



**PUTUSAN**

Nomor 547 / Pdt.G / 2022 / PN.Jkt.Brt.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**JOKO HARTONO TIRTO**, Laki-laki, WNI, Wiraswasta, bertempat tinggal di Perumahan Puri Kencana Blok M/8 Nomor 32, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Prof.DR.Suhandi Cahaya, SH.,MH.,MBA., Chairijah, SH.,MH.,Ph.D., Stephen C. Cahaya, SH.,LLM.,MCR., Indra Irawan, SH., Dicky Malano, SH., dan Nur Arsyih Widianingsih, SH., para Advokat yang berkantor pada Law Office Suhandi Cahaya & Partners, beralamat di Jalan Gajahmada No.10 Lt.2, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**.

**M e l a w a n**

1. **Kejaksaan Agung Republik Indonesia CQ, Jaksa Agung Muda Pidana Khusus** yang berkantor di Gedung Kejaksaan Agung Republik Indonesia, yang beralamat di Jl. Sultan Hasanuddin Dalam No.1, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**.
2. **Bank DBS Indonesia Pusat Cq Bank DBS Indonesia Puri**, yang beralamat di Komplek Ruko Grand Puri Niaga, Blok K6 No. 1C & 1D, Kembangan Selatan, Jakarta Barat., selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.
3. **YENTI SUTINAWATI, S.H.,M.Kn**, Notaris, berkantor di Jakarta Barat, beralamat di Business Park Blok F1.1, Jalan. Meruya Ilir Raya No. 88, RT. 1/RW. 5, Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta 11620, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 547/Pdt.G.2022/PN.Jkt.Brt. tanggal 22 Juni 2022, tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Hal 1 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 547/Pdt.G.2022/PN.Jkt.Brt. tanggal 22 Juni 2022, tentang Penetapan Hari Sidang perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah membaca putusan sela No.547/PDT.G/2022/PN.JKT.BRT. tanggal, 22 Nopember 2022 ;

Setelah membaca Putusan Provisi No.547/PDT.G/2022/PN.JKT/BRT. Tanggal 29 Nopember 2022 ;.

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tanggal 21 Juni 2022, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 22 Juni 2022 dan terdaftar dibawah Register Nomor 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt., mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebab berdasarkan Pasal 10 Akta Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 28 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Yenti Sutinawati, S.H., M.Kn. selaku Notaris Jakarta Barat Jo. Akta Perjanjian Kredit Nomor 78 tanggal 23 November 2017 yang dibuat di hadapan Yenti Sutinawati, S.H., M.Kn. selaku Notaris Jakarta Barat, telah adanya Kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II untuk memilih domisili hukum di wilayah yuridis Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
2. Bahwa Pada hari Rabu tanggal 15 April 2020, TERGUGAT I telah melakukan penyitaan terhadap aset-aset milik PENGGUGAT yaitu:
  - a. 1 (satu) Bidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Aries Blok A 10 Nomor 23 sesuai dengan SHM Nomor 4004 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;
  - b. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah Jln. Kembang Indah Blok G 5 sesuai SHM Nomor 5406 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;
  - c. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kembang Indah i Blok G5 Kav. No. 69 sesuai dengan SHM Nomor 5405 yang diterbitkan BPN Kodya Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;

Hal 2 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kencana Utama II Blok M No. 32 B sesuai dengan SHM Nomor 6526 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama ESTER JEHEZKIEL;
- e. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kencana Utama II Blok M8 Nomor 32 A sesuai dengan SHM Nomor. 6525 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama ESTER JEHEZKIEL;
- f. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Alam Sutra Boulevard 10B No. 6 sesuai dengan SHM Nomor 1929 yang diterbitkan BPN Kota Tangerang Selatan atas nama PENGGUGAT.

Berdasarkan Berita Acara Penyitaan Nomor 16 tanggal 15 April 2020 oleh Victor Antonius, S.H., M.H. selaku Jaksa Utama Pratama dan berakibat hilangnya kekuasaan serta kepemilikan PENGGUGAT atas aset-aset di atas;

3. Bahwa sebagian aset-aset sebagaimana diuraikan dalam Posita 2 (huruf b., huruf c., huruf d., huruf e.) telah dilekatkan Hak Tanggungan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II sebagai Jaminan atas Perikatan Kredit yang tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 28 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Yenti Sutinawati, S.H., M.Kn. selaku Notaris Jakarta Barat Jo. Akta Perjanjian Kredit Nomor 78 tanggal 23 November 2017 yang dibuat di hadapan Yenti Sutinawati, S.H., M.Kn. selaku Notaris Jakarta Barat.
4. Bahwa dengan dilekatkannya Hak Tanggungan atas aset-aset milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT II, maka seharusnya kepemilikan dan kekuasaan atas aset-aset tersebut telah beralih kepada TERGUGAT II untuk sementara selama Perjanjian Kredit sebagaimana diuraikan dalam Posita 3 masih berlangsung. Namun TERGUGAT I tetap melakukan sita terhadap aset-aset tersebut yang mana penyitaan tersebut telah melanggar kepentingan hukum PENGGUGAT I dan TERGUGAT II selaku pihak-pihak pada perjanjian dimaksud;
5. Bahwa TERGUGAT I telah diberitahu adanya Hak Tanggungan yang dilekatkan kepada sebagian aset-aset sebagaimana diuraikan dalam Posita 2, tetapi TERGUGAT I secara sewenang-wenang dan tanpa hak tetap melakukan sita terhadap aset-aset tersebut. Oleh karenanya penyitaan yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga PENGGUGAT berhak menuntut ganti rugi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I;

Hal 3 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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 dalam perkara ini PENGGUGAT mempunyai bukti-bukti yang otentik sehingga memiliki kekuatan hukum sempurna, oleh karenanya walaupun kasus pidana yang menimpa PENGGUGAT telah mempunyai kekuatan hukum tetap (saat ini masih dalam upaya Peninjauan Kembali), berdasarkan Pasal 227 HIR/261 Rbg dan untuk mencegah kerugian yang lebih besar maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap seluruh aset-aset milik PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada Posita 2;
7. Oleh karena itu, untuk menguatkan dalil PENGGUGAT dalam perkara ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili perkara ini agar sudilah kiranya menetapkan dalam perkara provisi ini, sebagai berikut:
  - a. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 60.000.000.000 (enam puluh milyar Rupiah) manakala TERGUGAT I lalai dan/atau dengan sengaja melaksanakan lelang terhadap aset-aset milik PENGGUGAT yaitu:
    - I. 1 (satu) Bidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Aries Blok A 10 Nomor 23 sesuai dengan SHM Nomor 4004 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;
    - II. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah Jln. Kembang Indah Blok G 5 sesuai SHM Nomor 5406 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;
    - III. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kembang Indah i Blok G5 Kav. No. 69 sesuai dengan SHM Nomor 5405 yang diterbitkan BPN Kodya Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;
    - IV. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kencana Utama II Blok M No. 32 B sesuai dengan SHM Nomor 6526 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama ESTER JEHEZKIEL;
    - V. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kencana Utama II Blok M8 Nomor 32 A sesuai dengan SHM Nomor. 6525 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama ESTER JEHEZKIEL;
    - VI. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Alam Sutra Boulevard 10B No. 6 sesuai dengan SHM Nomor 1929 yang Hal 4 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

diterbitkan BPN Kota Tangerang Selatan atas nama  
PENGGUGAT.

Yang harus dibayar paling lambat 8 hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;

8. Bahwa agar Gugatan PENGGUGAT di dalam perkara ini tidak sia-sia, maka dengan segala kerendahan hati PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili perkara ini agar sudilah menyatakan Putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada Verzet, Banding, atas Upaya Hukum Lainnya (Putusan Serta Merta/*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Bahwa karena TERGUGAT I dalam perkara ini berkedudukan sebagai penyebab timbulnya perkara dengan melakukan penyitaan aset-aset milik PENGGUGAT sehingga Asas Kausalitas dari von Buri telah terpenuhi, oleh karenanya PENGGUGAT dengan segala hati memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili perkara ini agar sudilah kiranya TERGUGAT I yang membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar sudilah kiranya memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## **A. DALAM PROVISI**

Menunda pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh TERGUGAT I, sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti. Sehingga bilamana TERGUGAT I dengan sengaja tetap akan dilakukan pelelangan terhadap aset-aset milik PENGGUGAT, maka TERGUGAT I haruslah dihukum untuk membayar Ganti Rugi sebesar Rp. 60.000.000.000 (enam puluh milyar Rupiah) yang harus dibayarkan paling lambat 8 (delapan) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti.

