



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN NOMOR 109/PDT/2018/PTPBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. BANK PANIN TBK, Kantor Cabang Utama Pekanbaru, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, dengan alamat Jalan Jendral Sudirman Nomor 335 Kota Pekanbaru, yang diwakili oleh HADRIANUS THAMRIN ZIADI dan ACHMAD TAVIP JUNAEDI, selaku Branch Manager dan Kredit Manager PT. Bank Pan Indonesia TBK., atau di singkat PT. BANK PANIN TBK. Kantor Cabang Utama Pekanbaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. DEPRIANDA, S.H. M.H., dkk, Advokat/Penasehat Hukum, berkantor di Jalan Lobak (Wisma PGRI) Kampoeng Delima Residence Blok E Nomor 09 Arengka Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2018, dahulu disebut sebagai PEMBANTAH/TERGUGAT REKONVENSI sekarang disebut sebagai PEMBANDING ;

LAWAN

1. SAUT SIHALOHO, S.H, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Swasta, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Teratai Nomor 189 A RT.004 RW.003, Kelurahan Pulau Karam Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Nur, SH dan H. Rokyal Hasibuan, SH, Advokat, beralamat di Jalan Teuku Umar Nomor 58D

Halaman 1 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 September 2017, dahulu sebagai TERBANTAH - I/PENGUGAT REKON-PENSI sekarang disebut sebagai TERBANDING I;

2. **MULIAMRI**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Surabaya No.44 RT.003 RW.003, Kelurahan Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, dahulu sebagai TERBANTAH - II/ sekarang disebut sebagai TERBANDING - II;

3. **MURTHY SURIYENDRI**, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Surabaya No.44 RT.003 RW.003, Kelurahan Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, dahulu sebagai TERBANTAH - III, sekarang disebut sebagai TERBANDING- III;

4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU**, berkedudukan di Jalan Pepaya Nomor: 47 Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Lazuardi Lumbang Tobing, S.H.M.H, Misdawati, S.H, Meilisa Fitriah, S.H, Masrita dan Hermes, A.Md berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1870/600-14.71/VII/2017 dahulu sebagai TURUT TERBANTAH I, sekarang disebut sebagai TURUT TERBANDING I;

5. **PEMERINTAH RI Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 24, Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru Provinsi Riau, dahulu sebagai



TURUT TERBANTAH – II, sekarang disebut sebagai TURUT TERBANDING – II;

6.SAFRIO MARTIN, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Mas II No 546 RT 04 RW 11, Kelurahan Limbungan baru Kecamatan Rumbai pesisir Kota Pekanbaru, dahulu sebagai TURUT TERBANTAH III, sekarang disebut sebagai TURUT TERBANDING III ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan I Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 4 Juli 2018, Nomor 109/Pen.Pdt/2018/PTPBR tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Penetapan II Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 20 Agustus 2018 Nomor Nomor 109/Pen.Pdt/2018/PTPBR, tentang penggantian penunjukan Majelis Hakim yang dikarenakan Hakim Anggota I dipindah tugaskan ke Pengadilan Tinggi Semarang;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 15 Februari 2018 Nomor 185/Pdt. Bth/2017/PN Pbr;

TENTANG DUDUK PERKARA.

Menimbang, bahwa Pembantah/Tergugat Rekonvensi dengan surat bantahan tanggal 14 Agustus 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 14 Agustus 2017 dalam Register Nomor 185/Pdt.Bth/2017/PNPbr, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

I. HUBUNGAN PELAWANDENGAN OBJEK SITA.

1. Bahwa berdasarkan:

- Perjanjian Kredit Nomor: 053/520-PRK-KSG/IV-2005 Tanggal 25 April 2005;
- Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 123/520-PRK-KSG/V-2006 Tanggal 08 Mei 2006;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 194/520-PRK-KSG/VII-06 Tanggal 03 Juli 2006;
- Akta Pengakuan Hutang dengan Kuasa Nomor: 32 Tanggal 25 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H. Syafri Muchtar, SH.;
- Akta Addendum I Pengakuan Hutang Dengan Kuasa Nomor: 01 Tanggal 03 Juli 2006 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H. Syafri Muchtar, SH.;
- Akta Addendum II Pengakuan Hutang Dengan Kuasa Nomor: 18 Tanggal 03 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Asep Sudrajat, SH.MKn.;

selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”, Terlawan III dan Terlawan II telah memperoleh fasilitas kredit dari PELAWAN dalam bentuk tambahan modal kerja sebesar Rp. 158.500.000,- (Seratus Lima Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) ;

2. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang telah diterima Terlawan III dan Terlawan II dari PELAWAN berdasarkan Perjanjian Kredit di atas, Terlawan II telah menyerahkan jaminan kepada PELAWAN yaitu berupa:

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1547 Tanggal 21 Februari 1994 Surat Ukur (SU) Nomor: 2537/1993 Tanggal 14 Juli 1993, bahwa pada saat checking sertifikat sebelum dibebankan hak tanggungan 25 April 2005, dan terjadi perubahan wilayah Kecamatan maupun Kelurahan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 81/Limbungan Baru Terdaftar atas nama Terlawan II ;

3. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Terlawan III dan Terlawan II kepada PELAWAN, atas Obyek Jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1547 Tanggal 21 Februari 1994 Surat Ukur (SU) Nomor: 2537/1993 Tanggal 14 Juli 1993, kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 81/Limbungan Baru atas nama Terlawan II, telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 3599/2005 Tanggal 22 Agustus 2005 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 92/2005 Tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25 April 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Syafri Muchtar, SH, Hak Tanggungan Peringkat II (kedua)

berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor: 4478/2006 Tanggal 12 Oktober 2006 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 236/2006 Tanggal 3 Juli 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Syafri Muchtar, SH. ;

4. Bahwa kondisi pembayaran kredit Terlawan III dan Terlawan II semenjak tahun 2007 dalam keadaan macet, kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1547 Tanggal 21 Februari 1994 Surat Ukur (SU) Nomor: 2537/1993 Tanggal 14 Juli 1993, kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 81/Limbungan Baru Terdaftar atas nama Terlawan II akan berakhir pada Tanggal 10 Juli 2013, oleh karena itu PELAWAN meningkatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 1887/Limbungan Baru Surat Ukur Tanggal 14 Juli 1994 Nomor 2537/1993 seluas 146 M2 terdaftar atas nama MULIAMRI (Incasu Terlawan II) ;
Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 1887/Limbungan Baru Surat Ukur Tanggal 14 Juli 1994 Nomor: 2537/1993 seluas 146 M2 terdaftar atas nama MULIAMRI (Incasu Terlawan II) telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 227/2017 Tanggal 17 Januari 2017 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 269/2016 Tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Asep Sudrajat, SH.MKn, dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 192.000.000,- (Seratus Sembilan Puluh Dua Juta Rupiah) ;
5. Bahwa terhadap Obyek Jaminan Terlawan II tersebut, telah dilakukan Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor 108/PDT.G/2013/PN Pbr tertanggal 10 Februari 2014 dan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor 108/PDT.G/2013/PN Pbr tertanggal 11 Februari 2014 oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru, selanjutnya disebut dengan "Penetapan Sita Jaminan dan Berita Acara", berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Terlawan I dalam Perkara Perdata Nomor 108/PDT.G/2013/PN Pbr;

Halaman 5 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR

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

6. Bahwa Gugatan Perdata dalam Perkara Nomor 108/PDT.G/2013/PNPbr yang diajukan pada tanggal 04 Juni 2013 oleh Terlawan I terhadap Terlawan II dan Terlawan III terkait Objek Sita Jaminan yang

masih dibebankan hak tanggungan yang masih dipegang oleh PELAWAN secara sah menurut hukum;

