



**PUTUSAN**  
**Nomor 2955 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**THE LIE ING**, bertempat tinggal di Jalan Villa Bukit Mas RC 22 Surabaya;

Pemohon Kasasi dahulu Terlawan/Terbanding I;

melawan

**1 PT.BANK RAKYAT INDONESIA/BRI PERSERO TBK.**

**KANTOR CABANG SIDOARJO**, dalam hal ini memberi kuasa kepada Firdaus dan kawan-kawan, Account Officer Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Sidoarjo, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 35 Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2011;

Termohon Kasasi I dahulu Pelawan/Pembanding;

**2 SOH IRWAN HADIGUNA SUYONO DITULIS IWAN**

**MADIGUNA SUYONO ATAU SOH SOE LIAN**, bertempat tinggal di Jalan Sukomanunggal Jaya 10/Jl.8 Surabaya;

Termohon Kasasi II dahulu para Terlawan II/Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi I dahulu sebagai Pelawan/Pembanding telah mengajukan perlawanan terhadap Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi II dahulu sebagai Terlawan I, II/Terbanding I,II di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1 Bahwa antara Terlawan I disatu pihak dengan Terlawan II dilain pihak telah terjadi sengketa perkara di Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana terdaftar dalam register perkara No. 467/Pdt.G/2006/ PN.Sby yang telah diputus pada tanggal 29 Maret 2007. Dalam salah satu putusannya tersebut menetapkan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilaksanakan juru sita Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana berita acara sita jaminan (*conservatoir beslag*) masing-

Hal. 1 dari 15 Hal. Put. Nomor 2955 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby tertanggal 11 September 2006 yang berupa:

- Sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah sebagai mana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 636/Kelurahan Sukomanunggal yang terletak di Jalan Sukomanunggal Indah II Blok C-3 (Taman Hunian Satelit Town II) Surabaya dengan Batas-batas:
  - Sebelah Utara : Rumah hunian Satelit Town II Blok R 4;
  - Sebelah Timur : Jl. Sukomanunggal Indah II;
  - Sebelah Selatan: Rumah taman hunian Satelit Town II Blok R 2;
  - Sebelah Barat : Rumah penduduk;

2 Bahwa berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby tertanggal 7 September 2006 telah ditetapkan salah satunya memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya atau jika berhalangan dapat diganti oleh wakilnya yang sah dengan dibantu 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagaimana termuat dalam pasal 197 HIR untuk melakukan penyitaan jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 636/Kelurahan Sukomanunggal yang terletak di Jalan Sukomanunggal Indah II Blok C-3 (Taman Hunian Satelit Town II) Surabaya; (Yang selanjutnya disebut "objek sita");

Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya *a quo* dikeluarkan guna memenuhi tuntutan dari Terlawan I selaku Penggugat dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa adapun pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memerintahkan Panitera untuk melakukan "sita jaminan" atas objek sita tersebut antara lain adalah bahwa permohonan Penggugat agar diletakan penyitaan jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Penggugat tersebut telah mempunyai alasan hukum;
4. Bahwa Pelawan merasa keberatan atas adanya sita jaminan terhadap objek sita tersebut, karena faktanya objek sita merupakan jaminan kredit Terlawan II kepada Pelawan dan terhadap objek sita tersebut sudah lebih dahulu diikat hak tanggungan untuk kepentingan Pelawan;
5. Bahwa berdasarkan bukti hukum yang otentik dan tidak terbantahkan Terlawan II adalah Debitur dari Pelawan dengan fasilitas pinjaman kredit modal kerja sebagaimana tertuang dalam Akta Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor 48 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Stefanus Aris Riyanto, SH tertanggal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23 Maret 2005, selanjutnya diubah sesuai Akta Surat Persetujuan Perpanjangan Kredit Nomor 11 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Stefanus Aris Riyanto, SH tertanggal 11 April 2006, selanjutnya diubah sesuai Akta Addendum Perjanjian Kredit (*Restrukturisasi*) Nomor 67 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Abdul Muis Ikhsan, SH tertanggal 30 Juli 2007, selanjutnya diubah terakhir dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit (*Restrukturisasi*) Nomor 15 tertanggal 15 September 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Abdul Muis Ikhsan, SH, dan untuk menjamin pembayaran kembali kreditnya tersebut Terlawan II telah menjaminkan barang berupa:

Sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 636/Kelurahan Sukomanunggal yang terletak di Jalan Sukomanunggal Indah II Blok C-3 (Taman Hunian Satelit Town II), dimana atas persil dan bangunan tersebut telah dibebani hak tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 42 tanggal 25 April 2005 dihadapan Notaris/PPAT Gatot Triwaluyo, SH terhadap pembebanan tersebut telah didaftarkan dan kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 7518/2005 tanggal 27 Juni 2005 oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya;

Dengan demikian objek sita tersebut pada saat ini merupakan jaminan kredit Terlawan II yang diberikan kepada Pelawan dan terhadap objek sita tersebut sudah lebih dahulu dibebani dengan hak tanggungan untuk kepentingan Pelawan. Oleh karenanya sangatlah berdasarkan hukum apabila Pelawan selaku pemegang hak tanggungan atas objek sengketa tersebut mendapat perlindungan hukum;

7. Bahwa perkara perdata atau sengketa hukum yang timbul sehingga berakibat terbitnya penetapan sita jaminan (*conservatoir beslag*) (Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2006), Sita Jaminan (Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby tertanggal 29 maret 2007) jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 66/Pdt/2008/PT.Sby tanggal 3 April 2008 jo putusan Mahkamah Agung Nomor 2402 K/Pdt/2009 tanggal 30 November 2010, Berita Acara Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby. tanggal 12 September 2006 adalah merupakan permasalahan antara Terlawan II disatu pihak dan Terlawan I dilain pihak,

Hal. 3 dari 15 Hal. Put. Nomor 2955 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tidak relevan dan tidak layak membawa akibat kerugian kepada Pelawan sebagai pihak ketiga atau pihak luar permasalahan hukum tersebut, yang mempunyai kepentingan atas tanah-tanah berikut bangunan yang merupakan agunan kredit dari Terlawan II;

8. Bahwa Pelawan sebagai pemegang hak tanggungan yang sah atas tanah dan bangunan tersebut diatas, sangat dirugikan dengan Penetapan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) (Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2006), Sita Jaminan (Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby Tertanggal 29 Maret 2007) jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 66/Pdt/2008/PT.Sby tanggal 3 April 2008 jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2402 K/Pdt/2009 tanggal 30 November 2010, Berita Acara Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby. tanggal 12 September 2006;
9. Bahwa sebagai pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dan sah atas objek sengketa *a quo*, Pelawan memiliki hak yang diutamakan atas objek sengketa dan oleh karenanya harus mendapat perlindungan hukum;  
Bahkan berdasarkan azas hukum dan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI "benda-benda yang telah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan sita jaminan";

Vide :