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

- I. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan dari PENGGUGAT;
- II. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*revindicatoir beslag*) yang telah dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
- III. Menyatakan bidang tanah berikut rumah yang berdiri di atasnya yang diuraikan sebagai berikut:
  - I. 1 (satu) Bidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Aries Blok A 10 Nomor 23 sesuai dengan SHM Nomor

Hal 5 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4004 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;

II. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah Jln. Kembang Indah Blok G 5 sesuai SHM Nomor 5406 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;

III. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kembang Indah i Blok G5 Kav. No. 69 sesuai dengan SHM Nomor 5405 yang diterbitkan BPN Kodya Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;

IV. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kencana Utama II Blok M No. 32 B sesuai dengan SHM Nomor 6526 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama ESTER JEHEZKIEL;

V. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kencana Utama II Blok M8 Nomor 32 A sesuai dengan SHM Nomor. 6525 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama ESTER JEHEZKIEL;

VI. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Alam Sutra Boulevard 10B No. 6 sesuai dengan SHM Nomor 1929 yang diterbitkan BPN Kota Tangerang Selatan atas nama PENGGUGAT.

Adalah sah dan benar milik PENGGUGAT yang sedang dijaminkan kepada TERGUGAT II dengan Hak Tanggungannya;

IV. Memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk menunda pelelangan di Depan Umum terhadap aset-aset milik PENGGUGAT yang disebutkan pada Petitum III sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;

V. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun adanya verzet, banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya;

VI. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara.

## SUBSIDAIR

Dan atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat mempunyai pandangan / pendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya *ex aquo et bono* (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 499K/Sip/1970 jo 566K/Sip/1977 yang mempunyai kaidah hukum sebagai berikut (mohon putusan lain sesuai dengan keadilan).

Hal 6 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

### 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 pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya tersebut dimuka, sedangkan untuk Tergugat I, hadir Kuasa Hukumnya Kurniawan Budi Prianto, S.Kom.,S.H.,M.H., Suharto, S.H.,M.M., Martina Peristyanti, S.H.,M.B.A., dan Roby Arfan, S.H., para Jaksa Pengacara Negara pada Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus, beralamat di Jalan Sultan Hasanuddin No.1 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B-2283/F/FJP/10/2022 tanggal 12 Oktober 2022, sedangkan untuk Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya Donny Rustriyandi Dasuki, S.H.,M.H., Dkk., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di “ RustriyandiRaharjo Law Office “ beralamat di Jalan Cikatomas II No.1A, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12180, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Juli 2022, sedangkan Turut Tergugat hadir Kuasa Hukumnya Sumihar LS Simamora, S.H., dan Frenghi Nasib Tua Simamora, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Sumihar LS Simamora, SH & Partners, beralamat di Jalan raya Jatiwaringin No.5 Pangkalan Jati IV Jakarta Timur 13620, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juli 2022 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengusahakan agar para pihak menempuh upaya perdamaian melalui proses Mediasi, sebagaimana ditentukan dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 yang dipimpin oleh Mediator yaitu sdr. LIE SONNY, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat selaku Mediator berdasarkan Penetapan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Bar., tertanggal 16 Agustus 2022 ,akan tetapi berdasarkan Surat Laporan Mediator tanggal 6 September 2022 bahwa mediasi yang dilakukan antara para pihak tidak tercapai perdamaian;

Menimbang, bahwa dengan tidak tercapainya upaya mediasi tersebut maka persidangan dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat yang mana isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada tertanggal 18 Oktober 2022., yang pada pokoknya masing-masing sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

## DALAM EKSEPSI

### I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Penggugat dalam gugatan pada pokoknya menguraikan dalil sebagai berikut :

Hal 7 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I melalui sdr Victor Antonius.,SH.,MH selaku Jaksa Utama Pratama telah melakukan penyitaan 6 (enam) aset berupa tanah dan bangunan yang didalilkan milik Penggugat sebagaimana diterangkan pada Berita Acara Penyitaan Nomor 16 tanggal 15 April 2020.

## Dalil Sanggahan Tergugat I :

Bahwa terhadap dalil yang diterangkan oleh Penggugat tersebut, maka Tergugat I akan menguraikan dalil sanggahan sebagai berikut :

- 1) Bahwa penyitaan oleh Tergugat I terhadap 6 (enam) aset berupa tanah dan bangunan yang dimaksud pada gugatan *a quo*, berupa :
  - a. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Perum Taman Aries Blok A 10 Nomor 23, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 4004 atas nama Penggugat;
  - b. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5406 atas nama Penggugat;
  - c. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kembang Indah I Blok G5 Kav. Nomor 69, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5405 atas nama Penggugat;
  - d. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama Blok M No.32 B, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6526 atas nama Esther Jehezkiel;
  - e. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama II Blok M8 No.32 A, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6525 atas nama Esther Jehezkiel;
  - f. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Alam Sutra Bulevard 10B No.6, Kota Tangerang Selatan berdasarkan SHM Nomor 1929 atas nama Penggugat.
- 2) Bahwa Tergugat I dalam melaksanakan penyitaan terhadap obyek penyitaan yang dimaksud pada gugatan *a quo* telah mendapatkan Penetapan Penyitaan dari Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020/PN.Jkt.Pst tertanggal 31 Maret 2020 dan Penetapan Penyitaan dari Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 927/PEN.PID/2020/PN.Tng tertanggal 06 April 2020.
- 3) Kewenangan Tergugat I untuk melakukan penyitaan benda tidak bergerak/benda bergerak terkait penanganan tindak pidana korupsi juga diatur pada peraturan internal Kejaksaan yakni Peraturan Jaksa Hal 8 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

Agung Nomor 039/A/JA/10/2010 Tentang Tata Kelola Administrasi dan Teknis Penanganan Perkara Tindak Pidana Khusus khususnya dalam Pasal 121 s/d Pasal 129.

4) Bahwa karena pelaksanaan penyitaan terhadap aset-aset yang dimaksud sebagai obyek penyitaan pada gugatan *a quo* oleh Tergugat I didasarkan pada Surat Perintah Penyitaan Nomor : Print-42/F.2/Fd.2/02/2020 tanggal 26 Februari 2020 hal tersebut merupakan implementasi pelaksanaan kewenangan Tergugat I sebagai bagian dari pelaksanaan peran Kejaksaan RI dalam pemberantasan tindak pidana korupsi, maka perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan Pejabat Pemerintah.

5) Berdasarkan Pasal 87 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan telah memperluas makna Keputusan Tata Usaha Negara sebagai berikut :

*Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:*

- a. *Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. *Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;*
- c. *berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;*
- d. *bersifat final dalam arti lebih luas;*
- e. *Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau*
- f. *Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.*

6) Bahwa tindakan faktual berupa penyitaan yang dilakukan Tergugat I dimaksud pada gugatan *a quo* selain didasarkan pada didasarkan pada Surat Perintah Penyitaan Nomor : Print-42/F.2/Fd.2/02/2020 tanggal 26 Februari 2020 juga didasarkan pada Penetapan Penyitaan dari Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020/PN.Jkt.Pst tertanggal 31 Maret 2020 dan Penetapan Penyitaan dari Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 927/PEN.PID/2020/PN.Tng tertanggal 06 April 2020.

Hal 9 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga memenuhi kualifikasi yang diatur pada Pasal 87 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

- 7) Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) perkara gugatan perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan uraian dalil tersebut diatas maka dapat dipahami bahwa obyek perkara *a quo* berkaitan dengan pelaksanaan kewenangan Pemerintahan oleh Tergugat I. Dengan demikian, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan *a quo* patut menyatakan bahwa pemeriksaan perkara a quo merupakan ranah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), karena itu Majelis Hakim patut menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## II. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI ALAS HAK/LEGAL STANDING UNTUK PENGAJUAN GUGATAN.

Penggugat dalam Gugatan pada pokoknya menguraikan dalil sebagai berikut :

- 1) Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki kekuasaan serta kepemilikan atas aset-aset yang menjadi obyek penyitaan I dimaksud pada gugatan *a quo*, berupa :
  - a. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Perum Taman Aries Blok A 10 Nomor 23, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 4004 atas nama Penggugat;
  - b. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5406 atas nama Penggugat;
  - c. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kembang Indah I Blok G5 Kav. Nomor 69, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5405 atas nama Penggugat;
  - d. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama Blok M No.32 B, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6526 atas nama Esther Jehezkiel;

Hal 10 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama II Blok M8 No.32 A, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6525 atas nama Esther Jehezkiel;
  - f. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Alam Sutra Bulevard 10B No.6, Kota Tangerang Selatan berdasarkan SHM Nomor 1929 atas nama Penggugat.
- 2) Aset yang dibebani hak tanggungan tersebut yang pada gugatan *a quo* diterangkan pada bagian Posita angka 2 (huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e), yakni :
- 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kembang Indah I Blok G5 Kav. Nomor 69, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5405 atas nama Penggugat;
  - 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama Blok M No.32 B, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6526 atas nama Esther Jehezkiel;
  - 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5406 atas nama Penggugat;
  - 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama II Blok M8 No.32 A, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6525 atas nama Esther Jehezkiel;
- 3) Bahwa aset-aset dimaksud telah menjadi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit yang tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 28 Februari 2018 antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Notaris Yenti Sutinawati, S.H.,M.Kn (pada gugatan *A quo* selaku Turut Tergugat);

