



P U T U S A N
NOMOR 55/PDT/2019/PT JMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan perlawanan antara :

PT. Bank BNI Syariah, yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, Gedung Tempo Pavilion 1 Jl. H.R. Rasuna Said , Kav. 11 Jakarta 12950, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erit Hafiz, S.H. CLA, Bayu Septian, S.H., M.H., CLA, Muchlis Kusentianto, S.H., M.H., Cakra Pandu Himadewa, MEIDIANA PASCADINIANTI, S.H. dan SUWARDI, masing-masing adalah Pegawai pada PT. Bank BNI Syariah yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, Jl. H.R. Rasuna Said , Kav. 10 - 11, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula sebagai **Pelawan**;

Lawan

1. M. Sitanggang, berkedudukan dan beralamat di Jalan Yulius Usman No. 28 RT.021, Kelurahan Pematang Sulur, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Vernandus Hamonangan, S.H., Advokat pada Kantor Monang Sitanggang, S.H. dan Partners, yang beralamat di Komplek New Castle, Blok D, Nomor 9 Kelurahan Kenali Asam

Halaman 1 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB



Bawah, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12
November 2018, selanjutnya disebut sebagai
Terbanding semula sebagai **Terlawan**;

2. PT. Shakiranu Sephikayo, berkedudukan dan beralamat di Jalan H.
Ibrahim Lrg. Budaya No. 11A RT. 21, Kelurahan
Rawasari, Kecamatan Kotabaru, Kota Jambi, dalam
hal ini memberikan kuasa kepada Iskandar Ismail,
S.H. dan Rosalinda, S.H., M.H. Advokat/Pengacara
dan Penasihat Hukum pada Kantor Advokat Iskandar
Ismail, S.H. dan Rekan, yang beralamat di Jalan
Pattimura/H.Ibrahim, Lorong Budaya, RT.21, Nomor 8
B, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Kotabaru, Kota
Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13
Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai **Turut**
Terbanding I semula sebagai **Turut Terlawan I**;

3. Sariyanti, berkedudukan dan beralamat di Lebas Karas
RT.021/RW.007, Kelurahan Pijoan, Kecamatan Jambi
Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, selanjutnya
disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula sebagai
Turut Terlawan II;

4. Eniwati, berkedudukan dan beralamat di Pijoan RT.010/RW.002,
Kelurahan Pijoan, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kota
Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Turut**
Terbanding III semula sebagai **Turut Terlawan III**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca : Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi
Nomor 55/PDT/2019/PT JMB tanggal 29 Mei 2019 tentang penunjukan

Halaman 2 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding;

- Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 55/PDT/2019/PT JMB tanggal 29 MEI 2019 tentang penentuan hari sidang dan Berkas perkara serta surat surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pelawan dalam surat gugatannya tanggal 29 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti Kelas II pada tanggal 29 Oktober 2018 dalam Register Nomor 14/Pdt.Bth/2018/PN Snt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/ investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan Akad Mudharabah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip Syariah.
2. Bahwa PELAWAN memiliki hubungan hukum dengan TURUT TERLAWAN I berdasarkan Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor: 042/MDH836/81001/III/2015 tanggal 25 Maret 2015, adapun pembiayaan tersebut diperlukan untuk novasi fasilitas pembiayaan musyarakah proyek griya hasanah pijaoan milik CV. Sumber Rizqi.
3. Bahwa untuk menjamin pembayaran angsuran pembiayaan oleh TURUT TERLAWAN I kepada PELAWAN berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor: 042/MDH836/81001/III/2015 tanggal 25 Maret 2015, maka TURUT TERLAWAN I menyerahkan agunan kepada PELAWAN berupa satu bidang tanah berikut rencana 6 unit bangunan ruko dan 52 unit bangunan yang akan dibangun diatasnya sesuai SHGB No. 16, Surat Ukur tertanggal 153/Pjn/1999 tertanggal 14 Januari 1999

Halaman 3 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 9523 M2 (sembilan ribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Pijoan, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batang Hari, Jambi, tercatat atas nama TURUT TERLAWAN I. Selanjutnya terhadap SHGB No. 16 tersebut telah dipecah-pecah yang terdiri dari : SHGB 363, SHGB 364, SHGB 365, SHGB 366, SHGB 367, SHGB 368, SHGB 369, SHGB 370, SHGB 371, SHGB 372, SHGB 373, SHGB 374, SHGB 375, SHGB 376.