II. LANDASAN HUKUM PELAWAN MENGAJUKAN PERLAWANAN

1. Bahwa PELAWAN adalah PELAWAN yang baik dan benar oleh karena itu PELAWAN tidak pernah mengetahui dan diberitahu adanya sengketa keperdataan antara Terlawan I dan Terlawan II dan kemudian PELAWAN tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat dalam Perkara Perdata Nomor: 108/Pdt.G/2013/PNPbr tertanggal 04 Juni 2013 ;
2. Bahwa PELAWAN sangat keberatan dan menolak dengan tegas adanya Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 108/PDT.G/2013/PN.Pbr tertanggal 10 Februari 2014 dan berdasarkan "Penetapan Sita Jaminan dan Berita Acara" atas obyek Jaminan tersebut diatas, dikarenakan Tanah dan Bangunan (T/B) Sertifikat Hak Milik Nomor: 1887/Limbungan Baru Surat Ukur Tanggal 14 Juli 1994 Nomor: 2537/1993 seluas 146 M2 yang menjadi Objek Sita Jaminan dimaksud jelas sekali telah terikat sebagai jaminan pada PELAWAN atas fasilitas kredit yang telah diterima Terlawan III dan Terlawan II dari PELAWAN berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan ;
 - Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 3599/2005 Tanggal 22 Agustus 2005 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 92/2005 Tanggal 25 April 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Syafri Muchtar, SH., Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor: 4478/2006 Tanggal 12 Oktober 2006 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 236/2006 Tanggal 3 Juli 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Syafri Muchtar, SH.;
 - Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 227/2017 Tanggal 17 Januari

Halaman 6 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR

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

2017 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 269/2016 Tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Asep Sudrajat, SH.MKn di Pekanbaru, dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 192.000.000; (Seratus Sembilan Puluh Dua Juta Rupiah) ;

selanjutnya disebut "Sertifikat Hak Tanggungan";

3. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang dikeluarkan oleh Turut Terlawan I tersebut mempunyai nilai eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Segala Sesuatu yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disebut "UUHT", yang berbunyi ;

1. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;
2. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" ;

Ayat (1) : Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada

Ayat (2) : Mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah ;

3. Bahwa Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diletakan terhadap Obyek Jaminan/Objek Sita Jaminan merupakan hak kebendaan yang bersifat "Accessoir", yang merupakan ikutan dari perjanjian pokok yang berarti hak tanggungan yang telah diletakan atas obyek Jaminan tersebut merupakan jaminan pelunasan hutang Terlawan III dan Terlawan II kepada PELAWAN berdasarkan Perjanjian Kredit (perjanjian pokok), sebagaimana ditegaskan dan dijelaskan dalam poin 8 Penjelasan UUHT yang menyatakan bahwa:

"Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau accessoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”;

Bahwa selain dari pada alasan sebagaimana diuraikan pada butir 7 di atas, Hak Tanggungan juga memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (hak preferent) dari pada kreditur lainnya dalam hal debitur cidera janji sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 juncto Pasal 20 Undang-undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan :

Pasal 6 UU Hak Tanggungan:

“Apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan :

Apabila Debitur (In Casu Penggugat) cidera janji, maka berdasarkan;

- Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN seperti yang dimaksud dalam Pasal 6, atau:
- Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2): “objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang, pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului pada kreditur-kreditur lainnya”. ;

4. Bahwa dengan telah diletakkannya Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan atas Obyek Jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan UUHT jelas-jelas sangat merugikan PELAWAN, karena jaminan pembayaran/pelunasan kewajiban Terlawan III dan Terlawan II kepada PELAWAN menjadi tidak ada atau sia-sia ;
5. Bahwa oleh karena PELAWAN adalah Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Sita Jaminan, maka jelas sekali PELAWAN mempunyai kepentingan yang sah atas Obyek Sita Jaminan sehingga dengan telah diletakkannya sita Jaminan terhadap Obyek Sita Jaminan tersebut, maka

Halaman 8 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR

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 PELAWAN selaku Pemegang Hak Tanggungan jelas sangat dirugikan, oleh karenanya sangat beralasan hukum jika PELAWAN mengajukan Perlawanan aquo untuk membela dan mempertahankan hak-hak dan kepentingan PELAWAN selaku Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Sita Jaminan ;

Bahwa jika kita melihat Pendapat ahli Hukum Perdata Sudikno Mertokusumo yang terdapat dalam buku Yahya Harahap halaman 42 menyatakan:

“bahwa alasan untuk mengajukan perlawanan adalah dimana PELAWAN mempunyai kepentingan dan nyata-nyata putusan atas penetapan yang dilawan tersebut merugikan hak-hak Pelawan”.

Maka dengan demikian berdasarkan hal tersebut PELAWAN mempunyai kualitas hukum untuk mengajukan Perlawanan Penetapan Sita Jaminan terhadap Obyek Sita Jaminan aquo, sehingga Perlawanan yang diajukan PELAWAN haruslah diterima dan dikabulkan ;

Pendapat hukum tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 378 RV, hal mana kemudian dalam bukunya halaman 48 Yahya Harahap menyatakan:

“...penekanan rumusan Pasal 378 RV dititikberatkan pada “kerugian”. Apabila suatu putusan/penetapan Pengadilan merugikan kepentingan atau hak seseorang, yang bersangkutan dapat mengajukan Derden Verzet untuk mempertahankan dan memulihkan kepentingan dari hak tersebut”.

Kemudian kembali Yahya Harahap dalam bukunya halaman 42 s.d. 43 menegaskan sebagai berikut:

“Pada suatu segi sudah menjadi asas ketertiban beracara yang nilainya sekaligus menjadi asas ketertiban umum, bahwa eksekusi terhadap barang yang disita apakah itu CB atau sita eksekusi harus dinyatakan “non eksekutble”.

Misalnya sebuah bank memegang barang Agunan tanah debitur oleh pihak ketiga meminta kepada Bank memegang barang agunan tanah debitur. Oleh pihak ketiga meminta kepada Pengadilan agar diletakan sita eksekusi, apakah dalam hal ini Bank diam saja? meskipun hak kebendaan yang dipegang Bank atas tanah yang disita eksekusi, hanya bersifat relative dalam bentuk agunan, bukankah dalam hal ini hak dan kepentingannya sangat dirugikan? Sudah selayaknya diberikan



kepadanya hak untuk membela dan mempertahankan kepentingannya untuk menggagalkan eksekusi melalui upaya Derden Verzet...”

Bahwa atas Pendapat hukum diatas kemudian dikonstatir oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 3089 K/Pdt/1991 yang menjelaskan:

“Suatu sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan di atas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan derden verzet”.

6. Bahwa dengan mengacu kepada ketentuan hukum yang berlaku dan pendapat hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka jelas sekali bahwa PELAWAN mempunyai kualitas hukum untuk mengajukan Perlawanan atas adanya sita jaminan yang telah diletakan terhadap Objek Jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 108/PDT.G/2013/PN.Pbr tertanggal 10 Februari 2014 dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 108/Pdt.G/2013/PN.PBR tertanggal 11 Februari 2014 yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan oleh PELAWAN berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 227/2017 Tanggal 17 Januari 2017, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 269/2016 Tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Asep Sudrajat, SH.MKn ;

III. OBYEK SITA JAMINAN YANG MERUPAKAN JAMINAN PADA PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk (IN CASU PELAWAN) DAN TELAH DIBEBAHI DENGAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN TIDAK DAPAT DILETAKAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAAG) OLEH PENGADILAN NEGERI PEKANBARU

1. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum dan fakta-fakta dan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, maka Obyek Sita Jaminan yang merupakan jaminan/agunan pada PELAWAN dan telah pula dibebani dengan Hak Tanggungan oleh Pelawan, secara hukum sita Jaminan tersebut harus dinyatakan batal dan tidak sah sehingga sita jaminan atas Obyek Jaminan haruslah diangkat/dicabut ;

Bahwa pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 394 K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 telah dinyatakan dengan tegas pada kaedah hukumnya, sebagai berikut:

“terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan (dahulu Hypotik) tidak dapat diletakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sita jaminan (CB), akibat juridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat CB atas tanah yang telah dijaminkan pada Bank”.