## Dalil Sanggahan Tergugat I :

Bahwa terhadap uraian dalil yang diterangkan Penggugat tersebut, maka Tergugat I bermaksud menguraikan dalil sanggahan pada pokoknya sebagai berikut :

- 1) Bahwa Penggugat tidak memiliki alas hak untuk mengajukan gugatan *a quo*, karena keseluruhan aset yang diuraikan pada posita merupakan objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit antara Penggugat dengan Tergugat II (didalilkan Penggugat tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 28 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Yenti Sutinawati, S.H.,M.Kn selaku Turut Tergugat). Diuraikan sebagai berikut :

Hal 11 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, mengatur:

*Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.*

- b) Berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mengatur:

Pasal 6 :

*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*

Pasal 7 :

*Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.*

- 2) Berdasarkan uraian tersebut maka dapat diketahui bahwa Tergugat II selaku Kreditur pada Akta Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 28 Februari 2018 memiliki hak/kepentingan terhadap segala perbuatan hukum yang menyangkut objek Hak Tanggungan, *in casu*, aset berupa :

- 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kembang Indah I Blok G5 Kav. Nomor 69, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5405 atas nama Penggugat;
- 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama Blok M No.32 B, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6526 atas nama Esther Jehezkiel;
- 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5406 atas nama Penggugat;

Hal 12 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama II Blok M8 No.32 A, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6525 atas nama Esther Jehezkiel.

Berdasarkan uraian dalil tersebut diatas maka dapat dipahami bahwa Penggugat tidak memiliki alas hak untuk mengajukan gugatan *a quo*, karena keseluruhan aset yang diuraikan pada posita merupakan objek Hak Tanggungan yangmana Tergugat II sebagai Pemegang Hak Tanggungan. Dengan demikian, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan *a quo* patut menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

### III. EKSEPSI GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. Penggugat mendalihkan adanya ganti rugi yang dituntut akibat pelaksanaan penyitaan oleh Tergugat I pada pokoknya menguraikan dalil sebagai berikut :
  - a) Penggugat mendalihkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan penyitaan yang dimaksud pada gugatan *a quo*, sehingga Penggugat menuntut ganti rugi (*vide Angka 5 bagian Posita Gugatan a quo*).
  - b) Penggugat menuntut Tergugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah) manakala Tergugat I melaksanakan lelang terhadap aset-aset milik Penggugat.
2. Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mana salah satu obyek penyitaan yang diuraikan pada gugatan berupa 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan tersebut terletak di Jl Alam Sutra Bulevard 10B No.6, Kota Tangerang Selatan.

#### Dalil Sanggahan Tergugat I :

- A. Kerugian Yang Didalihkan Penggugat Tidak Diuraikan Secara Rinci :
  - 1) Bahwa Penggugat mendalihkan Tergugat I patut memberikan ganti rugi senilai Rp 60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah) karena telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat sama sekali tidak merinci kerugian yang dialami secara fakta dan nyata akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat oleh karenanya kerugian didalihkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya sangat tidak jelas dan tidak ada perincian yang jelas.

Hal 13 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

2) Bahwa terkait gugatan *obscuur libel* karena tidak diuraikannya kerugian dalam gugatan perbuatan melawan hukum, terdapat beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung, antara lain sebagai berikut:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, dengan Kaidah Hukum: "*Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.*"
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1057 K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1976, dengan Kaidah Hukum: "*Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.*"
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 19 K/Sip/1983, tanggal 3 September 1983, dengan Kaidah Hukum: "*Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.*"

3) Berdasarkan uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa dalil kerugian yang diterangkan oleh Penggugat tidak dapat diterima karena dalil kerugian tersebut tidak didasarkan pada rincian kerugian yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan.

B. Adanya 1 (Satu) Obyek Gugatan Yang Tidak Berada Pada Wilayah Hukum Pengadilan Jakarta Barat :

1) Bahwa terkait dengan pengajuan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mana salah satu obyek penyitaan yang diuraikan pada gugatan berupa 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan tersebut terletak di Jl Alam Sutra Bulevard 10B No.6, Kota Tangerang Selatan, maka mengacu pada ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR :

*Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari pada penggugat, atau jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu*

Hal 14 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Bahwa gugatan terhadap penyitaan obyek sita berupa 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan tersebut terletak di Jl Alam Sutra Bulevard 10B No.6 seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri Kota Tangerang.
- 3) Berdasarkan uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pengajuan gugatan dengan obyek penyitaan dimaksud pada angka 5) tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR.
- 4) Bahwa gugatan yang menerangkan dalil kerugian sama sekali tidak merinci kerugian yang dialami secara fakta dan nyata akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat serta pengajuan gugatan yang mana salah satu obyek sita pada gugatan *a quo* yang terletak di Tangerang Selatan sedangkan gugatan diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka gugatan *a quo* jelas merupakan gugatan kabur/tidak jelas (*obscur libel*).

## C. Adanya Posita Dan Petitum Yang Bertentangan/Tidak Relevan Dengan Maksud Pengajuan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Pada Gugatan *A Quo* :

- 1) Bahwa Penggugat dalam Posita gugatannya menguraikan Tergugat I melakukan penyitaan terhadap 6 (enam) aset yang didalilkan milik Penggugat sedangkan beberapa aset tersebut telah dibebani hak tanggungan yang dalam gugatan *a quo* diterangkan pada bagian Posita angka 2 (huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e) sebagai jaminan kredit yang tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 28 Februari 2018 antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Notaris Yenti Sutinawati, S.H.,M.Kn.
- 2) Bahwa beberapa aset yang telah dibebani hak tanggungan tersebut, yakni :
  - 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kembang Indah I Blok G5 Kav. Nomor 69, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5405 atas nama Penggugat;
  - 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama Blok M No.32 B, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6526 atas nama Esther Jehezkiel;

Hal 15 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

- 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5406 atas nama Penggugat;
  - 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama II Blok M8 No.32 A, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6525 atas nama Esther Jehezkiel.
- 3) Penggugat pada angka 5 bagian Posita menerangkan pada pokoknya :  
Bahwa dengan dilekatkannya Hak Tanggungan kepada Tergugat II, maka penyitaan terhadap aset-aset dimaksud oleh Tergugat I telah melanggar kepentingan hukum Penggugat dan Tergugat II selaku Para Pihak dalam Perjanjian.
- 4) Sedangkan Penggugat pada angka III bagian Petitum gugatan menerangkan pada pokoknya Majelis Hakim menyatakan bidang tanah berikut rumah yang berdiri di atasnya yakni :
- a. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Perum Taman Aries Blok A 10 Nomor 23, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 4004 atas nama Penggugat;
  - b. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5406 atas nama Penggugat;
  - c. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kembang Indah I Blok G5 Kav. Nomor 69, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5405 atas nama Penggugat;
  - d. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama Blok M No.32 B, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6526 atas nama Esther Jehezkiel;
  - e. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama II Blok M8 No.32 A, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6525 atas nama Esther Jehezkiel;
  - f. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Alam Sutra Boulevard 10B No.6, Kota Tangerang Selatan berdasarkan SHM Nomor 1929 atas nama Penggugat.

Adalah sah dan benar milik Penggugat yang sedang dijaminkan kepada Tergugat II dengan Hak Tanggungannya.

Hal 16 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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)



- 5) Bahwa tuntutan Penggugat tersebut merupakan hal yang bertentangan dengan dalil yang telah diuraikannya pada bagian Posita yang pada pokoknya hanya 4 (empat) aset telah dilekatkan Hak Tanggungan dan bukan keseluruhan aset/barang tidak bergerak yang menjadi obyek penyitaan oleh Tergugat I.
- 6) Bahwa selain itu, tuntutan agar 'Majelis Hakim menyatakan bidang tanah berikut rumah Adalah sah dan benar milik Penggugat yang sedang dijaminkan kepada Tergugat II dengan Hak Tanggungannya' adalah tuntutan yang tidak relevan dan tidak berkorelasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat karena permasalahan yang didalilkan pada gugatan a quo bukan permasalahan Sengketa Hak Atas Tanah.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas petitum provisi Penggugat pada poin A halaman 6 yang pada pokoknya menerangkan :  
*Menunda pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I, sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti. Sehingga bilamana Tergugat I dengan sengaja tetap akan dilakukan pelelangan terhadap aset-aset milik Penggugat, maka Tergugat I haruslah dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah) yang harus dibayarkan paling lambat 8 (delapan) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti.*
  2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisional, tuntutan Putusan Serta Merta untuk penundaan pelaksanaan lelang oleh Tergugat I terhadap obyek penyitaan yang dimaksud pada gugatan *a quo* tidak bisa hanya didasarkan pada fakta dan dalil kepentingan sepihak dari Penggugat.
  3. Bahwa SEMA No. 3 Tahun 2000 memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan
- Hal 17 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri dan Hakim Pengadilan Agama agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenarannya.....dst;
  - b. Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau.....dst;
  - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan....dst;
  - e. Dikabulkannya tuntutan provisional dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta merta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.....dst;
  - g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
4. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat mengenai *Uitvoerbaar Bij Vooraad* harus dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