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang secara tegas menyatakan bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia tidak dapat dikenakan *conservatoir beslag*;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3216 K/Pdt/1984 tanggal 28 Juli 1986 yang menyatakan bahwa atas barang yang sudah lebih dahulu dijaminkan pada pihak lain, baik secara *fiduciarie* maupun hipotik harus ditolak;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1326 K/Sip/1981 tanggal 19 Agustus 1982, yang menyatakan bahwa jika barang yang hendak *diconservatoir beslag* telah *diconservatoir beslag* atau dijadikan jaminan hutang atau telah *dieksekutorial beslag*, Pengadilan Negeri hanya dapat melakukan *vergelijkende beslag* dengan jalan mencatat dalam berita acara bahwa barang yang bersangkutan sudah *diconservatoir beslag* atau dijaminkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga sangat beralasan menurut hukum bahwa Pelawan sebagai pemegang hak tanggungan atas bidang tanah dan bangunan tersebut mempunyai hak istimewa yang harus dilindungi oleh hukum dan selanjutnya memohon agar sita jaminan dan eksekusi lelang tersebut dihapus/diangkat kembali;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan perlawanan dari Pelawan;
- 2 Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan sah serta beritikad baik;
- 3 Menyatakan demi hukum bahwa Pelawan adalah Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik dan sah atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 636 an. Soh Irwan Hadiguno Suyono/Kelurahan Sukomanunggal yang terletak di Jalan Sukomanunggal Indah II Blok C-3 (Taman Hunian Satelit Town II) Surabaya, yang dijadikan jaminan kredit atas nama Tergugat/sekarang Terlawan II, sesuai Serifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tanggal 27 Juni 2005 Nomor 7518/2005;
- 4 Membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum (*buiten effect stellen*) atas Penetapan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) (Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2006), Sita Jaminan (Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby tertanggal 29 Maret 2007) jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 66/Pdt/2008/PT.Sby tanggal 3 April 2008 jo putusan Mahkamah Agung Nomor 2402 K/Pdt/2009 tanggal 30 November 2010, Berita Acara Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) Nomor 467/Pdt.G/2006/ PN.Sby. tanggal 12 September 2006;
- 5 Memerintahkan kepada Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengangkat dan mencabut kembali sita jaminan atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 636 an. Soh Irwan Hadiguno Suyono/Kelurahan Sukomanunggal yang terletak di Jalan Sukomanunggal Indah II Blok C-3 (Taman Hunian Satelit Town II) Surabaya, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Rumah Hunian Satelit Town II Blok R 4;
  - Sebelah Timur : Jl. Sukomanunggal Indah II;
  - Sebelah Selatan : Rumah Taman Hunian Satelit Town II Blok R 2;

Hal. 5 dari 15 Hal. Put. Nomor 2955 K/Pdt/2013





- Sebelah Barat : Rumah penduduk;

6. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun perlawanan;
7. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 710/Pdt.Plw/2011/PN.Sby. tanggal 29 Mei 2012 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan Pelawan bukanlah Pelawan yang baik dan benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.375.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 566/Pdt/2012/PT.Sby. tanggal 24 Oktober 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pelawan/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Mei 2012 Nomor 710/Pdt.Plw/2011/PN.Sby;

**MENGADILI SENDIRI:**

- 1 Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan sah serta beritikad baik;
- 3 Menyatakan demi hukum bahwa Pelawan adalah pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dan sah atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 636 an. Soh Irwan Hadiguno Suyono/Kelurahan Sukomanunggal yang terletak di Jalan Sukomanunggal Indah II Blok C-3 (Taman Hunian Satelit Town II) Surabaya, yang dijadikan jaminan kredit atas nama Tergugat/sekarang Terlawan II, sesuai Serifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tanggal 27 Juni 2005 Nomor 7518/2005;
- 4 Membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum (*buiten effect stellen*) atas penetapan sita jaminan (*conservatoir beslag*) (Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2006), Sita Jaminan (Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby tertanggal 29 Maret 2007) jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 66/Pdt/2008/PT.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 April 2008 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2402 K/Pdt/2009  
tanggal 30 November 2010, Berita Acara Sita Jaminan (*conservatoir beslag*)  
Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby. tanggal 12 September 2006;

5. Memerintahkan kepada Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengangkat dan mencabut kembali sita jaminan atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan sebagai mana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 636 an. Soh Irwan Hadiguno Suyono/Kelurahan Sukomanunggal yang terletak di Jalan Sukomanunggal Indah II Blok C-3 (Taman Hunian Satelit Town II) Surabaya, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Rumah Hunian Satelit Town II Blok R 4;
- Sebelah Timur : Jl. Sukomanunggal Indah II;
- Sebelah Selatan : Rumah Taman Hunian Satelit Town II Blok R 2;
- Sebelah Barat : Rumah Penduduk;