IV. BAHWA TERHADAP OBJEK JAMINAN AKAN DILAKUKAN LELANG EKSEKUSI OLEH PENGADILAN NEGERI PEKANBARU BERDASARKAN PENETAPAN LELANG EKSEKUSI NOMOR: 65/Pen-Pdt/Lelang-Eks-Pts/2014/PN.Pbr jo PUTUSAN PERKARA NOMOR: 108/Pdt.G/2013/PN.Pbr.

1. Bahwa, dikarenakan Terlawan III dan Terlawan II tidak melaksanakan putusan dalam perkara perdata Nomor: 108 /PDT.G/2013/PN.Pbr Tanggal 20 Maret 2014 sebagaimana Pengumuman Lelang II (Kedua), Terlawan I mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek sita jaminan ;

Bahwa terhadap Permohonan Eksekusi Terlawan I, Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru mengeluarkan Penetapan Eksekusi Nomor: 65/Pen.Pdt/Lelang-Eks-Pts/2014/PN.Pbr Tanggal 06 November 2015 dan telah membuat pengumuman Lelang II (Kedua) yang di sampaikan melalui Media Masa Yaitu Media Cetak Koran TRIBUN PEKANBARU pada tanggal 29 November 2016 ;

2. Bahwa objek yang telah diletakkan sita jaminan dan akan di lakukan lelang eksekusi adalah objek yang dijadikan jaminan oleh Terlawan II dan Terlawan III dalam menerima fasilitas kredit dari PELAWAN dan telah dibebankan Hak Tanggungan atasnya, maka PELAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk tidak melanjutkan Eksekusi Lelang berdasarkan Penetapan Lelang Nomor: 65/Pen.Pdt/Lelang-Eks-Pts/2014/PN.Pbr tanggal 06 November 2015 ;

V. SITA JAMINAN BERDASARKAN PENETAPAN SITA JAMINAN NOMOR: 108/Pdt.G/2013/PN.Pbr Tertanggal 10 Februari 2014 BERITA ACARA SITA JAMINAN NOMOR: 108/Pdt.G/2013/PN.Pbr Tertanggal 11 Februari 2014 TIDAK DAPAT DILANJUTKAN KE TAHAP EKSEKUSI HINGGA PERKARA PERLAWANAN INI BERKEKUATAN HUKUM TETAP (IN KRACHT VAN GEWIJSDE)

1. Bahwa oleh karena Obyek Sita Jaminan telah diletakan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru berdasarkan Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 108/PDT.G/2013/PN.Pbr tertanggal 10 Februari 2014 dan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 108/Pdt.G/2013/PN.PBR tertanggal 11 Februari 2014, dimana

Halaman 11 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Sita Jaminan nyata-nyata telah terikat sebagai jaminan hutang Terlawan III dan Terlawan II kepada PELAWAN dan dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, maka sudah seharusnya Pengadilan Negeri Pekanbaru mengeluarkan penetapan “non eksekutable” atas Penetapan Sita Jaminan Nomor: 108/Pdt.G/2013/PN.Pbr Tertanggal 10 Februari 2014 dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 108/Pdt.G/2013/PN.Pbr Tertanggal 11 Februari 2014 tersebut yang dalam hal ini berarti eksekusi terhadap Obyek Sita Jaminan tidak dapat dijalankan ;

2. Bahwa oleh karena Obyek Sita Jaminan merupakan jaminan Hutang dari Terlawan III dan Terlawan II kepada PELAWAN dan telah dibebani dengan Hak Tanggungan, maka Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru berdasarkan jabatannya harus mengeluarkan penetapan “NON EKSEKUTABLE”.

Hal ini dengan tegas dinyatakan oleh Yahya Harahap dalam halaman 85 s.d. 86, yaitu:

“Alasan lain untuk mengatakan non eksekutable....bisa juga didasarkan atas alasan barang yang hendak dieksekusi diagunkan kepada pihak ketiga, tidak perlu harus ada perlawanan baru ditunda sita eksekusi. Jika Ketua Pengadilan Negeri tahu secara faktual barang yang hendak dieksekusi masih dijaminakan kepada pihak ketiga, berdasar jabatan dia dapat mengeluarkan penetapan non eksekutable”.

3. Bahwa oleh karena telah terbukti dan adanya fakta hukum bahwa di atas Obyek Sita Jaminan telah dibebani dengan Hak Tanggungan oleh PELAWAN karenanya terdapat kepentingan pihak ketiga (in casu Pelawan) yang secara hukum harus dilindungi ;
4. Bahwa berdasarkan Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 108/PDT.G/2013/PN.Pbr tertanggal 10 Februari 2014 dan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 108/Pdt.G/2013/PN.PBR tertanggal 11 Februari 2014, terdapat adanya kekeliruan yang nyata terhadap “Nomor Sertifikat Hak Tanggungan” yang telah ditetapkan sebagai objek Sita Jaminan, maka telah terjadi “Error In Objek” terlihat jelas dengan kutipan penetapan objek sita jaminan menyebutkan: “Atas sebuah rumah tempat tinggal milik Tergugat dan Turut Tergugat yang terletak di Jalan Bandeng Raya Blok 17 No. 5 RT. 006/R. 010, Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, sebagaimana “Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor:

Halaman 12 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR

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)



157" yang di terbitkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 21 Februari 1994, Surat ukur (SU) Nomor: 2537/1993 tanggal 14 Juli 1993", dan fakta yuridis yang benar adalah "Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1547 Tanggal 21 Februari 1994 Surat Ukur (SU) Nomor: 2537/1993 Tanggal 14 Juli 1993, kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 81/Limbungan Baru selanjutnya telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 1887/Limbungan Baru dengan luas 146 M2 terdaftar atas nama MULIAMRI ;

5. Bahwa bila dicermati gugatan perdata Terlawan I yang termuat dalam "Putusan Perkara Nomor: 108/Pdt.G/2013/PN.Pbr tertanggal 20 Maret 2014" yaitu terhadap Identitas Terlawan III yang kurang jelas atau kabur, maka fakta hukum yang sebenarnya adalah nama istri yang sah dari Terlawan II yaitu bernama MURTHY SURIYENDRI, sedangkan yang termuat dalam gugatan Terlawan I tertulis bernama MUTIA YENI ENDRI ;
6. Bahwa berdasarkan uraian poin 3, 4 dan 5 tersebut di atas maka sangat beralasan hukum Penetapan Sita Jaminan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 108/PDT.G/2013/PN.Pbr tertanggal 10 Februari 2014 dan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 108/Pdt.G/2013/PN.PBR tertanggal 11 Februari 2014, yang telah dikeluarkan Pengadilan Negeri Pekanbaru dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga tidak dapat ditindak lanjuti dengan proses Eksekusi Lelang;
7. Bahwa oleh karena Penetapan Sita Jaminan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 108/PDT.G/2013/PN.Pbr tertanggal 10 Februari 2014 dan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 108/Pdt.G/2013/PN.PBR tertanggal 11 Februari 2014 yang telah dikeluarkan Pengadilan Negeri Pekanbaru dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka beralasan hukum PELAWAN meminta ke Majelis Hakim untuk menghukum Turut Terlawan II tidak melaksanakan Lelang Eksekusi atas objek Sita Jaminan a quo ;
8. Bahwa berdasarkan uraian di atas dan gugatan aquo didasarkan kepada bukti-bukti otentik sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 180 HIR sehingga karenanya putusan dalam perkara aquo layak diberikan dengan disertai kekuatan hukum untuk dapat dijalankan terlebih dahulu kendati ada banding, verzet maupun kasasi (Uit Voorbaar Bij Vooraad) ;



VI. TENTANG OBJEK SITA JAMINAN TELAH DIKUASAI OLEH TURUT TERLAWAN IV

- Bahwa PELAWAN telah melakukan pengecekan langsung terhadap objek jaminan Terlawan II dan Terlawan III tersebut dan telah ditemukan dilapangan bahwa objek tersebut telah dikuasai oleh Turut Terlawan III atas izin atau persetujuan oleh Terlawan I dan PELAWAN telah menyampaikan dan meminta Turut Terlawan III untuk menghentikan segala aktivitas renovasi rumah tempat tinggal tersebut dan pengosongan terhadap objek jaminan yang telah dibebankan hak tanggungan ;
- Bahwa selanjutnya PELAWAN telah menghimbau agar tidak timbul kerugian yang sangat besar dari pihak lain yang tidak memiliki hak terhadap objek jaminan tersebut, maka Turut Terlawan III agar tidak lagi menguasai dan tidak beraktivitas terhadap objek jaminan tersebut oleh karena itu sangat beralasan hukum Turut Terlawan ikut serta dalam perkara a quo dan diperintahkan untuk mengosongkan dan menyerahkan objek jaminan tersebut kepada PELAWAN;