Penggugat dalam Gugatan menguraikan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1) Bahwa Tergugat I telah melakukan penyitaan terhadap 6 (enam) aset berupa tanah dan bangunan yang didalilkan merupakan milik Penggugat, berupa :
  - a. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Perum Taman Aries Blok A 10 Nomor 23, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 4004 atas nama Penggugat;
  - b. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5406 atas nama Penggugat;
  - c. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kembang Indah I Blok G5 Kav. Nomor 69, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5405 atas nama Penggugat;
  - d. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama Blok M No.32 B, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6526 atas nama Esther Jehezkiel;

Hal 18 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama II Blok M8 No.32 A, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6525 atas nama Esther Jehezkiel;
  - f. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Alam Sutra Bulevard 10B No.6, Kota Tangerang Selatan berdasarkan SHM Nomor 1929 atas nama Penggugat.
- 2) Bahwa beberapa aset telah dibebani hak tanggungan yang dalam gugatan *a quo* diterangkan pada bagian Posita angka 2 (huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e) sebagai jaminan kredit yang tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 28 Februari 2018 antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Notaris Yenti Sutinawati, S.H.,M.Kn.
- 3) Bahwa beberapa aset yang telah dibebani hak tanggungan tersebut, yakni:
- 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kembang Indah I Blok G5 Kav. Nomor 69, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5405 atas nama Penggugat;
  - 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama Blok M No.32 B, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6526 atas nama Esther Jehezkiel;
  - 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5406 atas nama Penggugat;
  - 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama II Blok M8 No.32 A, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6525 atas nama Esther Jehezkiel.
- 4) Bahwa dengan dilekatkannya Hak Tanggungan kepada Tergugat II, maka penyitaan terhadap aset-aset dimaksud oleh Tergugat I telah melanggar kepentingan hukum Penggugat dan Tergugat II selaku Para Pihak dalam Perjanjian.
- 5) Bahwa Tergugat I telah diberitahu tentang adanya Hak Tanggungan yang dilekatkan pada aset-aset yang diuraikan pada angka 3), akan tetapi Tergugat I secara sewenang-wenang dan tanpa hak tetapi melakukan sita. Sehingga, penyitaan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

## Dalil Sanggahan Tergugat I :

- 1) Tergugat I tidak melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh penggugat pada gugatan *a quo*, dengan penjelasan sebagai berikut :

Hal 19 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

### 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

unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata adalah :

A. Adanya Perbuatan :

Penyitaan yang dilakukan oleh jajaran Tergugat I terhadap 6 (enam) barang tidak bergerak/aset berupa tanah dan bangunan yang didalilkan oleh Penggugat sebagai aset miliknya, yang mana kegiatan penyitaan dimaksud dilakukan oleh Penyidik pada Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus dalam rangka penanganan penyidikan perkara tindak pidana korupsi (pada saat penyitaan dilaksanakan masih dalam tahap penyidikan) yang diduga dilakukan oleh Penggugat.

B. Perbuatan itu melawan hukum:

1. Tergugat I memiliki wewenang untuk melakukan upaya penyitaan terhadap barang bergerak/barang tidak bergerak pada penanganan perkara tindak pidana korupsi, *in casu*, terhadap aset-aset yang dimaksud sebagai obyek penyitaan pada gugatan *a quo*, diuraikan sebagai berikut :

- Berdasarkan Pasal 1 angka 16 jo Pasal 7 ayat (1) huruf d KUHAP mengatur :

Pasal 1 angka 16 KUHAP :

*Penyitaan adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau menyimpan di bawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan peradilan.*

Jo

Pasal 7 ayat (1) huruf d KUHAP :

*Penyidik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a karena kewajibannya mempunyai wewenang :*

*d. melakukan penangkapan, penahanan, penggeledahan dan penyitaan.*

- Kewenangan Tergugat I untuk melakukan penyitaan benda tidak bergerak/benda bergerak terkait penanganan tindak pidana korupsi juga diatur pada peraturan internal Kejaksaan yakni Peraturan Jaksa Agung Nomor 039/A/JA/10/2010 Tentang Tata Kelola Administrasi dan Teknis Penanganan Perkara Tindak Pidana Khusus khususnya dalam Pasal 121 s/d Pasal 129

Hal 20 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

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)



2. Bahwa penyitaan terhadap barang tidak bergerak yang dilekatkan Hak Tanggungan dalam rangka penanganan perkara tindak pidana korupsi karena barang tersebut, in casu, 4 (empat) aset yang didalilkan Penggugat telah memenuhi kualifikasi barang yang dapat dilakukan penyitaan berdasarkan Pasal 39 ayat (1) KUHAP, hal tersebut tercermin pada ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor : 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi dan perubahannya :

Ayat (1) :

*Putusan pengadilan mengenai perampasan barang-barang bukan kepunyaan terdakwa tidak dijatuhkan, apabila hak-hak pihak ketiga yang beritikad baik akan dirugikan.*

Ayat (2) :

*Dalam hal putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) termasuk juga barang pihak ketiga yang mempunyai itikad baik, maka pihak ketiga tersebut dapat mengajukan surat keberatan kepada pengadilan yang bersangkutan, dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah putusan pengadilan diucapkan di sidang terbuka untuk umum.*

Bahwa Tergugat I dalam hal ini tidak bermaksud menerangkan dalil terkait perampasan akan tetapi lebih menitikberatkan terhadap dalil tentang sah nya penyitaan terhadap barang tidak bergerak yang dilekatkan Hak Tanggungan (telah terdapat kepentingan/hak Pihak Ketiga terhadap barang tersebut) karena perampasan terhadap barang tidak bergerak yang dilekati Hak Tanggungan dimaksud hanya dapat dilaksanakan apabila sebelumnya telah dilakukan penyitaan terlebih dahulu.

Bahwa aset-aset obyek penyitaan yang dimaksud dalam gugatan a quo merupakan barang yang memenuhi kualifikasi barang yang dapat dilakukan penyitaan oleh penyidik, in casu, Jaksa penyidik pada Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus (Tergugat I) yang kemudian menjadi barang bukti pada proses penuntutan oleh Jaksa Penuntut Umum pada Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus (Tergugat I) terhadap Terdakwa yakni Penggugat.

Bahwa terhadap Tergugat II telah diberikan kesempatan oleh Undang-Undang untuk mengajukan keberatan kepada Pengadilan yang menangani perkara tindak pidana korupsi dimaksud (*vide Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor : 31 Tahun 1999*).

Hal 21 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Berdasarkan uraian tersebut diatas maka perbuatan penyitaan dalam gugatan *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat I tidak melawan hukum.

C. Adanya kesalahan si pelaku :

1. Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) KUHP, mengatur :

*Yang dapat dikenakan penyitaan adalah :*

- a. *benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagian diduga diperoleh dari tindakan pidana atau sebagai hasil dari tindak pidana;*
- b. *benda yang telah dipergunakan secara langsung untuk melakukan tindak pidana atau untuk mempersiapkannya;*
- c. *benda yang dipergunakan untuk menghalang-halangi penyidikan tindak pidana;*
- d. *benda yang khusus dibuat atau diperuntukkan melakukan tindak pidana;*
- e. *benda lain yang mempunyai hubungan lansung dengan tindak pidana yang dilakukan.*

2. Berdasarkan bagian Menimbang pada Halaman 1327 Putusan Perkara Nomor 34/Pid.Sus-TPK/2020/PN.Jkt.Pst menerangkan pada pokoknya :

*Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penuntut Umum untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 5405, Sertifikat Hak Milik Nomor 5406 diperoleh Tahun 2017; Sertifikat Hak Milik Nomor 06525 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 06526 diperoleh tahun 2018 dengan demikian Majelis berkeyakinan asset Terdakwa yang disita dan dimohonkan untuk dirampas berasal dari tindak pidana korupsi yang telah dilakukan Terdakwa oleh karenanya alasan Penasehat Hukum keberatan atas perampasan harta milik Terdakwa tidak beralasan maka tentang barang bukti akan ditentukan dalam amar putusan.*

3. Bahwa pelaksanaan penyitaan yang dilakukan oleh Jaksa penyidik pada Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus (Tergugat I) didasarkan pada Surat Perintah Penyitaan Nomor : Print-42/F.2/Fd.2/02/2020 tanggal 26 Februari 2020.