4. Bahwa terhadap agunan dimaksud telah dibebankan/diletakkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) berdasarkan dokumen hukum sebagaimana tersebut di bawah ini:
 - a). Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 327/2015 tanggal 14 September 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Dicky Antonie Syahputra, SH., M.Kn.;
 - b). Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 2052/HT/2015 tanggal 26 November 2015.
5. Bahwa selanjutnya TURUT TERLAWAN II dan TURUT TERLAWAN III telah membeli SHGB 364 dan 365 melalui pembiayaan yang diberikan oleh PELAWAN sebagaimana yang terdapat dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. JMB/036/2014/MRBH tanggal 8 April 2014 dan Akad Pembiayaan Murabahah No. 231/MRB836/80001/X/2016 tanggal 19 Oktober 2016.
6. Bahwa TURUT TERLAWAN I masih mempunyai sisa kewajiban pembiayaan kepada PELAWAN yang harus dibayarkan yaitu sebesar Rp. 1.006.255.000,- (satu milyar enam juta dua ratus lima puluh lima ribu Rupiah) pertanggal 27 September 2018.
7. Bahwa dalam perjalanannya, TERLAWAN bersengketa dengan TURUT TERLAWAN I dalam gugatan yang diajukan oleh TERLAWAN dalam perkara Nomor: 11/Pdt.G/2017/PN.Snt tanggal 27 April 2017 di Pengadilan

Halaman 4 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Sengeti dengan objek sengketa yaitu SHGB No. 363, 364, dan 365 kemudian terhadap gugatan tersebut telah mendapatkan putusan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti No.: 11/Pdt.G/2017/Pn Snt tanggal 29 November 2017, yang kemudian dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Jambi No.: 18/Pdt/2018/PT JMB tanggal 12 April 2018.

8. Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Sengeti tersebut, pada angka 2 menyatakan bahwa TURUT TERLAWAN I melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan selanjutnya pada angka 4 menyatakan bahwa menghukum TURUT TERLAWAN I menyerahkan obyek sengketa kepada TERLAWAN.
9. Bahwa dalam gugatan perkara Nomor: 11/Pdt.G/2017/PN.Snt tanggal 27 April 2017, PELAWAN tidak termasuk dalam salah satu pihak yang digugat oleh TERLAWAN, baik itu sebagai pihak Tergugat maupun pihak Turut Tergugat, sehingga hal tersebut sangat merugikan PELAWAN karena tidak dapat membuktikan sekaligus membela haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan atas SHGB No. 16 tersebut guna menjamin kewajiban/hutang atas pembiayaan yang telah diberikan kepada TURUT TERLAWAN I.
10. Bahwa pada dasarnya Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan").
11. Lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 7 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa "Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada". Berdasarkan pasal tersebut,

Halaman 5 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Hak Tanggungan memiliki sifat hak pemegang hak tanggungan tetap melekat atas barang di tangan siapa pun barang itu berada (*droit de suite*). Dengan demikian, walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji.

12. Bahwa dengan keluarnya putusan Pengadilan Negeri Sengeti No.: 11/Pdt.G/2017/PN.Snt tanggal 29 November 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jambi No.: 18/Pdt/2018/PT JMB tanggal 12 April 2018, hak-hak yuridis PELAWAN telah dirugikan, karena objek sengketa dalam perkara tersebut yaitu SHGB No. 16 yang saat ini ada dalam penguasaan PELAWAN merupakan jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan guna menjamin kewajiban/hutang atas pembiayaan yang telah diberikan PELAWAN kepada TURUT TERLAWAN I, dan oleh karenanya PELAWAN menolak untuk menyerahkan objek sengketa tersebut kepada TERLAWAN.