Berdasarkan seluruh uraian PELAWAN di atas, maka PELAWAN mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut ;

DALAM PROVISI

Menyatakan Proses Eksekusi Lelang terhadap sebidang tanah berikut 1 (satu) unit rumah tempat tinggal Terlawan II dan Terlawan III yang terletak di Jalan Bandeng Raya Blok 17 No.5 RT. 006 RW. 010 Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir Kota Pekanbaru sebagaimana Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 1547 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Tanggal 21 Februari 1994, Surat Ukur Nomor: 2537/1993 Tanggal 14 Juli 1993, kemudian terjadi perubahan wilayah Kecamatan maupun Kelurahan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 81/Limbungan Baru, selanjutnya telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1887/Limbungan Baru Surat Ukur Tanggal 14 Juli 1994 Nomor: 2537/1993 seluas 146 M2 terdaftar atas nama MULIAMRI (Incasu Terlawan II) berdasarkan Penetapan Lelang Nomor: 65/Pen-Pdt/Lelang-Eks-Pts/2014/PN.Pbr Tanggal 06 November 2015 TIDAK DAPAT DILANJUTKAN.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang baik dan benar ;
3. Menyatakan Para Terlawan adalah Para Terlawan yang beritikad tidak baik ;
4. Menyatakan sah dan berharga atas :
 - Perjanjian Kredit Nomor: 053/520-PRK-KSG/IV-2005 Tanggal 25 April 2005;
 - Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 123/520-PRK-KSG/V-2006 Tanggal 08 Mei 2006 ;
 - Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 194/520-PRK-KSG/VII-06 Tanggal 03 Juli 2006 ;
 - Akta Pengakuan Hutang dengan Kuasa Nomor: 32 Tanggal 25 maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H. Syafri Muchtar, SH ;
 - Akta Addendum I Pengakuan Hutang Dengan Kuasa Nomor: 01 Tanggal 03 Juli 2006 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H. Syafri Muchtar,SH ;
 - Akta Addendum II Pengakuan Hutang Dengan Kuasa Nomor: 18 Tanggal 03 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Asep Sudrajat, SH.MKn ;
5. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor: 1887/Limbungan Baru Surat Ukur Tanggal 14 Juli 1994 Nomor: 2537/1993 seluas 146 M2 terdaftar atas nama MULIAMRI (Incasu Terlawan II) ;
6. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan:
 - Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 3599/2005 Tanggal 22 Agustus 2005 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 92/2005 Tanggal 25 April 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Syafri Muchtar, SH, Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor: 4478/2006 Tanggal 12 Oktober 2006 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 236/2006 Tanggal 3

Halaman 15 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Syafri Muchtar, SH. ;

- Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 227/2017 Tanggal 17 Januari 2017 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 269/2016 Tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat oleh dihadapan Notaris/PPAT Asep Sudrajat, SH.MKn Notaris di Pekanbaru, dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 192.000.000; (seratus sembilan puluh dua juta rupiah) ;
- 7. Menyatakan PELAWAN adalah pemegang Hak Tanggungan yang sah atas jaminan milik Terlawan II terhadap sebidang tanah dan bangunan dulunya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 1547 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Tanggal 21 Februari 1994, surat Ukur Nomor: 2537/1993 Tanggal 14 Juli 1993, kemudian terjadi perubahan wilayah Kecamatan maupun Kelurahan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 81/Limbungan Baru dan selanjutnya telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1887/Limbungan Baru Surat Ukur Tanggal 14 Juli 1994 Nomor 2537/1993 seluas 146 M2 terdaftar atas nama MULIAMRI (Incasu Terlawan II) ;
- 8. Menyatakan atas Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 108/PDT.G/2013/PN.Pbr tertanggal 10 Februari 2014 dan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 108/Pdt.G/2013/PN.PBR tertanggal 11 Februari 2014 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan non eksekutable ;
- 9. Menyatakan Putusan Provisi sah dan mempunyai kekuatan mengikat ;
- 10. Memerintahkan Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk mengangkat Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 108/PDT.G/2013/PN.Pbr tertanggal 10 Februari 2014 dan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 108/Pdt.G/2013/PN.PBR tertanggal 11 Februari 2014, yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru ;
- 11. Menyatakan Proses Lelang Eksekusi terhadap sebidang tanah berikut 1(satu) unit rumah terletak yang lebih dikenal dengan Jl. Bandeng Raya Blok 17 No.5 RT.06 RW.010 Kelurahan Limbung Kecamatan

Halaman 16 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR

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

Rumbai Pesisir Kota Pekanbaru, yang dahulunya adalah Sertifikat HGB Nomor: 1547 (Tertulis dalam Penetapan Sita Jaminan Nomor: 108/PDT.G/2013/PN.Pbr tertanggal 10 Februari 2014 dan Penetapan Lelang Nomor: 65/Pen-Pdt/Lelang Eks-Pts/2014/PN.Pbr Tanggal 06 November 2015 yaitu Sertifikat HGB Nomor: 157), yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I Tanggal 21 Februari 1994, Surat Ukur Nomor: 2537/1993 Tanggal 14 Juli 1993, kemudian terjadi perubahan wilayah Kecamatan maupun Kelurahan menjadi Sertifikat HGB Nomor: 81/Limbungan Baru dan telah ditingkatkan menjadi SHM Nomor: 1887/Limbungan Baru seluas 146 M2 terdaftar atas nama MULIAMRI (Incasu Terlawan II), berdasarkan Penetapan Lelang Nomor: 65/Pen-Pdt/Lelang Eks-Pts/2014/PN.Pbr Tanggal 06 November 2015, "TIDAK DAPAT DILANJUTKAN" ;

12. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu kendati ada banding, verzet dan kasasi (Uit Voorbaar Bij Vooraad) ;
13. Menghukum Turut Terlawan II untuk tidak melaksanakan lelang eksekusi terhadap objek sita jaminan yakni sebidang tanah berikut 1 (satu) unit rumah tempat tinggal milik Terlawan II dan Terlawan III yang terletak di Jl. Bandeng Raya Blok 17 No.5 RT.006 RW.010 Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir Kota Pekanbaru, sebagaimana dulunya Sertifikat HGB Nomor: 1547 (Tertulis dalam Penetapan Sita Jaminan Nomor: 108/PDT.G/2013/PN.Pbr tertanggal 10 Februari 2014 dan Penetapan Lelang Nomor: 65/Pen-Pdt/Lelang Eks-Pts/2014/PN.Pbr Tanggal 06 November 2015, yaitu Sertifikat HGB Nomor: 157), yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I Tanggal 21 Februari 1994, Surat Ukur Nomor: 2537/1993 Tanggal 14 Juli 1993, kemudian terjadi perubahan wilayah Kecamatan maupun Kelurahan menjadi Sertifikat HGB Nomor: 81/Limbungan Baru dan sekarang telah ditingkatkan menjadi SHM Nomor: 1887/Limbungan Baru seluas 146 M2 terdaftar atas nama MULIAMRI (Incasu Terlawan II) ;
14. Menghukum Turut Terlawan I untuk mematuhi isi putusan perkara ini ;
15. Menghukum Turut Terlawan III untuk mengosongkan dan menyerahkan objek jaminan kepada PELAWAN ;
16. Menghukum Para Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini ;
17. Membebaskan Para Terlawan untuk membayar seluruh biaya perkara ini menurut hukum ;

Halaman 17 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR

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

Akan tetapi apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dimohonkan putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Pembantah tersebut, para Terbantah dan Turut Terbantah selanjutnya masing – masing mengajukan jawabannya dan gugatan rekonsensinya seperti dibawah ini.