4. Bahwa pelaksanaan penyitaan terhadap obyek penyitaan yang dimaksud pada gugatan *a quo* telah mendapatkan Penetapan Penyitaan dari Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor :

Hal 22 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020/PN.Jkt.Pst tertanggal 31 Maret 2020 dan Penetapan Penyitaan dari Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 927/PEN.PID/2020/PN.Tng tertanggal 06 April 2020. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (1) KUHAP yang mengatur :

*Penyitaan hanya dapat dilakukan oleh penyidik dengan surat izin ketua pengadilan negeri setempat.*

5. Berdasarkan uraian dalil tersebut maka tidak terdapat kesalahan Tergugat I dalam pelaksanaan penyitaan aset-aset yang dimaksud pada gugatan *a quo* karena Putusan Perkara Nomor 34/Pid.Sus-TPK/2020/PN.Jkt.Pst aset tersebut diyakini sebagai barang yang diperoleh dari hasil tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh Penggugat serta penyitaan telah didasarkan pada Surat Perintah Penyitaan Nomor : Print-42/F.2/Fd.2/02/2020 tanggal 26 Februari 2020 serta Penetapan Penyitaan dari Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020/PN.Jkt.Pst tertanggal 31 Maret 2020 dan Penetapan Penyitaan dari Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 927/PEN.PID/2020/PN.Tng tertanggal 06 April 2020.

#### D. Adanya Kerugian :

- 1) Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I patut memberikan ganti rugi senilai Rp 60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah) karena telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat sama sekali tidak merinci kerugian yang dialami secara fakta dan nyata akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat oleh karenanya kerugian didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya sangat tidak jelas dan tidak ada perincian yang jelas.
- 2) Bahwa dalil kerugian dalam gugatan perbuatan melawan hukum harus diuraikan rinciannya secara jelas sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung, antara lain sebagai berikut:
  - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, dengan Kaidah Hukum: "*Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.*"

Hal 23 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1057 K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1976, dengan Kaidah Hukum: “*Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.*”
  - c. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 19 K/Sip/1983, tanggal 3 September 1983, dengan Kaidah Hukum: “*Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.*”
  - 4) Berdasarkan uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa dalil kerugian yang diterangkan oleh Penggugat tidak dapat diterima karena dalil kerugian tersebut tidak didasarkan pada rincian kerugian yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan.
- E. Adanya Hubungan Kausalitas antara kesalahan dengan kerugian
- 1) Bahwa sebagaimana dalil yang telah diuraikan Tergugat I pada poin sebelumnya yang pada pokoknya menerangkan :
    - a. Bahwa tidak terdapat kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam pelaksanaan penyitaan aset-aset yang dimaksud pada gugatan *a quo* karena Putusan Perkara Nomor 34/Pid.Sus-TPK/2020/PN.Jkt.Pst (*inkracht*) aset tersebut diyakini sebagai barang yang diperoleh dari hasil tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh Penggugat serta penyitaan telah didasarkan pada Surat Perintah Penyitaan Nomor : Print-42/F.2/Fd.2/02/2020 tanggal 26 Februari 2020 serta Penetapan Penyitaan dari Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020/PN.Jkt.Pst tertanggal 31 Maret 2020 dan Penetapan Penyitaan dari Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 927/PEN.PID/2020/PN.Tng tertanggal 06 April 2020.
    - b. Bahwa dalil kerugian yang diterangkan oleh Penggugat tidak dapat diterima karena dalil kerugian tersebut tidak didasarkan pada rincian kerugian yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan.
  - 2) Berdasarkan uraian dalil tersebut, maka dapat diketahui bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum pada Pasal 1365 KUHPerdata tidak Hal 24 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

terpenuhi. Sehingga, sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan ditolak.

Berdasarkan uraian dalil-dalil tersebut, bersama ini perkenankanlah Tergugat I mengajukan permohonan, agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau,

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

Jawaban Tergugat II :

## **DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat II hanya akan menanggapi Gugatan *a quo* yang berhubungan dengan Tergugat II saja;
3. Bahwa sebelum Tergugat II menanggapi dalil-dalil Penggugat dalam Pokok Perkara, perlu Tergugat II sampaikan bahwa antara Tergugat II dengan Penggugat memiliki hubungan hukum yang didasarkan pada Perjanjian Kredit yaitu Akta Perjanjian Kredit No. 78 tanggal 23 Nopember 2017 dan Akta Perjanjian Kredit No. 64 tanggal 28 Pebruari 2018 yang mana kedua Perjanjian Kredit tersebut merupakan pemberian kredit berupa Fasilitas Kredit Rumah dari Tergugat II kepada Penggugat.

Bahwa atas Perjanjian Kredit tersebut di atas, adapun jumlah Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat II kepada Penggugat dan juga Jaminan yang Penggugat berikan adalah sebagai berikut:

- 1) Dalam Akta Perjanjian Kredit No. 78 tanggal 23 Nopember 2017, dalam Pasal 1, Pasal 2 dan Pasal 7 ayat 7.1 disebutkan sebagai

Hal 25 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

### 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

berikut:

## Pasal 1 Fasilitas Kredit Rumah.

- 1.1 Jenis Fasilitas Kredit Rumah : KPR – Secondary.
- 1.2 Jumlah Fasilitas Kredit Rumah setinggi-tingginya sebesar RP. 11.000.000.000,-

## Pasal 2 Tujuan Penggunaan dan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Rumah.

- 1.1 Tujuan penggunaan : untuk keperluan konsumtif.
- 1.2 Jangka waktu Fasilitas Kredit Rumah : 240 bulan terhitung sejak tanggal 23-11-2017 dan akan berakhir pada tanggal 23-11-2037.

## Pasal 7 Jaminan.

Debitur dengan ini menyerahkan kepada Bank Jaminan berupa:

1. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5405/Kembangan Selatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22-11-1999, Nomor: 104/1999, seluas 175 M2 (seratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 09.03.08.06.01486, setempat dikenal sebagai Jalan Kembangan Indah I Blok G.5, Kavling No. 69 SEB;
2. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5406/Kembangan Selatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06-12-2000, Nomor: 179/2000, seluas 234 M2 (dua ratus tiga puluh empat meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 09.03.08.06.02195, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Puri Indah Jalan Kembangan Indah I Blok G.5; Keduanya terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kembangan, Kelurahan Kembangan Selatan, dan Keduanya pada awalnya masih tercatat atas nama "SURYA PERMANA"; Kedua Sertipikat tersebut di atas, telah dibalik nama keatas nama "JOKO HARTONO TIRTO" (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tertanggal 23 Nopember 2017, nomor 862/2017 dan 863/2017. Adapun atas Objek Jaminan di atas, telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 01785/2018 tanggal 14 Maret 2018, dengan nilai penjaminan hingga sejumlah Rp. 13.750.000.000,-

Hal 26 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Dalam Akta Perjanjian Kredit No. 64 tanggal 28 Pebruari 2018, dalam Pasal 1, Pasal 2 dan Pasal 7 ayat 7.1 disebutkan sebagai berikut:

## Pasal 1 Fasilitas Kredit Rumah.

- 1.1 Jenis Fasilitas Kredit Rumah : Take Over dan Cash Out.
- 1.2 Jumlah Fasilitas Kredit Rumah setinggi-tingginya sebesar:
  - a. RP. 10.000.000.000,- untuk Take Over.
  - b. Rp. 10.000.000.000,- untuk Cash Out.

## Pasal 2 Tujuan Penggunaan dan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Rumah.

- 2.1 Tujuan penggunaan : untuk keperluan konsumtif.
- 2.2 Jangka waktu Fasilitas Kredit Rumah : 240 bulan terhitung sejak tanggal 28-02-2018 dan akan berakhir pada tanggal 28-02-2038.

## Pasal 7 Jaminan.

Debitur dengan ini menyerahkan kepada Bank Jaminan berupa:

1. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06022/Kembangan Selatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15-07-2003, No. 79/2003, seluas 276 M2 (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 09.03.08.06.02711, setempat dikenal sebagai Jalan Kencana Utama II Blok M.8, No. 32 A SEB;
2. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06020/Kembangan Selatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11-09-2009, No. 00148/2009, seluas 6 M2 (enam meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 09.03.08.06.05131, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Puri Kencana Jalan Kencana Utama II Blok M.8, No. 32 SEB;
3. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06010/Kembangan Selatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10-08-2009, No. 00127/2009, seluas 38 M2 (tiga puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 09.03.08.06.05107, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Puri Kencana Jalan Kencana Utama II Blok M.8, No. 32 SEB;
4. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06019/Kembangan Selatan, atas sebidang tanah sebagaimana

Hal 27 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15-07-2003, No. 80/2003, seluas 57 M2 (lima puluh tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 09.03.02.03.02948, setempat dikenal sebagai Jalan Kencana Utama II Blok M.8, No. 32 B SEB;

5. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06018/Kembangan Selatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15-07-2003, No. 82/2003, seluas 43 M2 (empat puluh tiga meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 09.03.08.06.02589, setempat dikenal sebagai Jalan Kencana Utama II Blok M.8, No. 32 A SEB;
6. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06021/Kembangan Selatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15-07-2003, No. 83/2003, seluas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 09.03.08.06.02949, setempat dikenal sebagai Jalan Kencana Utama II Blok M.8, No. 32 B SEB;

Keenam Sertipikat tersebut di atas terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kembangan, Kelurahan Kembangan Selatan, dan keenam Sertipikat tersebut di atas tercatat atas nama "ESTER JEHEZKIEL" (Istri Penggugat).