13. Lebih lanjut, setelah kami baca dan cermati isi putusan Pengadilan Negeri Sengeti No.: 11/Pdt.G/2017/PN.Snt tanggal 29 November 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jambi No.: 18/Pdt/2018/PT JMB tanggal 12 April 2018 khususnya pada halaman 36, jelas putusan tersebut tidak dapat dijalankan karena sangat bertentangan antara pertimbangan hukum dengan amar putusan, yakni sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum poin 6 Penggugat yaitu agar Tergugat V membatalkan SHGB No.16, SHGB No.363/PiJoan, SHGB No.364/PiJoan, SHGB No. 365 yang seluruhnya atas nama Tergugat I (PT. Shakiranu Sephikayo), oleh karena selama persidangan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak diajukan bukti-buktinya baik bukti sertifikat maupun bukti pendukungnya oleh Penggugat, maka

Halaman 6 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB



terhadap petitum ini majelis hakim berpendapat tuntutan point 6 tidak dapat dibuktikan dan haruslah ditolak"

Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, dengan ditolaknya petitum angka 6, maka Hak atas tanah dan bangunan masih secara yuridis masih sah tercatat atas nama PT. Shakiranu Spehikayo, serta saat ini seluruh sertifikat tersebut masih menjadi jaminan hutang PT. Shakiranu Spehikayo pada PELAWAN;

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan argumentasi yuridis yang telah PELAWAN uraikan diatas, kiranya telah cukup dasar hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Sengeti agar berkenan memanggil kami, pihak-pihak yang bersengketa pada waktu yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut, dengan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang beritikad baik;
3. Menyatakan Penetapan Eksekusi No. 11/Pdt.G/2017/PN.Snt tidak mengikat dan tidak dapat dijalankan (Non Eksekutabel);
4. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor: 11/Pdt.G/2017/PN.Snt tanggal 29 November 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jambi No.: 18/Pdt/2018/PT JMB tanggal 12 April 2018 tidak mengikat dan tidak dapat dijalankan (Non Eksekutabel);
5. Menghukum Terlawan membayar seluruh biaya perkara;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Pengadilan Negeri Sengeti, telah menjatuhkan putusan Nomor : 14/Pdt.PLW/2018/PN Snt tanggal 2 April 2019, yang amar selengkapnya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 2.171.000,00 (dua juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Sengeti tanggal 2 April 2019 No.14/Pdt.Bth/2018/PN.Snt tersebut Pembanding/Pelawan telah menyatakan Permohonan pemeriksaan banding sebagaimana Akte Permohonan Banding Nomor 14/Pdt.Bth/2018/PN.Snt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sengeti yang menerangkan bahwa pada tanggal 11 April 2019 Pembanding/Pelawan telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sengeti tanggal 2 April 2019 No.14/Pdt.Bth/2018/PN.Snt diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Permohonan Banding Nomor :14/Pdt.Bth/2018/PN. Snt yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Sengeti yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan pada tanggal 23 Mei 2019 kepada Kuasa Terbanding/Terlawan dan kepada Kuasa Turut Terbanding I/Turut Terlawan I pada tanggal 23 Mei 2019 serta kepada Turut Terbanding II/Turut Terlawan II dan Turut Terbanding III/Turut Terlawan III melalui Pemerintah Daerah Kabupaten Muara Jambi masing-masing tanggal 15 April 2019;

Halaman 8 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut Pembanding/Pelawan mengajukan surat memori banding tertanggal 30 April 2019 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 30 April 2019, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diteruskan secara seksama oleh Jurusita Pengganti kepada Kuasa Terlawan/Terbanding dan kepada Kuasanya Turut Terbanding I/Turut Terlawan I masing-masing pada tanggal 23 Mei 2019 dan kepada Turut Terbanding II/Turut Terlawan II dan Turut Terbanding III/Turut Terlawan III masing-masing pada tanggal 9 Mei 2019;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding/Pelawan tersebut, Terbanding/Terlawan, Turut Terbanding I/Turut Terlawan I, Turut Terbanding II/Turut Terlawan II dan Turut Terbanding III/Turut Terlawan III tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sebagaimana risalah pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sengeti telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding/Terlawan pada tanggal 23 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I/Turut Terlawan I pada tanggal 23 Mei 2019 dan kepada Turut Terbanding II/Turut Terlawan II dan Turut Terbanding III/Turut Terlawan III masing-masing pada tanggal 15 April 2019, untuk diberikan kesempatan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jambi dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Halaman 9 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding /Pelawan telah mengajukan memori banding, sebagai berikut;