JAWABAN TERBANTAH - I ;

DALAM KONVENSI DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERBANTAH menolak dan menyangkal dalil-dalil yang disampaikan oleh PEMBANTAHsebagaimana diuraikan dalam gugatannya kecuali atas dalil sebagaimana diuraikan berikut dibawah ini;
2. Bahwa Pembantahmengajukan gugatan kepada TERBANTAH I dan Isterinya sebagaimana gugatan perkara perdata No. 108/Pdt-G/2013/PN.PBR dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 20 Maret 2014 yang amar putusannya adalah :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
- Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) ditambah bunga sebesar 6 % dihitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru;
- Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq)yang telah diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONPENSI

- Menolakgugatan Rekonsensi dari Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dan turut Tergugat dalam Konpensi;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng kepada Tergugat dan Turut Tergugat dalam

Halaman 18dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi yang hingga hari ini dihitung sebesar Rp. 1.606.000,- (satu juta enam ratus enam ribu rupiah);

3. Bahwa kemudian atas Putusan sebagaimana diuraikan dalam point diatas Tergugat dalam perkara aquo tidak melakukan upaya hukum sehingga Putusan dalam Perkara aquo memiliki kekuatan hukum tetap (Incrach van gewijde), sehingga dengan tidak dilakukannya upaya hukum oleh Tergugat maka Penggugat dalam perkara aquo mengajukan permohonan eksekusi atas putusan dalam perkara No. 108/Pdt-G/2013/PN.PBR dan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru mengeluarkan Penetapan Nomor 65/Pen.Pdt/Lelang-Eks-Pts/2014/

PN. Pbr Jo Nomor :108/Pdt.G/2013/PN.Pbr tanggal 24 Juli 2017;

4. Bahwa selama proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara perdata No. 108/Pdt-G/2013/PN.PBR , Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah menyebutkan dan mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1547 tanggal 21 Februari 1994 SU Nomor:2537/1993 tanggal 14 Juli 1993 atas nama MULIAMRI dijadikan agunan pada PEMBANTAH hal ini sebagaimana bukti yang diajukan oleh TERGUGAT dalam perkara No.108/Pdt-G/2013/PN.PBR pada halaman 24 dimana Tergugat menyampaikan bukti:
 - Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor :1547 tertanggal 19 Februari 1994 atas nama MULIAMRI yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Pekanbaru, diberi tanda T.1 ;
 - dst;
 - dst;
5. Bahwa dari uraian uraian sebagaimana point 4 (empat) tersebut diatas terhadap bukti yang diajukan di persidangan dalam perkara 108/Pdt-G/2013/PN.PBR tidak a da dijelaskan dan atau dituliskan dalam Sertipikat tersebut bahwa Hak Guna Bangunan Nomor :1547 tertanggal 19 Februari 1994 atas nama MULIAMRI sedang diletakkan Hak Tanggungan;
6. Bahwa sebagaimana yang disampaikan oleh Pembantah/Tergugat Rekonvensi dalam Perlawanannya terhadap objek Hak Guna Bangunan Nomor :1547 tertanggal 19 Februari 1994 atas nama

Halaman 19 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MULIAMRI telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 227/2017 tanggal 17 Januari 2017 yang didasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 269/2016 tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Asep Sudrajat, SH.Mkn, adalah tidak sah dan tidak berkuat hukum karena pembebanan hak tanggung Nomor: 227/2017 tanggal 17 Januari 2017 telah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPdata dimana tidak terpenuhinya salah satu syarat yang harus dipenuhi yaitu causa yang halal, dimana terhadap barang yang dipasang Hak tanggungan sebagaimana Hak Tanggungan No. 227/2017 telah diletakkan Sita Jaminan dan Sita Eksekusi sehingga tidak ada alasan dan atau dasar hukum Pembantah/Tergugat Rekonvensi untuk membebani Hak tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan Nomor :1547 tertanggal 19 Februari 1994 atas nama MULIAMRI;

7. Bahwa terhadap perlawanan yang diajukan oleh Pembantah/Tergugat Rekonvensi tidak menghalangi eksekusi Putusan, kecuali kalau hakim memerintahkan untuk menunda pelaksanaan eksekusi sampai menunggu keputusan tentang perlawanan tersebut (Pasal 207 HIR, alias partij verzet) tertanggal 8 November 2017;
8. Bahwa dari apa yang TERBANTAH I sampaikan tersebut dalam proses pemeriksaan perkara Nomor: 108/Pdt-G/2013/PN.PBR , TERBANTAH I tidak pernah menyebutkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1547 tanggal 21 Februari 1994 SU Nomor:2537/1993 tanggal 14 Juli 1993 atas nama MULIAMRI dibebani hak tanggungan, dimana sebagaimana dalam perlawanan PEMBANTAHpada halaman 4 angka 2 garis datar 2 Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 227/2017 tanggal 17 Januari 2017 yang didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 269/2016 tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Asep Sudrajat, SH, Mkn , maka Hak Tanggungan Nomor: 227/2017 tanggal 17 Januari 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 269/2016 tanggal 31 Oktober 2016 tersebut adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, karena pada saat pemeriksaan perkara perdata No. 108/Pdt-G/2013/PN.PBR terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1547 tanggal 21 Februari 1994 SU Nomor:2537/1993 tanggal 14 Juli 1993 atas nama MULIAMRI, telah diletakkan Sita Janiman

Halaman 20 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR

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

- (Conservatoir Beslag), sebagaimana Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor 108/Pdt.G/2013/PN.PBR tanggal 10 Pebruari 2014 dan kemudian setelah perkara memiliki kekuatan hukum tetap (Incras Van gewisjde) kemudian diletakkan sita eksekusi;
9. Bahwa terhadap Sita Eksekusi yang telah diletakkan atas objek Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1547 tanggal 21 Februari 1994 SU Nomor:2537/1993 tanggal 14 Juli 1993 atas nama MULIAMRI sampai dengan dilakukannya eksekusi tidak pernah ada pemberitahaun dan atau informasi dari Terbantah I bahwa terhadap HGB No. 1547 telah diletakkan hak tanggungan;
10. Bahwa akibat adanya Perlawanan yang diajukan oleh Pembantah ini sehingga Terbantah I terhalang untuk melakukan eksekusi atas objek Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1547 tanggal 21 Februari 1994 SU Nomor: 2537/1993 tanggal 14 Juli 1993 atas nama MULIAMRI, sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 65/Pen/Pdt/Lelang-Eks-Pts/2014/PN.PBR Jo. Nomor : 108/Pdt-G/2013/PN.PBR yang telah diletakkan Sita Jaminan dan Sita Eksekusi dan mengakibatkan kerugian bagi Terbantah I;
11. Bahwa didasarkan pada uraian tersebut atas Perlawanan yang diajukan oleh Pembantah atas perkara Nomor : 108/Pdt-G/2013/PN.PBR yang sangat merugikan Terbantah I/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak dan atau tidaknya menyatakan perlawanan yang dilakukan oleh Pembantah bukannya sebagai Pembantah yang baik;
1. Bahwa oleh karena Pelawan telah mengajukan perlawanan dalam perkara ini kedudukan sebagai pelawan dan dalam rekonvensi ini kedudukan Pelawan sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa Pelawan/Tergugat Rekonvensi telah menggugat Terlawan I dengan iktikad tidak baik sehingga sangat merugikan Terlawan I/Penggugat Rekonvensi I dan mengalami kerugian, baik kerugian Moril maupun kerugian Materiil yang kalau dikalkulasikan dengan jumlah uang adalah sebagai berikut:

KERUGIAN MORIL :

Bahwa akibat adanya Perlawan yang diajukan oleh PELAWAN /TERGUGAT REKONVENSI, telah menimbulkan malu yang sangat