Adapun Keenam Sertipikat Hak Milik tersebut di atas, pada tahun 2018 telah digabungkan menjadi 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) yaitu SHM No. 06525/Kembangan Selatan dan SHM 06526/Kembangan Selatan.

Adapun atas Objek Jaminan di atas, telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 04092/2018 tanggal 05 Juni 2018, dengan nilai penjaminan hingga sejumlah Rp. 25.000.000.000,-

4. Bahwa Perjanjian Kredit sebagaimana Poin 3 Jawaban di atas yang telah disepakati bersama antara Tergugat II dan Penggugat adalah mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*.

Hal 28 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara maka Perjanjian Kredit antara Tergugat II dengan Penggugat adalah Perjanjian yang sah dan berharga.

5. Bahwa apabila memperhatikan Gugatan *a quo* dengan cermat, adapun yang berkaitan dengan Tergugat II hanya terdapat dalam Poin 3 s/d Poin 4 halaman 3 s/d halaman 4 Gugatan *a quo* dimana dalam Poin 3 s/d Poin 4 halaman 3 s/d halaman 4 tersebut telah Tergugat II uraikan dalam Jawaban Poin 3 di atas yakni mengenai Objek Perkara sebagaimana SHM No. 5406/Kembangan Selatan, SHM No. 5405/Kembangan Selatan, SHM No. 6526/Kembangan Selatan dan SHM No. 6525/Kembangan Selatan telah dijaminan Penggugat ke Tergugat II dan telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama;
6. Bahwa atas adanya pemberian kredit oleh Tergugat II kepada Penggugat, pada saat ini Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat II, hal tersebut terlihat dari adanya Surat Peringatan yang telah Tergugat II kirimkan kepada Penggugat agar Penggugat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II yaitu :
  - 1) Nomor Loan : 8000002004.
    - a. Surat Peringatan I, No. 15/Coll-Mortg/III/2020, tanggal 09 Maret 2020;
    - b. Surat Peringatan II, No. 48/Coll-Mortg/III/2020, tanggal 27 Maret 2020;
    - c. Surat Peringatan III (Terakhir), No. 45/Coll-Mortg/IV/2020, tanggal 13 April 2020.
  - 2) Nomor Loan : 8000007375.
    - a. Surat Peringatan I, No. 32/Coll-Mortg/X/2020, tanggal 13 Oktober 2020;
    - b. Surat Peringatan II, No. 05/Coll-Mortg/XI/2020, tanggal 02 November 2020;
    - c. Surat Peringatan III (Terakhir), No. 36/Coll-Mortg/XI/2020, tanggal 13 November 2020.
  - 3) Nomor Loan : 8040004374.
    - a. Surat Peringatan I, No. 74/Coll-Mortg/XII/2020, tanggal 23 Desember 2020;
    - b. Surat Peringatan II, No. 85/Coll-Mortg/XII/2020, tanggal 30 Desember 2020;
    - c. Surat Peringatan III (Terakhir), No. 51/Coll-Mortg/I/2021, tanggal 13 Januari 2021.

Bahwa berdasarkan Surat Peringatan tersebut di atas, meskipun Tergugat II telah mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat agar Penggugat

Hal 29 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II, namun Penggugat tidak kunjung memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II, sehingga atas hal tersebut maka untuk melindungi dan memastikan adanya pengembalian Kredit Tergugat II atas wanprestasinya Penggugat maka sebagaimana diatur dalam Pasal 6 *jo.* Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah ("UUHT") disebutkan sebagai berikut:

## Pasal 6 UUHT.

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*

## Pasal 20 ayat (1) UUHT.

*"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya".

Bahwa berdasarkan ketentuan di atas maka Tergugat II merujuk pada Perjanjian Kredit dan Undang-Undang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi atas Jaminan Penggugat yaitu melakukan lelang secara langsung (Parate Eksekusi) atau dengan Bantuan Pengadilan Negeri (Fiat Eksekusi).

7. Bahwa sebagaimana Jawaban Poin 6 di atas, Tergugat II telah berupaya untuk mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan namun upaya tersebut tidak dapat dilaksanakan karena terdapatnya blokir yang diajukan oleh Tergugat I *in casu* Kejaksaan Agung atas Objek Jaminan yang dijaminan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebagaimana Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor: Reg.Batal-237/29/2020 tanggal 07 Desember 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V;

Bahwa atas hal tersebut di atas terlihat dengan jelas bahwa upaya Blokir yang dilakukan oleh Tergugat I yang ditindaklanjuti dengan Penyitaan sebagaimana dalil Penggugat dalam Poin 2 Gugatan *a quo* merupakan tindakan yang telah merugikan Tergugat II karena Tergugat II tidak dapat

Hal 30 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengupayakan pengembalian kredit atas wanprestasinya Penggugat, sehingga atas hal tersebut adapun tindakan Tergugat I yang telah melakukan Blokir beserta dengan Sita atas Objek Jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama merupakan suatu tindakan yang bertentangan dengan Pasal 1 angka 1 jo. Pasal 6 jo. Pasal 7 Jo. Pasal 14 ayat (3) jo Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") sebagai berikut:

Pasal 1 angka 1 UUHT:

*"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lainnya".*

Pasal 6 UUHT:

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*

Pasal 7 UUHT:

*"Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada"*

Pasal 14 ayat (3) UUHT:

*"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hokum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah"*

Pasal 18 ayat (1) UUHT:

*Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:*

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;

Hal 31 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. *Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;*

d. *Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.*

8. Bahwa sebagaimana Jawaban Poin 7 di atas, terdapat asas *droit de preference* yang mengatur mengenai adanya kepastian hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan yaitu merupakan pihak yang kedudukannya DIUTAMAKAN daripada kreditur / pihak lainnya atau dapat dikatakan bahwa kedudukan hukum atas Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 01785/2018 tanggal 14 Maret 2018 dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 04092/2018 tanggal 05 Juni 2018 yang merupakan Objek Hak Tanggungan tersebut adalah tetap berada dalam penguasaan dari Pemegang Hak Tanggungan dalam rangka jaminan hutang kepada Tergugat II atau dalam arti lain bahwa Tergugat I *in casu* Kejaksaan Agung tidak berhak untuk memblokir serta menyita terhadap SHM No. 5406/Kembangan Selatan atas nama Joko Hartono Tirto, SHM No. 5405/Kembangan Selatan atas nama Joko Hartono Tirto, SHM No. 6526/Kembangan Selatan atas nama Ester Jehezkiel dan SHM No. 6525/Kembangan Selatan atas nama Ester Jehezkiel.

Bahwa uraian di atas juga diperkuat dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu:

a) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1731K/PDT/2011 tanggal 14 Desember 2011 menyebutkan :

*“Oleh karena itu kreditur mempunyai hak istimewa atas penjualan objek Hak Tanggungan untuk pelunasan kewajiban hukum debitur adalah harus dilindungi oleh hukum”.*

b) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 394 K/PDT/1984 tanggal 13 Mei 1985 menyebutkan:

*“bahwa barang-barang yang sudah dijamin utang tidak dapat dikenakan sita”.*

c) Putusan Mahkamah Agung No. 476 K/Sip/1974 tanggal 14 Oktober 1974 menyebutkan:

*“Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga.”*

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka sudah sepantasnya terhadap Tanah dan Bangunan berdasarkan SHM No. 5406/Kembangan Selatan atas nama Joko Hartono Tirto dan SHM No. 5405/Kembangan Selatan atas nama Joko Hartono Tirto yang telah diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 01785/2018 tanggal 14 Maret 2018, serta SHM No.