6. Menolak perlawanan Pelawan selain dan selebihnya;

7. Menghukum Terlawan I dan II/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan I/Terbanding I pada tanggal 14 Desember 2012 kemudian terhadapnya oleh Terlawan I/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Desember 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 710/Pdt.Plw/2011/PN.Sby. Jo. No.466/Pdt/2012/PT.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Januari 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Terlawan I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada para Termohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/Pelawan/Terlawan II/Pembanding/Terbanding II pada tanggal 28 Agustus 2013;

Kemudian Termohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/Pelawan/Terlawan II/Pembanding/Terbanding II tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Hal. 7 dari 15 Hal. Put. Nomor 2955 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Terlawan/Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Hakim Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku

A. Bahwa antara The Lie Ing dengan Soh, Irwan Hadiguna Suyono memiliki hubungan hukum hutang piutang, sedangkan dengan pihak PT. Bank Rakyat Indonesia sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dan tidak mengenal pihak PT. Bank Rakyat Indonesia;

Bahwa Soh, Irwan Hadiguna Suyono dahulu sebagai Tergugat dalam perkara Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby telah memiliki hutang terhadap The Lie Ing sebagai Penggugat, yang mana hutang tersebut telah dapat dibuktikan di persidangan sehingga selaku Kreditor The Lie Ing sekarang sebagai Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I/Terbanding memiliki hak untuk dapat menagih hutang-hutangnya atas Soh, Irwan Hadiguna Suyono dahulu sebagai Tergugat sekarang sebagai Termohon Kasasi II dahulu Terlawan I/Terbanding sesuai ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo Pasal 197 HIR. Bahwa untuk menjamin supaya hutang tersebut dilunasi maka The Lie Ing sebagai Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan sita jaminan sehingga keluar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby, tanggal 7 September 2006 jo Berita Acara Sita Jaminan Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby. tanggal 11 September 2006 untuk menyita sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan rumah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 636/Kel. Sukomanunggal yang terletak di Jalan Sukomanunggal Indah II Blok C-3 (Taman Hunian Satelit Town II) Surabaya, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Rumah Taman Hunian Satelit Town II Blok R 4;
- Sebelah Timur : Jln. Sukomanunggal Indah II;
- Sebelah Selatan: Rumah Taman Hunian Satelit Town II Blok R 2;
- Sebelah Barat : Rumah penduduk;

Bahwa pada waktu penyitaan dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya yang bernama H.Sudi Wibowo SH dengan 2 (dua) orang saksi dari Pegawai Pengadilan Negeri Surabaya yang bernama Devi Anik Pratiwi, SH dan Sutris, SH serta diketahui oleh Lurah Sukomanunggal yang bernama H.Ruhyanto, bahwa objek sitaan berada dalam keadaan bersih dan bebas dari hak tanggungan setelah dilakukan pengecekan terhadap buku tanah di Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya, jadi sudah sah dan benar secara hukum formil dan materiil bahwa sita jaminan tersebut dilakukan karena