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti pada halaman 19 yang pada intinya menyatakan bahwa “Menimbang, bahwa *Terlawan* mendalilkan kepemilikannya terhadap tanah objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 634 tanggal 15 Januari 1999 atas nama Drs. M. Sitanggang, dimana Turut Terlawan I telah keliru membangun rumah pada bidang tanah milik Terlawan...” merupakan pertimbangan yang salah dan keliru dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa **TERBANDING** dan **TURUT TERBANDING I** masing-masing memiliki bidang tanah yang berasal dari sertipikat induk yang sama, yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 375, yang kemudian terhadap SHM tersebut dilakukan pemecahan menjadi 2 (dua) sertipikat menjadi SHM No. 634 (a.n. **TERBANDING**) dan SHGB No. 16 (a.n. **TURUT TERBANDING I**).
3. Bahwa selanjutnya, terhadap SHGB No. 16 telah dilakukan pemecahan menjadi beberapa SHGB, yaitu : SHGB 363, SHGB 364, SHGB 365, SHGB 366, SHGB 367, SHGB 368, SHGB 369, SHGB 370, SHGB 371, SHGB 372, SHGB 373, SHGB 374, SHGB 375, SHGB 376. Selanjutnya, yang menjadi obyek perkara a quo adalah SHGB No. 363, 364, dan 365.
4. Bahwa terhadap SHGB tersebut, merupakan jaminan pembiayaan **TURUT TERBANDING I** kepada **PEMBANDING** berdasarkan Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor: 042/MDH836/81001/III/2015 tanggal 25 Maret 2015, adapun pembiayaan tersebut diperlukan untuk novasi fasilitas pembiayaan musyarakah proyek griya hasanah pijoan milik CV. Sumber Rizqi.

Halaman 10 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa terhadap SHGB tersebut, telah dibebankan/diletakkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) berdasarkan dokumen hukum sebagaimana di bawah ini:
 - a. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 327/2015 tanggal 14 September 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Dicky Antonie Syahputra, SH., M.Kn.;
 - b. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 2052/HT/2015 tanggal 26 November 2015.
6. Bahwa sampai dengan saat ini, **TURUT TERBANDING I** masih mempunyai sisa kewajiban pembiayaan kepada **PEMBANDING** yang harus dibayarkan yaitu sebesar Rp. 1.006.255.000,- (satu milyar enam juta dua ratus lima puluh lima ribu Rupiah) pertanggal 27 September 2018.
7. Bahwa **TURUT TERBANDING II** dan **TURUT TERBANDING III** juga merupakan nasabah pembiayaan dari **PEMBANDING** karena telah membeli SHGB 364 dan SHGB 365 melalui pembiayaan yang diberikan oleh **PEMBANDING** sebagaimana yang terdapat dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. JMB/036/2014/MRBH tanggal 8 April 2014 dan Akad Pembiayaan Murabahah No. 231/MRB836/80001/X/2016 tanggal 19 Oktober 2016.
8. Lebih lanjut bahwa kepemilikan atas SHGB nomor 364 dan SHGB nomor 365 telah selesai dibalik nama menjadi atas nama **TURUT TERBANDING II** dan **TURUT TERBANDING III** dan sampai dengan saat ini sertifikat SHGB 364 dan 365 tidak pernah dibatalkan oleh pihak manapun.
9. Bahwa pada dasarnya Hak Tanggungan adalah **hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah** sebagaimana dimaksud dalam UU

Halaman 11 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan").

10. Lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 7 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa "*Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada*". Berdasarkan pasal tersebut, Hak Tanggungan memiliki sifat hak pemegang hak tanggungan tetap melekat atas barang di tangan siapa pun barang itu berada (*droit de suite*). Dengan demikian, walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji.

11. Bahwa berdasarkan alasan yuridis tersebut, sangat tidak tepat dan keliru apabila Putusan Pengadilan Negeri Sengeti menyatakan bahwa "***TURUT TERLAWAN I (saat ini menjadi TURUT TERBANDING I) telah keliru membangun rumah pada bidang tanah milik TERLAWAN (saat ini menjadi TERBANDING)...***", karena pada faktanya obyek perkara dimaksud (SHGB No. 363, 364, dan 365) adalah atas nama **TURUT TERBANDING I** dan menjadi jaminan pembiayaan pada **PEMBANDING** yang telah dibebankan/diletakkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 2052/HT/2015 tanggal 26 November 2015.