Hal 32 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6526/Kembangan Selatan atas nama Ester Jehezkiel dan SHM No. 6525/Kembangan Selatan atas nama Ester Jehezkiel yang telah diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 04092/2018 tanggal 05 Juni 2018 yang telah dijamin kepada Tergugat II harus dinyatakan Sah dan berharga dikarenakan Tergugat II adalah pemegang hak yang DIUTAMAKAN / Hak ISTIMEWA atas jaminan tersebut;

9. Bahwa untuk lain dan selebihnya Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak ada kaitannya dengan Tergugat II.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menerima Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menetapkan biaya perkara sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II mohon dengan segala hormat agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Turut Tergugat :

## **DALAM EKSEPSI**

### **EKSEPSI ABSOLUT**

Pengadilan Negeri Jakarta Barat Tidak Berwenang Memeriksa, Memutus Dan Mengadili Perkara Aquo

1. Bahwa sebagaimana posita Penggugat pada butir 2 (dua) dalam gugatan perkara A quo adalah sebagai berikut :
  - Bahwa pada hari Rabu tanggal 15 April 2020 Tergugat I telah melakukan Penyitaan terhadap aset-aset milik Penggugat;
  - dan berdasarkan Berita Acara Penyitaan Nomor 16 tanggal 15 April 2020 oleh Victor Antonius, S.H., M.H. selaku Jaksa Utama Pratama dan berakibat hilangnya kekuasaan serta kepemilikan Penggugat atas aset-aset diatas dalam perkara a quo;
2. Bahwa sebagaimana yang dimaksud dalam Posita gugatan Penggugat tersebut dan berdasarkan Berita Acara Penyitaan Nomor : 16 tanggal 15 April 2020 oleh Victor Antonius,S.H., M.H. selaku Jaksa Utama Pratama adalah Tergugat I (Kejaksaan Agung Republik Indonesia CQ, Jaksa Agung Muda Pidana Khusus) atau dengan kata lain Berita Acara Penyitaan Nomor : 16 tanggal 15 April 2020 oleh Victor Antonius,S.H., M.H. selaku

Hal 33 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

Jaksa Utama Pratama dalam perkara A quo diterbitkan berdasarkan penetapan tertulis yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara dengan Surat Keputusannya;

3. Bahwa sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan pertama atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi sebagai berikut:

*“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”*

4. Bahwa karena jelas yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah terbitnya Berita Acara Penyitaan Nomor : 16 tanggal 15 April 2020 oleh Victor Antonius,S.H., M,H. selaku Jaksa Utama Pratama (Kejaksaan Agung Republik Indonesia CQ, Jaksa Agung Muda Pidana Khusus) yang merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara, maka demi hukum sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Barat segera memutus perkara ini dalam putusan sela, dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili perkara ini, karena masalah perkara A quo merupakan sepenuhnya kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 25 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman menyatakan :

*“Badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan Tata Usaha Negara”*

Bahwa pengadilan-pengadilan yang dimaksud diatas pada hakikatnya memiliki tata cara dan batasan-batasan Kompetensi yang diatur dalam perundang-undangan, dengan kata lain antar pengadilan dilarang untuk mengambil alih kewenangan untuk mengadili. oleh karena itu Para Pihak diharuskan mengajukan gugatan sesuai kewenangan Pengadilan yang telah ditetapkan;

6. Bahwa dihubungkan dengan penjelasan tersebut diatas dapat disimpulkan apabila pengajuan Gugatan yang tidak pada tempatnya maka hal tersebut dapat di kualifikasikan merupakan Pelanggaran Batas Kompetensi Absolut

Hal 34 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

yang mengakibatkan Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan Pengadilan tidak berwenang mengadili;

7. Bahwa tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo diatur dalam Pasal 134 HIR, yang berbunyi:

*“Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk kuasa Pengadilan Negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku dirinya tidak berkuasa dan hakim itupun wajib pula mengaku karena jabatannya bahwa ia tidak berkuasa.”*

8. Bahwa bertitik tolak dari apa yang telah diuraikan dalam peraturan perundang-undangan diatas, dapat disimpulkan jika segala sesuatu yang berkaitan undang-undang tersebut in casu permasalahan Perkara A quo yang berwenang memeriksa, memutus dan mengadili adalah Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), oleh karena itu sangat beralasan jika Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dapat di kualifikasikan sebagai “Pelanggaran Batas Kompetensi Absolute” dan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk dapat mengeluarkan Putusan Sela (tussen vonnis) dengan alasan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili Perkara A quo;

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Turut Tergugat, menolak seluruh pernyataan, keterangan, dalil/posita maupun permohonan/petitum Penggugat, sebagaimana disampaikan dalam Surat Gugatan tertanggal 21 Juni 2022, kecuali yang di akui secara tegas kebenarannya;

## TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 1 (satu)

Bahwa gugatan Penggugat pada Posita Butir 1 (satu), diajukan berdasarkan Pasal 10 Akta Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 28 Februari 2018 Jo. Perjanjian Kredit Nomor 78 tanggal 23 November 2017;

1. Bahwa Turut Tergugat membuat, menerbitkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 28 Februari 2018 Jo. Perjanjian Kredit Nomor 78 tanggal 23 November 2017, bahwa Penggugat datang menghadap Turut Tergugat Notaris YENTI SUTINAWATI, S.H., M.Kn, Pekerjaan Notaris dan PPAT, Alamat Business Park Blok F1 No.1 Jln. Raya Meruya Ilir No. 88 Kel. Meruya Utara, Kec. Kembangan, Jakarta Barat 11620, setelah itu Turut Tergugat membuat, menerbitkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 28 Februari 2018 Jo. Perjanjian Kredit Nomor 78 tanggal 23 November 2017 dengan sepengetahuan Penggugat;

Hal 35 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

### 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

2. Bahwa Turut Tergugat melaksanakan tugas dan kewajibannya hal ini didasari dengan dasar pertimbangan hukum, diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris antara lain termuat di dalam konsiderans Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan antara lain:
  - a. Bahwa Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum;
  - b. Bahwa jasa notaris dalam proses pembangunan makin meningkat sebagai salah satu kebutuhan hukum masyarakat;
  - c. Bahwa Reglement op Het Ambt in Indonesia (Stb. 1860: 3) yang mengatur mengenai jabatan notaris tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat;

Bahwa Turut Tergugat sudah melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan Jabatan Notaris dan PPAT;

3. Bahwa sebagai Notaris dan PPAT Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris yang lebih komprehensif mengatur tentang kewenangan notaris, sebagai berikut:

*"Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan"*

4. Bahwa berdasarkan Undang-Undang tersebut diatas Akta Perjanjian Kredit yang dibuat dan diterbitkan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan peraturan Perundang-undangan, serta sudah sesuai dengan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan;
5. Bahwa pada faktanya Akta Perjanjian Kredit yang dibuat dan diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah sah secara hukum, bahwa Para Penghadap yaitu Penggugat dan Tergugat II menjamin bahwa identitas dan keterangan-keterangan yang diberikan kepada Turut Tergugat sebagai Notaris adalah keterangan yang benar dan sah/sesungguhnya;

### TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 2 (dua)

Bahwa Penggugat dalam Posita butir 2 (dua), yang pada intinya menyatakan bahwa pada hari Rabu tanggal 15 April 2020, Tergugat I telah melakukan penyitaan terhadap aset-aset milik penggugat dalam perkara A quo, berdasarkan Berita Acara Penyitaan Nomor: 16 tanggal 15 April 2020 oleh Victor Antonius, S.H., M.H. selaku Jaksa Utama Pratama berakibat hilangnya kekuasaan serta kepemilikan Penggugat atas aset-aset dalam perkara A quo.

Hal 36 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

1. Bahwa sebagaimana yang diuraikan Penggugat bahwa berdasarkan Berita Acara Penyitaan Nomor : 16 tanggal 15 April 2020 oleh Victor Antonius,S.H., M,H. selaku Jaksa Utama Pratama adalah Tergugat I (Kejaksaan Agung Republik Indonesia CQ, Jaksa Agung Muda Pidana Khusus) atau dengan kata lain Berita Acara Penyitaan Nomor : 16 tanggal 15 April 2020 oleh Victor Antonius,S.H., M,H. selaku Jaksa Utama Pratama dalam perkara A quo diterbitkan berdasarkan penetapan tertulis yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara dengan Surat Keputusannya;
2. Bahwa sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan pertama atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi sebagai berikut:  
*“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”*
3. Bahwa tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo diatur dalam Pasal 134 HIR, yang berbunyi:  
*“Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk kuasa Pengadilan Negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku dirinya tidak berkuasa dan hakim itupun wajib pula mengaku karena jabatannya bahwa ia tidak berkuasa.”*
4. Bahwa bertitik tolak dari apa yang diuraikan dalam peraturan perundang-undangan diatas, dapat disimpulkan jika segala sesuatu yang berkaitan undang-undang tersebut in casu permasalahan Perkara A quo yang berwenang memeriksa, memutus dan mengadili adalah Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), oleh karena itu sangat beralasan jika Gugatan yang di ajukan oleh Penggugat dapat di kualifikasikan sebagai *“Pelanggaran Batas Kompetensi Absolute”* dan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk dapat mengeluarkan Putusan Sela (tussen vonnis) dengan alasan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili;

TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 3 (tiga)

