunas untuk mengambil Sertipikat di buatlah surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I yang isinya pada pokoknya Tergugat I akan mengambil sertipikat Kepemilikan No. 681 atas nama Linda Yanti di. BTN kemudian melakukan proses balik Nama atas Nama Linda Yanti menjadi Atas Nama Penggugat (Vide Bukti P–6).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah sertifikat kepemilikan No. 681 atas nama Linda Yanti diambil kemudian dibalik namakan atas nama Ahli waris almarhum Linda Yanti (Vide Bukti T II – 3) setelah dibalik nama atas nama Joni (Tergugat) dan nama Anaknya, Kemudian sertifikat ini dijadikan jaminan di PT. BANK DANAMON Tbk dan seterusnya dibebani hak tanggungan Senilai Rp 375.000.000,' kemudian diterbitkan Sertifikat Hak tanggungan No. 2511/ 2011 ( Vide Bukti T II . 4)

Menimbang bahwa perlu dipertimbangkan apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut diatas telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHP data, suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung Unsur – unsur :

- Perbuatan Melawan Undang – Undang
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan Kerugian
- Bertentangan dengan kepatutan ketelitian dan kehati- hatian yang dibebankan kepadanya.

Menimbang, bahwa tergugat I / Terbanding I setelah menanda tangani surat perjanjian dengan Penggugat, Tergugat I tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut, malahan Tergugat I membalikkan nama kepemilikan atas nama Tergugat I dan ahli waris almarhum Linda Yanti kemudian setelah beralih atas namanya dan ahli waris almarhum Linda Yanti tanah dan bangunan tersebut diagunkan ke PT. Bank Danamon Tbk.

Menimbang, seharusnya Tergugat I setelah menanda tangani surat Perjanjian dengan Penggugat harus melaksanakan isi perjanjian tersebut yaitu membalik namakan sertifikat atas nama Penggugat tetapi hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat I, sertifikat tersebut oleh Tergugat I dijadikan jaminan di PT. BANK DANAMON Tbk oleh karena itu perbuatan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar hak orang lain, kepatutan, ketelitian dan kehati –



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hatian yang dibebankan kepada tergugat I dan merugikan Penggugat sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPdata.

.Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum Penggugat Angka 4 dikabulkan sebagian yaitu menyatakan Perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa petitum Penggugat Angka 5 menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.520/ 2011 Tertanggal 27 Mei 2017 adalah batal demi hukum dengan segala akibatnya, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 8, Tergugat I / Terbanding I telah memberikan Hak Tanggungan terhadap Hak milik No. 681 / Pal Merah Kepada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa yang berhak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan adalah Penggugat / Pembanding oleh karena itu tindakan Tergugat I / Terbanding mengagunkan tanah dan bangunan tersebut di atas adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum, demikian juga Tergugat II pada waktu dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak melakukan pengecekan terhadap Objek Hak Tanggungan apakah benar Objek tersebut tidak bermasalah, karena Penggugat sejak tahun 2003 telah menghuni atau bertempat tinggal di tempat yang menjadi objek Hak Tanggungan sampai dengan sekarang, oleh karena itu Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 520/ 2011 tertanggal 27 Mei 2011 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian petitum Penggugat tentang hal ini dikabulkan sebagian.

Menimbang, bahwa oleh karena pemberian Hak Tanggungan Nomor 520/ 2011 tertanggal 27 Mei 2011 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum,. dengan demikian surat dari Tergugat II Nomor 464/RO–VI/1112 tertanggal 19 November 2012 perihal Pemberitahuan Proses lelang dan Pengosongan Objek lelang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Halaman 23 Putusan No.27 Pdt. 2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Petitum Penggugat angka 7, supaya menghukum Tergugat II untuk mengembalikan sertipikat Hak milik No. 681 Kepada Ahli Waris Almarhum Linda Yanti Akan di pertimbangkan Sebagai Berikut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Akta pemberian Hak tanggungan No 520/2011 tertanggal 27 mei 2011 tidak mempunyai kekuatan hukum sudah seharusnya Tergugat II mengembalikan sertipikat Hak Milik No. 681 kepada ahli waris Almarhum Linda Yanti untuk kemudian diserahkan kepada Penggugat , oleh karena itu Petitum Penggugat tentang hal ini dapat dikabulkan :

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 menghukum Tergugat IV untuk membalikkan nama Sertifikat Hak Milik No. 681 menjadi atas nama Linda Yanti, oleh karena untuk menerbitkan sertifikat harus melalui tata cara dan prosedur yang telah ditetapkan Undang-Undang, oleh karena itu petitum Penggugat tentang hal ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat supaya menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terhadap putusan dilakukan upaya hukum banding dan kasasi, oleh karena tidak memenuhi pasal 191 (1) Rbg, SEMA No 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001. Maka petitum Penggugat tentang hal ini ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, oleh karena Gugatan Penggugat / Pembanding dikabulkan sebagian, maka putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 57/ Pdt.G/2016/PN.Jmb Tanggal 18 Januari 2017 yang menolak gugatan Penggugat seluruhnya tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri seperti tersebut dibawah ini :

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat / Pembanding dikabulkan sebagian, maka Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III sebagai pihak yang kalah haruslah Dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat pasal 283 Rbg, Kitab Undang-undang Hukum Perdata Undang-Undang No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan :

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat / Pemanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi No 57/ Pdt.G/ 2016/ PN.Jmb. tanggal 18 Januari 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat II / Terbanding II ;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat / Pemanding untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum surat kesepakatan secara bawah tangan antara Zeldi Irwan (Penggugat) dengan Linda Yanti tertanggal 1 April 1997;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 20 Maret 2011 sebagaimana telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Jbi jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 70/PDT/2013 PT. JBI jo putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1259 K/PDT/2014;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Akta pemberian Hak tanggungan Nomor 520/2011 tertanggal 27 Mei 2011 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 25 Putusan No.27 Pdt. 2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan surat dari Tergugat II Nomor 464/RO – VI/111 2 tertanggal 19 November 2012 perihal Pemberitahuan Proses Lelang dan Pengosongan Objek lelang tidak mempunyai kekuatan mengikat;
7. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 681 kepada Ahli Waris Almarhum Linda Yanti;
8. Menghukum para Tergugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
9. Menolak Gugatan Penggugat / Pembanding selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada hari SENIN tanggal 3 JULI 2017 oleh kami PURWONO,SH MH, sebagai Hakim Ketua Majelis, DR.Suprpto, SH M.Hum dan H.BAKTAR JUBRI NASUTION, SH MH masing- masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jambi sebagai Hakim Anggota dan putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS tanggal 6 JULI 2017 oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh ZAFDAYANI,SH, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini

HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA MAJELIS

DR.SUPRAPTO, SH.,MHum.

PURWONO,SH MH.

H.BAKTAR JUBRI NASUTION,SH MH.

Halaman 26 Putusan No.27 Pdt. 2017



PANITERA PENGGANTI.

ZAFDAYANI, SH.

Perincian biaya perkara :

- |                    |     |           |
|--------------------|-----|-----------|
| 1. Meterai .....   | Rp. | 6.000,-   |
| 2. Redaksi putusan | Rp. | 5.000,-   |
| 3. Pemberkasan     | Rp. | 139.000,- |

-----  
Jumlah Rp. 150.000,-

( Seratus lima puluh ribu rupiah)

S