A. PERTIMBANGAN DAN PUTUSAN YANG KELIRU TERHADAP PERLAWANAN YANG KURANG PIHAK

Halaman 12 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti pada halaman 19 yang pada intinya menyatakan bahwa "...*Putusan Perkara Nomor: 11/Pdt.G/2017/PN Snt tertanggal 29 November 2017, Putusan Perkara Nomor: 18/PDT/2018/PT.JMB tertanggal 12 April 2018 yang kedua putusan dimaksud telah diakui oleh kedua belah pihak ataupun tidak dibantah bahwasanya putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap dan menjadi dasar bagi Pelawan untuk mengajukan perlawanan terhadap adanya penetapan eksekusi/aanmaning dalam perkara yang telah berkekuatan hukum tersebut, karena Pelawan tidak ikut sebagai pihak dalam perkara...*"
2. Bahwa dalam perkara Nomor: 11/Pdt.G/2017/PN.Snt tanggal 27 April 2017, **TERBANDING** bersengketa dengan **TURUT TERBANDING I** di Pengadilan Negeri Sengeti dengan objek sengketa yaitu SHGB No. 363, 364, dan 365, yang mana terhadap perkara tersebut telah mendapatkan putusan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti No.: 11/Pdt.G/2017/Pn Snt tanggal 29 November 2017, yang kemudian dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Jambi No.: 18/Pdt/2018/PT JMB tanggal 12 April 2018.
3. Bahwa dalam gugatan perkara Nomor: 11/Pdt.G/2017/PN.Snt tanggal 27 April 2017, **PEMBANDING** tidak termasuk dalam salah satu pihak yang digugat oleh **TERBANDING**, baik itu sebagai pihak Tergugat ataupun sebagai pihak Turut Tergugat, sehingga hal tersebut sangat merugikan **PEMBANDING** karena tidak dapat membuktikan sekaligus membela haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan atas SHGB No. 363, 364, dan 365 tersebut guna menjamin kewajiban/hutang atas pembiayaan yang telah diberikan kepada **TURUT TERBANDING I**, **TURUT TERBANDING II** dan **TURUT TERBANDING III**.
4. Bahwa dengan keluarnya putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor
Halaman 13 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



11/Pdt.G/2017/PN.Snt tanggal 29 November 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jambi No.: 18/Pdt/2018/PT JMB tanggal 12 April 2018 telah merugikan hak-hak yuridis **PEMBANDING**, karena objek sengketa dalam perkara tersebut yaitu SHGB No. 363, 364, dan 365 yang saat ini ada dalam penguasaan **PEMBANDING** merupakan jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan guna menjamin kewajiban/hutang atas pembiayaan yang telah diberikan **PEMBANDING** kepada **TURUT TERBANDING I, TURUT TERBANDING II** dan **TURUT TERBANDING III**, dan oleh karenanya **PEMBANDING** menolak untuk menyerahkan objek sengketa tersebut kepada **TERBANDING**.

5. Bahwa Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 365 K/PDT/1984, tanggal 10 Juni 1985 dalam pertimbangannya menyatakan: "**Penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan** atau dengan kata lain harus komplit semua pihak diikut sertakan dalam gugatannya".
6. Lebih lanjut, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 621K/Sip/1975, tanggal 20 April 1975, dinyatakan bahwa :"**...oleh karena ternyata sebagai objek harta terperkara dikuasai pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut sebagai pihak terlibat dalam perkara itu, musti ikut digugat. Dalam hal pihak ketiga yang terlibat tidak ikut ditarik sebagai Tergugat, gugatan tersebut mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (plurium litis consortium)**".