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki alasan hukum (Pasal 197 HIR), sebab kalau seandainya kalau sudah diikat dengan hak tanggungan dan terdaftar di buku tanah Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya oleh PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai Termohon Kasasi I dahulu Pelawan I Pembanding maka tentu tidak akan dapat dilakukan penyitaan jaminan (*conservatotr beslag*) atas object tersebut oleh Pengadilan Negeri Surabaya melalui Penetapan Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby, tanggal 7 September 2006 jo Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 467/Pdt.G/2006/PN.Sby, tanggal 11 September 2006. Andaikata pun jika sudah disita oleh Pengadilan Negeri dalam Penetapan Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby, sejak tanggal 7 September 2006 jo Berita Acara Sita Jaminan Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 11 September 2006, mengapa PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai Termohon Kasasi I dahulu Pelawan/Pembanding sebagai pihak yang berkepentingan atas objek tersebut tidak melakukan perlawanan hukum seketika itu juga atau pada waktu di Pengadilan Tinggi atau di Mahkamah Agung? Atau mengapa Soh, Irwan Hadiguna Suyono dahulu sebagai Tergugat yang menyadari dan mengetahui mengenai sita jaminan atas obyek tersebut juga tidak mengajukan tangkisan atau eksepsi atau pembuktian di persidangan atau memberitahukan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia atas sita jaminan terhadap obyek tersebut pada waktu perkara diajukan dalam perkara Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby, atau pada waktu di Pengadilan Tinggi atau di Mahkamah Agung sedangkan kondisi atau keadaan sesungguhnya antara PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai Termohon Kasasi I dahulu Pelawan/ Pembanding dengan Soh, bahwa Hadiguna Suyono dahulu sebagai Tergugat sekarang sebagai Termohon Kasasi II dahulu Terlawan "/ Terbanding memiliki hubungan hukum keberadaan sebagaimana didalilkan dalam perkara perdata perlawanan ini, sehingga berdasarkan alasan diatas seharusnya sangat tepat jikalau PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai Termohon Kasasi I dahulu Pelawan/ Pembanding yang mengajukan gugatan dengan Soh, Irwan Hadiguna Suyono sebagai Termohon Kasasi II dahulu Terlawan II/ Terbanding sebab beritikad tidak baik terhadap The Lie Ing maupun terhadap PT. Bank Rakyat Indonesia dan seharusnya bukan mengajukan Perlawanan terhadap The Lie Ing sebagai Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I/ Terbanding yang memiliki itikad baik juga selaku Debitur yang dirugikan dalam hubungan hutang-piutang oleh Soh, Irwan Hadiguna Suyono sebagai Termohon Kasasi II dahulu Terlawan/ Terbanding serta sama sekali tidak memiliki hubungan hukum keperdataan dan tidak mengenal pihak PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai Termohon Kasasi I dahulu Pelawan/ Pembanding;

B.Bahwa *Judex Facti* yaitu Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum yang berlaku yaitu mengenai keabsahan hukum hak tanggungan yang diperoleh pihak PT. Bank Rakyat Indonesia; serta seharusnya sudah sah secara hukum penyitaan dalam Penetapan Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby, tanggal 7 September 2006 Jo Berita Acara Sita Jaminan Nomor 467 /Pdt.G/2006/ PN.Sby, tanggal 11 September 2006 sebab objek sitaan berupa dalam keadaan bersih dan bebas dari hak tanggungan setelah dilakukan pengecekan terhadap buku tanah di Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya;

Bahwa The Lie Ing sebagai Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I/ Terbanding telah melakukan pemeriksaan buku tanah ke Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya mengenai Keganjilan Alat Bukti Yang Sengaja dibuat untuk menghalangi The Lie Ing dalam melaksanakan Penetapan Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby, tanggal 11 September 2006 setelah adanya pertawanan dari PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai

Hal. 9 dari 15 Hal. Put. Nomor 2955 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tennohon Kasasi I dahulu Pelawan I Pembanding mengenai adanya hak tanggungan. Setelah dilakukan pemeriksaan maka ditemukan data sejarah mengenai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 636/Kel. Sukomanunggal a.n. Soh, Irwan Hadiguna Suyono I Kelurahan Sukomanunggal yang tertetak di Jl. Sukomanunggal Indah II Blok C-3 (Taman Hunian Satelit Town II) sebagaimana berikut:

Perbuatan Hukum

DI 208

1. Adanya peralihan hak, tanggal 5 Februari 2004
2. Pengecekan sertifikat, tanggal 4 Mei 2004
3. Hak Tanggungan, tanggal 15 Juni 2004 40768/2004
4. Pengecekan, tanggal 4 April 2005
5. Hapusnya hak tanggungan tanggal 14 Juni 2005 32342/2005
6. Hak tanggungan tanggal 14 Juni 2005 32552/2005
7. Pencatatan sita jaminan, tanggal 18 Oktober 2006

Keterangan: DI 208 adalah Nomor Penyelesaian Kegiatan;

Mohon Mahkamah Agung dapat memeriksa kesesuaian antara data alat bukti sertifikat PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai Termohon Kasasi I dahulu Pelawan, Pembanding dengan minuta buku tanah di Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya;