Halaman 21 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR

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)



besar bagi PENGUGAT KONVENSI I, sehingga menjadikan marwah PENGUGAT KONVENSI I menjadi hancur dan dianggap oleh rekan-rekan PENGUGAT KONVENSI I bahwa PENGUGAT KONVENSI I telah melakukan kesalahan besar yang membawa kepada guncangan jiwa bagi PENGUGAT REKONVENSI I serta malu yang tidak dapat dibayar dengan jumlah uang dan andaipun kerugian ini dikalkulasikan dengan uang adalah sebesar Rp. 1.000.000.000, (satu milyar rupiah);

KERUGIAN MATERIL:

Bahwa akibat adanya PERLAWANAN yang diajukan oleh PELAWAN KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI ini, sehingga PENGUGAT I.

rekonvensi telah mengalami kerugian untuk biaya-biaya akibat PERLAWANAN ini yang kalau dikalkulasikan :

- Membayar biaya jasa Advokat Rp. 35.000.000.- =Rp. 35.000.000,-
- Membayar KERUGIAN atas tidak bisa dilaksanakannya eksekusi sebesar Rp. 250.000.000, = Rp. 250.000.000,-

Sehingga kerugian Materil adalah sebesar Rp. 285.000.000.-

3. Bahwa agar tuntutan PENGUGAT REKONVENSI I ini tidak illusoir kelak karena adanya kekwatiran yang didasarkan sangka beralasan bahwa TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian PENGUGAT I REKONVENSI ini, maka PENGUGAT REKONVENSI I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan atas gedung kantor Bank Panin Bank yang berlokasi di jl. Jenderal Sudirman No. 335 Pekanbaru;
4. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi dari PENGUGAT REKONVENSI I ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah yang tidak dapat disangkal lagi dan adanya perlawanan tidak menghalangi eksekusi (Pasal 207 HIR) maka cukup alasan bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini maka putusan dalam perkara ini memenuhi syarat untuk dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, atau kasasi dari TERGUGAT REKONVENSI
- Bahwa berdasarkan pada uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat memutus perkaranya dengan ammar sebagai berikut :

DALAM KONPENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Perlawanan dari Pelawan dan atau setidak tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
- Menyatakan Hak Tanggungan No. 227/2017 tanggal 17 Januari 2017 yang dikeluarkan oleh Turut Terlawan II adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 269/2016 tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Asep Sudrajat, SH.Mkn adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

DALAM REKONPENSI

- Menerima dan Mengabulkan Rekonpesi dari Penggugat rekonpensi;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian Moril kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Kerugian Materiil sebesar Rp. 285.000.000,-(dua ratus delapan puluh lima juta rupiah);
- Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan atas gedung kantor Bank Panin Bank yang berlokasi di jl. Jenderal Sudirman No. 335 Pekanbaru;
- Menyatakan putusan dalam rekonpensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, maupun kasasi serta upaya hukum lainnya

Dan atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

JAWABAN TERBANTAH – II.

1. Bahwa Terbantah II akan menguraikan dan menjelaskan jawaban secara tegas di bawah ini;
2. Bahwa Terbantah I/Penggugat Rekonvensi I adalah suami dari Terbantah I II, dan kami berdua telah dipanggil Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui juru sita secara patut namun saya Terbantah II yang berkenan hadir sedangkan Istri saya Terbantah III tidak bisa hadir karena kesehatan yang bersangkutan yang kurang sehat
3. Bahwa benar Istri saya Terbantah III dan saya Terbantah II telah memperoleh fasilitas kredit atau disebut “Perjanjian Kredit”, dalam

Halaman 23 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bentuk tambahan modal kerja sebesar Rp. 158.500.000,- (Seratus Lima Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada tahun 2005 silam dan kami telah menyerahkan sebidang tanah berikut rumah tempat tinggal di atasnya dengan bukti kepemilikan, yang awalnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1547 Tanggal 21 Februari 1994 Surat Ukur (SU) Nomor: 2537/1993 Tanggal 14 Juli 1993, kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 81/Limbungan Baru dan selanjutnya ditingkatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 1887/Limhungan Baru Surat Ukur Tanggal 14 Juli 1994 Nomor: 2537/1993 seluas 146 M2 terdaftar atas nama saya MULIAMRI sebagai objek jaminan hutang yang telah dibebankan hak tanggungan

4. Bahwa benar kondisi pembayaran kredit kami Terbantah II dan Terbantah III semenjak tahun 2007 dalam keadaan macet hingga saat ini, kemudian kami telah menyampaikan kepada Pihak Bank Panin

Cabang Pekanbaru, bahwa kami tidak akan mampu membayar kewajiban kami tersebut karena kondisi financial kami yang sudah bangkrut dan kami telah menyerahkan sepenuhnya kepada Bank Panin Pekanbaru segala konsekuensi terhadap hutang piutang kami yang macet tersebut

5. Bahwa mengenai sangkutan saya Terbantah II terhadap Terbantah I/Penggugat Rekonvensi, saya telah menyerahkan sebidang tanah Akta Jual Beli Nomor: 3331/PPAT/1987 tanggal 09 November 1987 dengan luas 600 M2 yang terletak di Simpang Baru Kampar Provinsi Riau dan kemudian saya telah menjalani hukuman pidana penjara 1 (satu) tahun 8 (delapan) bulan atas laporan pidana Terbantah I/Penggugat Rekonvensi terhadap diri saya
6. Bahwa kondisi kesehatan dan finansial saya Terbantah II dan Terbantah III tidak lagi kuat dan kurang sehat, tentu secara jujur kami menyampaikan tidak dapat mengikuti persidangan secara baik namun kami tetap beritikad baik

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sangat berlasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia memberikan penilaian yang seadil-adilnya terhadap perkara ini.

JAWABAN TURUT TERBANTAH – I.

Halaman 24 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR

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)



I. DALAM POKOK PERKARA

1. Tentang Penerbitan Sertipikat Hak Hak Guna Bangunan No. 1547/Limbungan.

a. a. Bahwa Turut Terbantah I/Penggugat Rekonvensi telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1547, tanggal 21 Februari 1994, Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai, Kota Pekanbaru (bukti TTI-I), Surat ukur No. 02537/1993, seluas 146 M' (bukti TTI- 2), atas nama MULI AMRI;

b. b. Bahwa Turut Terbantah I/Penggugat Rekonvensi menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1547, Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, atas nama MULI AMRI, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Riau No. 109/550/24.01/1994 tanggal 17 Januari 1994 (bukti TTI-3);

c. Berdasarkan Perda Kota Pekanbaru No. 04 Tahun 2003 tanggal 17 Juni 2003, Hak Guna Bangunan No.1547, tanggal 21 Februari 1994, Surat Ukur No. 02537/1993, seluas 146 M2, Kelurahan

Limbungan, Kecamatan Rumbai dirubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 81, Surat Ukur No. 190/2005 tanggal 28 April 2005, Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir (vide bukti TTI-1);

2. Tentang Peningkatan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan dahulu No. 81/Limbungan Baru menjadi Hak Mitik No. 1887/Limbungan Baru.

a. Berdasarkan Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/KBPN Nomor : 6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni 1998, Hak Guna Bangunan No. 81, Surat Ukur No. 190/2005 tanggal 28 April 2005, Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir hapus dan diubah menjadi Hak Milik Nomor : 1887, Kelurahan Limbungan Baru (vide bukti TTI-1)

b. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal, syarat Peningkatan Hak:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan
- Fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 - Fotocopy SPT-PBB tahun berjalan
 - Surat Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik ini yang bersangkutan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 (lima ribu) meter persegi.
 - c. Atas permohonan pendaftaran peningkatan hak tersebut, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan
 - d. Setelah pungutan dibayar lunas, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten:
 - Mendaftar hapusnya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dalam buku tanah dan sertifikatnya serta daftar umum lainnya
 - Selanjutnya mendaftar Hak Milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan dengan membuat buku tanahnya dengan menyebutkan keputusan ini sebagai dasar adanya Hak Milik tersebut dan menerbitkan sertifikatnya, dengan surat ukur yang dibuat berdasarkan data fisik yang digunakan dalam pendaftaran Hak Guna Bangunan.
 - e. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1887/Limbungan Baru telah dimohonkan penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 645/2016 tanggal 09 Desember 2016 untuk Lelang
3. Tentang Pembebanan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik No. 1887/Limbungan Baru.
- a. Bahwa pada tanggal 17 Januari 2017, Sertipikat Hak Milik No. 1887/Limbungan Baru, dimohonkan pembebanan Hak Tanggungan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan PPAT Asep Sudrajat, S.H., M.Kn Nomor : 269/2016 tanggal 31 Oktober 2016 (bukti TTI-4).
 - b. Berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan :

Pasal 10

Halaman 26 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan utang tersebut
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftaran-nya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan

Pasal 11

1. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian

Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.

- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1)

- d. nilai tanggungan.

- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

2. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.



- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- h. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan Umum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- j. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
- k. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan
- l. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pasal 12

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apa-bila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Pasal 13

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
3. Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang di-perlukan bagi pendaf-tarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya
5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimanadimaksud pada ayat (4)

Pasal 14

Halaman 29 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA"
3. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah
4. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan
5. Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

4. Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Terbantah I/Penggugat Rekonvensi mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 185/Pdt.G/2017/PN.Pbr berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum penerbitan Hak Guna Bangunan dahulu No. 1547, Surat Ukur No. 02537/1993 tanggal 14 Juli 1993, Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai menjadi Hak Guna Bangunan No. 81, Surat Ukur No. 190/2005 tanggal 28 April 2005, Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir atas nama Muli Amri sekarang Hak Milik No. 1887 Kelurahan Limbungan Baru.
- Menghukum Pembantah/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Halaman 30 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berpendapat lain, maka Turut Terbantah I/Penggugat Rekonvensi memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap perkara diatas Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menjatuhkan putusan dengan Putusan Nomor 185/Pdt.Bth/2017/PN Pbr tanggal 15 Pebruari 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM KONPENSI :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Pembantah/Tergugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak bantahan Pembantah/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pembantah/Tergugat Rekonvensi adalah Pembantah/Tergugat Rekonvensi yang tidak benar;
3. Menyatakan sita jaminan atas sebidang tanah berikut 1(satu) unit rumah terletak yang lebih dikenal dengan Jl. Bandeng Raya Blok 17 No.5 RT.06 RW.010 Kelurahan Limbung Kecamatan Rumbai Pesisir Kota Pekanbaru sebagaimana Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 1547 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 21 Februari 1994, Surat Ukur (SU) No.2537/1993 tanggal 14 Juli 1993 yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Pekanbaru sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor 108/PDT.G/2013/PN.Pbr tertanggal 11 Februari 2014 yang telah diletakkan oleh Pengadilan mempunyai kekuatan hukum;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Terbantah I/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Pembantah/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sejumlah Rp. 4.351.000.- (empat juta tiga ratus limapuluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh Kuasa Pembantah, Kuasa Terbantah – I, tanpa dihadiri oleh Terbantah – II, Terbantah – III, Turut Terbantah – I, Turut Terbantah – II dan Turut Terbantah – III;

Halaman 31 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR

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)



Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru yang menyatakan bahwa pada tanggal 26 Februari 2018 diajukan oleh Pembantah / Tergugat Rekonvensi / Pembanding melalui kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Februari 2018, telah mengajukan permohonan agar perkara mereka yang diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 15 Februari 2018 Nomor 185/Pdt.Bth/ 2017/PN Pbr, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding dari Pembantah/ Tergugat Rekonvensi / Pembanding, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru yang menyatakan permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru kepada :

- Terbantah I/Penggugat Rekonvensi/Terbanding I melalui Kuasa Hukumnya,
- Terbantah II/Terbanding II, melalui Kelurahan Tangkerang Selatan Pekanbaru,
- Terbantah III/Terbanding III, melalui Kelurahan Tangkerang Selatan Pekanbaru,
- Turut Terbantah, I, II/Turut Terbanding I, II dan,
- Turut Terbantah III/Turut Terbanding III, melalui Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai Pekanbaru, masing –masing pada tanggal 4 April 2018;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, Pembantah / Tergugat Rekonvensi / Pembanding, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal 17 April 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal dan hari itu juga, memori banding tersebut telah diberitahukan / diserahkan secara sah oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru kepada :

- Turut Terbantah III/Turut Terbanding III, melalui Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai Pekanbaru, pada tanggal 19 April 2018;
- Terbantah II/Terbanding II, melalui Kelurahan Tangkerang Selatan Pekanbaru,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terbantah III/Terbanding III, melalui Kelurahan Tangkerang Selatan Pekabaru,
- Turut Terbantah, I, II/Turut Terbanding I, II, masing – masing tanggal 20 April 2018 dan,
- Terbantah I/Penggugat Rekonvensi/Terbanding I melalui Kuasa Hukumnya tanggal 23 April 2018;

Menimbang, bahwa Terbantah I/Penggugat Rekonvensi/Terbanding I melalui Kuasa Hukumnya juga telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 2 Mei 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal dan hari itu juga, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembantah / Tergugat Rekonvensi / Pemanding melalui Kuasa Hukumnya tanggal 9 Mei 2018;

Menimbang, bahwa Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 185/Pdt.Bth/2017/PNPbr, kepada masing masing pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan masing-masing selama 14 (empatbelas) hari untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBNGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dari kuasa hukum Pembantah / Pemanding diajukan dalam tenggang waktu dan menurut syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang – undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa adapun hal – hal pokok yang dikemukakan oleh pemanding dalam memori bandingnya adalah karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusnya Nomor 185/Pdt.Bth/2017/PN Pbr tanggal 15 Februari 2018 didasarkan dengan pertimbangan hukum yang salah dimana Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya salah dan keliru memahami ketentuan pasal 18 ayat (1) huruf d tentang hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, sehingga Sita Jaminan yang diletakkan diatas objek tanah yang masih dibebani Hak Tanggungan dinyatakan sah dan berharga;

Menyimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pemanding tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding akan memberikan pertimbangan hukum sebagaimana dibawah ini;

Halaman 33 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 185/Pdt.Bth/2017/PN Pbr tanggal 15 Februari 2018, memori banding dari Pembanding serta kontra memori banding dari pihak Termohon Banding, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dengan alasan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa adapun kronologi perkara sebagaimana fakta hukum yang telah tersimpul dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya Nomor 185/Pdt.Bth/2017/PN Pbr tanggal 15 Februari 2018, perkara a quo berawal dari Terbantah – II/Terbanding - II dan Terbantah – III/Terbanding - III meminjam uang dari Pembantah/Pembanding, dan sebagai jaminan hutang Terbantah – II/Terbanding - II dan Terbantah – III/Terbanding - III tersebut, Terbantah – II/Terbanding - II (MULIAMRI) mengagunkan/menjaminkan tanah miliknya yaitu TanahSertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1547 Tanggal 21 Februari 1994 Surat Ukur (SU) Nomor: 2537/1993 Tanggal 14 Juli 1993 dengan pembebanan Hak Tanggungan dimana sebagai Pemegang Hak Tanggungan tersebut adalah Pembantah/Pembanding;

Menimbang, bahwa pada saat Hak Guna Bangunan atas tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan tersebut beralih dan ditingkatkan statusnya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas nama MULIARMI, Terbantah – II/Terbanding – II(MULIAMRI) juga meminjam uang dari Terbantah – I/Terbanding - I (SAUT SIHALOHO.SH), oleh karena uang pinjaman terbantah – II/Terbanding – II(MULIAMRI) macet, maka Terbantah – I/Terbanding - I (SAUT SIHALOHO.SH) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagaimana perkara perdata Nomor 108/Pdt.G/2013/PN Pbr tanggal 20 Maret 2014, dimana atas permohonan dari Terbantah – I/Terbanding - I (SAUT SIHALOHO.SH) dalam surat gugatannya maka Majelis Hakim dalam perkara Perdata Nomor 108/Pdt.G/2013/PN Pbr meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beeslaag) diatas tanah mililik Terbantah – II/Terbanding -II (MULIARMI) yang sebelumnya dan masih terikat dengan pembebanan Hak Tanggungan yag dimiliki oleh Pembantah;