Maka berdasarkan argumentasi yuridis di atas, sangat berdasar hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 14 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari **PEMBANDING** untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor: 14/PDT.BTH/2018/PN SNT tanggal 02 April 2019;
3. Menghukum **TERBANDING** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding/Pelawan dalam memori bandingnya pada pokoknya adalah tidak tepat dan keliru apabila Putusan Pengadilan Negeri Sangeti menyatakan bahwa "Turut Terlawan I (Turut Terbanding I) telah keliru membangun rumah pada bidang tanah milik Terbanding (Terlawan), ...", karena pada faktanya obyek perkara dimaksud (SHGB No. 363, 364 dan 365) adalah atas nama Turut Terbanding I (Turut Terlawan I) dan menjadi jaminan pembiayaan pada Pembanding (Pelawan) yang telah dibebankan/diletakkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 2052/HT/2015 tanggal 26 November 2015;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sangeti Nomor 14/Pdt.Bth/2018/PN.Snt tanggal 2 April 2019 beserta keberatan Pembanding/Pelawan dalam memori bandingnya tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang menyatakan pada pokoknya Pelawan/Pembanding tidak dapat membuktikan sebagai Pelawan/Pembanding yang benar (kwaad opposant) terhadap objek sengketa karena berdasarkan bukti T – 2, T – 3 berupa putusan Pengadilan Negeri Sangeti Nomor 11/Pdt.G/2017/PN.Snt tanggal 29 Nopember 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 18/PDT/2018/PT.JMB tanggal 12 April 2018 yang telah mempunyai

Halaman 15 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan hukum tetap telah terbukti bahwa Turut Terbanding I/ Turut Terlawan I, Turut Terbanding II/Turut Terlawan II dan Turut Terbanding III/Turut Terlawan III sebagai pemegang SHGB No. 363, SHGB No. 364 dan SHGB No. 365 atas obyek sengketa (bukti P – 3 (1), P – 3 (2), P – 3 (3)) yang merupakan bagian dari pemecahan sertifikat SHGB No. 16 (P – 2) telah membangun rumah pada bidang tanah milik Terbanding/Terlawan berdasarkan SHM No. 634 yang telah dimiliki Terbanding/Terlawan sejak tanggal 15 Januari 1999 (bukti T – 1) sehingga penguasaan atas objek sengketa oleh Turut Terbanding I/Turut Terlawan I, Turut Terbanding II/Turut Terlawan II dan Turut Terbanding III/Turut Terlawan III tersebut merupakan penguasaan yang bertentangan dengan hukum dan oleh karena objek sengketa sebagaimana bukti T – 2 dan T – 3 adalah sah milik Terbanding/Terlawan, maka a proses kepemilikan Turut Terbanding I/Turut Terlawan I, Turut Terbanding II/Turut Terlawan II dan Turut Terbanding III/Turut Terlawan III hingga sampai kepada Pembanding/Pelawan dalam hal ini atas objek sengketa yang akan dieksekusi didasarkan pada objek atau sesuatu yang bertentangan dengan hukum pula, sehingga menurut Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar, dan untuk itu maka keberatan Kuasa Hukum Pembanding/Pelawan dalam memori bandingnya dinyatakan tidak beralasan dan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut sudah tepat dan benar, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding, dengan demikian

Halaman 16 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 14/Pdt.Bth/2018/PN.Snt tanggal

2

APRIL 2019, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Pelawan tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar sebagaimana yang tercantum dalam amar putusan a quo ;

Mengingat akan ketentuan Reglement op de Buitengewesten (Rbg), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang – Undangan lainnya yang bersangkutan.

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sengeti tanggal 2 April 2019 Nomor 14/ Pdt.Bth /2018/ PN.Snt yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding / Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada hari **RABU** tanggal **17 JULI 2019**, oleh kami **HIRAS SIHOMBING, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Tinggi Jambi selaku Ketua Majelis, **R.A. SUHARNI, S.H., M.H.** dan **EKO SUGIANTO, S.H., M.H.**,

Halaman 17 dari 18 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 55/PDT/2019/PT JMB tanggal 29 Mei 2019 ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam Tingkat Banding. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **RABU**, tanggal **24 JULI 2019** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dibantu **RADEN ASNAWI, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jambi, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

R.A. SUHARNI, S.H., M.H.

HIRAS SIHOMBING, S.H.

EKO SUGIANTO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

RADEN ASNAWI.SH.

Biaya perkara :

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. Materai putusan | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi putusan | Rp. 10.000,- |
| 3. Pemberkasan | Rp. 134.000,- |
| J u m l a h | Rp. 150.000, (Seratus lima puluh ribu rupiah) |