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan buku tanah ke Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya oleh The Lie Ing sebagai Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I/Terbanding ditemukan keganjilan alat bukti yang sengaja dibuat yaitu tidak mungkin bahwa Soh, Irwan Hadiguna Suyono dahulu sebagai Tergugat sekarang sebagai Termohon Kasasi II dahulu Terlawan II/Terbanding melakukan perbuatan hukum menghapus hak tanggungan dengan langsung memasang hak tanggungan yaitu pada hari yang sama tanggal 14 Juni 2005 ke PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai Termohon Kasasi I dahulu Pelawan/ Pembanding, serta Penomoran DI 208 yang tercatat di Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya yang berbeda jauh antara hapusnya hak tanggungan, tanggal 14 Juni 2005 dengan pemasangan hak tanggungan ke PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai Termohon Kasasi I dahulu Pelawan Pembanding, tanggal 14 Juni 2005;

Selain itu berdsarkan fakta hukum bahwa Soh, Irwan Hadiguna Suyono dahulu sebagai Tergugat sekarang sebagai Termohon Kasasi II dahulu Tertawan II/Terbanding yang menyadari dan mengetahui mengenai sita jaminan atas obyek tersebut juga tidak mengajukan tangkisan atau eksepsi atau pembuktian dipersidangan perkara diajukan dalam perkara Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby atau pada waktu di Pengadilan Tinggi atau di Mahkamah Agung atau PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai Termohon Kasasi I

10



dahulu Pelawan/Pembanding sebagai pihak yang berkepentingan atas objek tersebut tidak melakukan perlawanan hukum seketika itu juga atau pada waktu di Pengadilan Tinggi atau di Mahkamah Agung;

Bahwa pada waktu penyitaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 636/Kel. Sukomanunggal yang tertetak di Jalan Sukomanunggal Indah II Blok C-3 (Taman Hunian Satelit Town II) Surabaya dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya yang bernama H.Sudi Wibowo SH dengan 2 orang saksi dari Pegawai Pengadilan Negeri Surabaya yang bernama Devi Anik Pratiwi, SH dan Sutris, SH serta diketahui oleh Lurah Sukomanunggal yang bernama H. Rullyanto, bahwa objek sitaan berada dalam keadaan bersih dan bebas dari hak tanggungan, setelah dilakukan pengecekan terhadap buku tanah di Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya. Hal ini menunjukkan bahwa hak tanggungan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia belum lahir karena belum didaftarkan dan dicatatkan pada buku tanah Kantor Pertanahan Kota Surabaya;

Bahwa berdasarkan ketentuan Penjelasan Umum Angka 7, Pasal 8 ayat 2 dan penjelasan, serta dalam Pasal 13 ayat (1), (3), dan (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (yang selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) menentukan bahwa pendaftaran dan pencatatan pada buku tanah merupakan syarat mutlak dari berlakunya hak tanggungan atas obyek sengketa :

Penjelasan Umum Angka 7 UU Hak Tanggungan:

Proses pembebasan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatkan akta pemberian hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan;

Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor. Hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku-tanah di Kantor Partanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor yaitu memenuhi asas psesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;



Pasal 8 ayat (2) UU Hak Tanggungan : "Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan."

Penjelasan Pasal 8 Ayat (2): "Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan tersebut, maka kewenangan melakukan untuk perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan. Lihat Penjelasan Umum angka 7."

Pasal 13 UU hak tanggungan:

- (1) Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- (5) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah hak tanggungan dengan dibuatnya buku-tanah hak tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan hak tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga;

Sebagaimana telah diatur Penjelasan Umum Angka 7, Pasal 8 ayat 2 dan Penjelasan, serta dalam Pasal 13 ayat (1), (3), dan (5) UU Hak tanggungan maka unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan adalah: Hak tersebut sesuai ketentuannya yang bertakut wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan karena unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas *publisitas*);