Halaman 34dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara perdata Nomor 185/Pdt.Bth/2017/PN Pbr tanggal 15 Februari 2018 halaman 33 dan halaman 34 telah dinyatakan,

- bahwa pada hari Jumat tanggal 15 Desember 2017 telah dilakukan pemeriksaan setempat yang dihadiri oleh Pembantah/PEMBANDING, Kuasa Terbantah – I (Terbanding – I) dan Turut Terbantah – I (Turut Terbanding-I) dimana masing – masing pihak telah membenarkan bahwa terhadap objek perkara yang dimaksud adalah sebidang tanah yang terletak di daerah Rumbai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1547/tanggal 21 Pebruari 1994 Surat Ukur Nomor 2537/1993 tanggal 14 Juli 1993 terdaftar atas nama MULIAMRI/Terbantah – II/TERBANDING –II.
- Bahwa berdasarkan uraian fakta – fakta hukum tersebut diatas, berdasarkan surat – surat bukti yang saling bersesuaian dan didukung pula oleh hasil pemeriksaan setempat atas objek jaminan a quo, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa benar objek perkara yang dikenakan Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor ; 108/Pdt.G/2013/PN.Pbr tertanggal 10 Februari 2014 dan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor :108/Pdt.G/2013/PN.Pbr tanggal 11 Februari 2014 oleh Pengadilan Negei Pekanbaru, adalah objek yang sama dengan objek jaminan pelunasan hutang yang diajukan oleh terbantah – II dan terbantah – III kepada Pembantah/tergugat reconvensi berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1547 Tanggal 21 Februari 1994, Surat Ukur (SU) Nomor : 2537/1993 tanggal 14 Juli 1993 dan telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 1887/Limbungan Baru Surat Ukur tanggal 14 Juli 1994 Nomor 2537/1993 seluas 146 M² terdaftar atas nama MULIAMRI (incasu terbantah – II).

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam uraian pertimbangan hukumnya, dalam halaman 37 menyatakan bahwa berdasarkan alat – alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak

Halaman 35 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat telah terdapat fakta bahwa Hak Guna Bangunan atas objek jaminan Hak Guna Bangunan Nomor 1547 tanggal 21 Februari 1994 Surat Ukur (SU) Nomor : 2537/1993 tanggal 14 Juli 1993 tersebut telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 10 Juli 2013 dan

telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1887/Limbungan Baru Surat Ukur tanggal 14 Juli 1994 Nomor : 2537/1993 pada tahun 2015, bila didasarkan kepada pasal 18 ayat (1) angka 4 Undang – undang Hak Tanggungan (UUHT) tentang hapusnya Hak Tanggungan tersebut, maka telah jelaslah bahwa begitu Hak Guna Bangunan Nomor : 1547 Tanggal 21 Februari 1994 Surat Ukur (SU) Nomor : 2537/1993 tanggal 14 Juli 1993 tersebut telah habis pada tanggal 10 Juli 2013, maka seketika itu juga Hak Tanggungan Pembantah (Pembanding) atas Hak Guna Bangunan Nomor : 1547 ikut berakhir terhitung sejak tanggal 10 Juli 2013 tersebut;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang pemahaman dan penerapan pasal 18 ayat (1) huruf 4 tentang hapusnya Hak Tanggungan dalam perkara perdata Nomor 185/Pdt.Bth/2017/PNPbr tanggal 15 Februari 2018 adalah pertimbangan hukum yang keliru dan salah, Hak Guna Bangunan atas objek tanah perkara berubah menjadi dan ditingkatkan menjadi Hak Milik yang tetap atas nama MULIAMRI dahulu Terbantah – II sekarang Terbanding – II, dan sekalipun status tanah berubah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik maka Hak Tanggungan milik Pembantah/Pembanding yang telah dibebankan terhadap tanah MULIAMRI tetap melekat dan mengikat secara hukum;

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara atas tanah perkara yang telah dibebani dan masih tetap terikat dengan Hak Tanggungan tidak boleh diletakkan Sita Jaminan terkecuali ada ijin dari Pemegang Hak Tanggungan yang telah ada sebelumnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor : 108/Pdt.G/2013/PN.Pbr tertanggal 10 Februari 2014 dan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor : 108/Pdt.G/2013/PNPbr tanggal 11 Februari 2014 yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru tanpa seijin dari Pembantah/Pembanding,

Halaman 36 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan atas objek tersebut sebelumnya telah diikat dengan Hak Tanggungan, maka Penetapan Sita Jaminan tersebut harus diangkat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, Pembanding adalah Pembantah yang baik dan benar dan gugatan dalam bantahan Pembantah/Pembanding dapat dikabulkan sebahagian sebagaimana diuraikan nantinya dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 185/Pdt.Bth/2017/PNPbr tanggal 15 Februari 2018 harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding telah dinyatakan sebagai Pembantah yang baik dan benar, dan gugatan Pembantah dapat dikabulkan sebahagian yang berarti pihak Terbantah berada dipihak yang kalah maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun dalam Peradilan Tingkat Banding seluruhnya dibebankan kepada pihak Terbantah;

Memperhatikan, akan ketentuan pasal-pasal dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembantah / Pembanding.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 185/Pdt.Bth/2017/PNPbr tanggal 15 Februari 2018 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI.

Dalam Provisi.

- Menolak Provisi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;

Halaman 37 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengabulkan bantahan Pembantah untuk sebahagian;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1887/Limbungan Baru Surat Ukur Tanggal 14 Juli 1994 Nomor 2537/1993 peningkatan dari Hak Guna Bangunan Nomor 1547 Tanggal 22 Pebruari 1994 Surat Ukur Nomor 2537/1993 Tanggal 14 Juli 1993 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Limbungan Baru terdaftar atas nama MULIAMRI Sah menurut Hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 3599/2005 Tanggal 22 Agustur 2005 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 92/2005 Tanggal 25 Agustus 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Syafri Muchtar,SH., Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor 4478/2006 Tanggal 12 Oktober 2006 yang diterbitkan oleh Turut Terlawi I, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 236/2006 tanggal 3 Juli 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Syafri Muchtar.SH. Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 227/2017 Tanggal tanggal 17 Januari 2017 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 269/2016 tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris /PPAT Asep Sudrajat.SH.MKn Notaris di Pekanbaru dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp.192.000.000.- (sertus sembilan puluh dua juta rupiah) tetap melekat dan mengikat hukumatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1887/Limbungan Baru.
5. Mengangkat Sitaan Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor 108/PDT.G/2013/PN Pbr teranggal 10 Pebruari 2014 yang diletakkan sesuai Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor 108/Pdt.G/2014 tanggal 11 Februari 2014;
6. Menolak bantahan pembantah selain dan selebihnya.
DALAM REKONVENSI.
 - Menolak gugatan Reconvensi untuk seluruhnya.DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI
 - Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi/Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini untuk kedua

Halaman 38 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat peradilan, dan untuk peradilan tingkat banding besarnya Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari : **Rabu, tanggal 8 Agustus 2018** oleh kami : **Jarasmien Purba, S.H** sebagai Hakim Ketua Majelis, **DR. Catur Iriantoro, S.H., M. Humdan Made Sutrisna, S.H., M. Hummasing-** masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 30 Agustus 2018**, oleh Hakim Ketua Majelis dan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota serta dibantu oleh **Yusnidar, S.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim-Hakim Anggota, Hakim Ketua Majelis,

DR. Catur Iriantoro, S.H., M. Hum Jarasmien Purba, S.H

Made Sutrisna, S.H., M. Hum

Panitera-pengganti;

Yusnidar, S.H

Biaya-biaya banding :

- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,00 |
| 3. Administrasi Banding | Rp. <u>139.000,00</u> |
| J u m l a h | Rp. 150.000,00 |
- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 39 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR



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

Halaman 40 dari 38 Halaman Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT PBR

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)