Sehingga berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas kalau objek telah dibebani hak tanggungan namun kalau belum didaftarkan kepada Badan Pertanahan Surabaya dan belum dicatatkan pada buku tanah di Kantor Pertanahan Surabaya maka hak tanggungan belum lahir sehingga secara hukum dapat dilakukan penyitaan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya sesuai dengan Penetapan Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby, tanggal 7 September 2006 jo Berita Acara Sita Jaminan Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby, tanggal 11 September 2006 atau Penyitaan tetap sah secara hukum karena pada waktu penyitaan dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya yang bernama H.Sudi Wibowo SH dengan 2 orang saksi dari Pegawai Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya yang bernama Devi Anik Pratiwi, SH dan Sutris, SH serta diketahui oleh Lurah Sukomanunggal yang bernama H.Rullyanto, bahwa objek sitaan berada dalam keadaan bersih dan bebas dari hak tanggungan setelah dilakukan pengecekan terhadap buku tanah di Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya, jadi sudah sah dan benar secara hukum formil dan materiil bahwa sita jaminan tersebut dilakukan karena memiliki alasan hukum (Pasal 197 HIR), sebab kalau seandainya sudah diikat dengan Hak Tanggungan dan terdaftar di buku tanah Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya oleh PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai Termohon Kasasi I dahulu Pelawan/Pembanding maka tentu tidak akan dapat dilakukan penyitaan jaminan (*conservatoir beslah*) atas objek tersebut oleh Pengadilan Negeri Surabaya melalui Penetapan Nomor 467 / Pdt.G/2006/PN.Sby. tanggal 7 September 2006 jo Berita Acara Sita Jaminan Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby. tanggal 7 September 2006, sehingga akibat telah dilakukan penyitaan oleh Penetapan Nomor 467/Pdt.G/2006/PN.Sby. tanggal 7 September 2006 jo Berita Acara Sita Jaminan Nomor 467/Pdt.G/ 2006/PN.Sby. tanggal 11 September 2006 maka PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai Termohon Kasasi I dahulu Pelawan/Pembanding tidak memiliki hak untuk melakukan perlawanan atas objek sitaan tersebut karena telah merupakan objek sitaan terlebih dahulu sebagai pelunasan atas hutang Soh, Irwan Hadiguna Suyono sebagai Termohon Kasasi II dahulu Terlawan II terhadap The Lie Ing sebagai Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I/Terbanding;

- Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tingkat banding yang membatalkan putusan *Judex Facti* tingkat pertama tidak salah dalam menerapkan hukum;
- Bahwa Pelawan dapat membuktikan bahwa Pelawan adalah Kreditur Hak Tanggungan yang diberi hak *preference* (hak yang didahulukan pembayarannya) oleh Undang-Undang Hak Tanggungan terhadap objek hak tanggungan. Seharusnya Pengadilan Negeri Surabaya tidak melakukan sita jaminan terhadap objek hak tanggungan ini, tetapi melakukan sita persamaan;
- Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah memberikan pertimbangan yang cukup dan dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **The Lie Ing** tersebut harus ditolak;

Hal. 13 dari 15 Hal. Put. Nomor 2955 K/Pdt/2013

#### 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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **THE LIE ING** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/Terlawan I/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis tanggal 20 Februari 2014** oleh **Prof.Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.,** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Muktar Zamzami, SH.,MH.** dan **I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH.** Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Hosianna Mariani Sidabalok, SH.,MH.** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd.

Dr. Muktar Zamzami, SH.,MH.

Ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH.

Ketua Majelis,

Ttd.

Prof.Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.,

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti,

- |                 |               |                             |
|-----------------|---------------|-----------------------------|
| 1 Materai ..... | : Rp. 6.000,- | ttd                         |
| 2 Redaksi ..... | : Rp. 5.000,- | Hosianna Mariani Sidabalok, |
|                 |               | SH.,MH.                     |

3

Administrasi Kasasi .... : Rp.489.000,-

Jumlah: Rp.500.000,-



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

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr.Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.,  
NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 15 dari 15 Hal. Put. Nomor 2955 K/Pdt/2013

**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)