Hal 37 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dalam Posita butir 3 (tiga), menyatakan sebagian aset-aset yang diuraikan dalam Posita 2, gugatan Penggugat (huruf b, huruf c, huruf d, huruf e.) telah diletakkan hak Tanggungan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebagai jaminan atas Perikatan Kredit yang tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 28 Februari 2018 Jo. Perjanjian Kredit Nomor 78 tanggal 23 November 2017 yang di buat dihadapan YENTI SUTINAWATI, S.H., M.Kn, selaku Notaris Jakarta Barat;

1. Bahwa sebagai Notaris dan PPAT Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris yang lebih komprehensif mengatur tentang kewenangan notaris, sebagai berikut: Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan;
2. Bahwa SHM Nomor 5405/Kembangan Selatan, sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Nopember 1999, Nomor : 104/1999, seluas 175 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 09.03.08.06.01486 dan SHM Nomor 5406/Kembangan Selatan, sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur tanggal 06 Desember 2000, Nomor : 179/2000, seluas 234 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh empat meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 09.03.08.06.02195, telah di pasang Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 23/2018 yang di buat oleh Turut Tergugat sebagai Notaris;
  - a. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah Jln. Kembang Indah Blok G5 sesuai SHM Nomor 5406 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama Penggugat;
  - b. 1 (satu) Tanah dan Bangunan di Jln. Kembang Indah I Blok G 5 Kav. No. 69 sesuai dengan SHM Nomor 5405 yang diterbitkan BPN Kodya Jakarta Barat atas nama Penggugat

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya Perkara;

Hal 38 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan sah menurut hukum Akta Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 28 Februari 2018 Jo. Perjanjian Kredit Nomor 78 tanggal 23 November 2017 yang di buat dihadapan Turut Tergugat, selaku Notaris Jakarta Barat;
2. Menyatakan Sah Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 23/2018 yang di buat oleh Turut Tergugat sebagai Notaris atas SHM Nomor 5405/Kembangan Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Nopember 1999, Nomor: 104/1999, seluas 175 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 09.03.08.06.01486 dan SHM Nomor 5406/Kembangan Selatan, sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur tanggal 06 Desember 2000, Nomor : 179/2000, seluas 234 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh empat meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 09.03.08.06.02195;
3. Menyatakan Sah Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 23/2018 yang di buat oleh Turut Tergugat;
  - a. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah Jln. Kembang Indah Blok G5 sesuai SHM Nomor 5406 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama Penggugat;
  - b. 1 (satu) Tanah dan Bangunan di Jln. Kembang Indah I Blok G 5 Kav. No. 69 sesuai dengan SHM Nomor 5405 yang diterbitkan BPN Kodya Jakarta Barat atas nama Penggugat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono )

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat dipersidangan telah mengajukan Replik terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, masing-masing tanggal 25 Oktober 2022 dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 1 September 2022, sedangkan Tergugat I telah mengajukan Dupliknya tertanggal 08 Nopember 2022, yang isi dan maksudnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara sidang perkara ini yang untuk singkatnya dianggap telah termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi, dan karena dalam eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat

Hal 39 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

### 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

terdapat eksepsi kompetensi absolut, maka sebelum melanjutkan pemeriksaan pokok perkara Majelis terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi kompetensi absolut dari Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut, sedangkan eksepsi-eksepsi lainnya akan Majelis pertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat, Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan memutuskannya dengan putusan sela pada hari Selasa, tanggal 22 Nopember 2022, yang amar putusannya adalah sebagai berikut :

## MENGADILI :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang mengadili perkara ini.
3. Memerintahkan kepada para pihak melanjutkan persidangan perkara ini.
4. Menangguhkan biaya perkara ini sampai putusan akhir.

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat dalam tuntutan provisinya mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menunda pelaksanaan lelang umum yang akan dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, maka sebelum melanjutkan pemeriksaan pokok perkara Majelis terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai Tuntutan Provisi Penggugat tersebut,;

Menimbang, bahwa terhadap Tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan memutuskannya dengan putusan sela pada hari Selasa, tanggal 29 Nopember 2022, yang amar putusannya adalah sebagai berikut :

## MENGADILI:

1. Mengabulkan tuntutan provisi tersebut;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk Menunda Eksekusi Lelang terhadap Tanah dan Bangunan yang diletakan sita berdasarkan penetapan No.68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020/PN.JKT.BRT tanggal 31 Maret 2020 Jo.penetapan No.927/Pen.Pid/2020/PN.Tng tanggal 6 April 2020 sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap.
3. Memerintahkan kedua belah pihak melanjutkan pemeriksaan perkara pokok;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini dilanjutkan, acara selanjutnya adalah pembuktian dari para pihak;

Hal 40 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

### 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 Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat, bertanda P-1 sampai dengan P-16 sebagai berikut :

1. Bukti P - 1 : Foto copy dari Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1929/Pakulonan, seluas 102 M2, sebagaimana surat ukur No.530/Pakulonan/2010 tanggal 15 Juli 2010 atas nama Joko Hartono Tirto;
2. Bukti P - 2 : Foto copy dari Copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 64, tanggal 28 Februari 2018 yang dibuat oleh Yenti Sutinawati, SH.,M.Kn, Notaris di Jakarta ;
3. Bukti P - 3 : Foto copy dari Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3019/Kembangan Selatan, Surat Ukur No.79/2003 tanggal 15 Juli 2003 beserta lampirannya;
4. Bukti P - 4 : Foto copy dari Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3879/Kembangan Selatan, Surat Ukur No.00148/2009 tanggal 11 September 2009 ;
5. Bukti P - 5 : Foto copy dari Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3866/Kembangan Selatan, Surat Ukur No.00127/2009 tanggal 10 Agustus 2009 ;
6. Bukti P - 6 : Foto copy dari Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3020/Kembangan Selatan, Surat Ukur No.00127/2009 tanggal 21 Oktober 2002 ;
7. Bukti P - 7 : Foto copy dari Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3013/Kembangan Selatan, Surat Ukur No.82/2003 tanggal 1 Nopember 2002 ;
8. Bukti P - 8 : Foto copy dari Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3014/Kembangan Selatan, Surat Ukur No.83/2003 tanggal 1 Nopember 2002 ;
9. Bukti P - 9 : Foto copy dari copy Akta Jual Beli Nomor 54/2009 tanggal 29 Juni 2009, yang dibuat oleh Ny.Ira Sudjono, SH.,M.Kn., Notaris di Jakarta ;
10. Bukti P - 10 : Foto copy dari copy Akta Jual Beli Nomor 403/2010 tanggal 21 Desember 2010, yang dibuat oleh Dr. Irawan Soerodjo, SH.,MSi., PPAT di Jakarta ;
11. Bukti P - 11 : Foto copy dari copy Akta Jual Beli Nomor 52/2009 tanggal 29 Juni 2009, yang dibuat oleh Ny.Ira Sudjono, SH.,M.Kn., Notaris di Jakarta ;

Hal 41 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

12. Bukti P - 12 : Foto copy dari copy Akta Jual Beli Nomor 404/2010 tanggal 21 Desember 2010, yang dibuat oleh Dr. Irawan Soerodjo, SH.,MSi., PPAT di Jakarta ;
13. Bukti P - 13 : Foto copy dari copy Akta Jual Beli Nomor 51/2009 tanggal 29 Juni 2009, yang dibuat oleh Ny. Ira Sudjono, SH.,MKn., PPAT di Jakarta ;
14. Bukti P - 14 : Foto copy dari copy Akta Jual Beli Nomor 53/2009 tanggal 29 Juni 2009, yang dibuat oleh Ny. Ira Sudjono, SH.,MKn., PPAT di Jakarta ;
15. Bukti P - 15 : Foto copy dari copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 78 tanggal 23 Nopember 2017, yang dibuat oleh Ny. Yenti Sutinawati, SH.,MKn., Notaris di Jakarta ;
16. Bukti P - 16 : Foto copy sesuai dengan asli Putusan Nomor 34/Pid.Sus.TPK/2020/PN.Jkt.Pst, Tanggal 09 Oktober 2020; Surat-surat bukti tersebut semuanya berupa foto copy yang dipersidangan hanya bukti P-16 yang dapat diperlihatkan aslinya dan setelah dicocokkan ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti selebihnya tidak dapat diperlihatkan aslinya namun semuanya telah dibubuhi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, sebagai berikut :

1. Saksi. SURYA PERMANA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Bapak Joko Hartono Tirto (Penggugat) karena dikenalkan oleh teman saksi;
  - Bahwa saksi bertemu Bapak Joko Hartono Tirto (Penggugat) dalam kegiatan sosial dalam kegiatan pengenalan produk Susu Colestrum di Puri Mall pada tahun 2015;
  - Bahwa saksi bekerja di perusahaan MLM sebagai manager pemasaran ;
  - Bahwa saksi tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat;
  - Bahwa beberapa tahun kemudian saksi menawarkan rumah saksi kepada Penggugat yang sebenarnya sudah lama saksi tawarkan ke beberapa kenalan saksi;
  - Bahwa saksi tidak tahu persis usaha Penggugat di bidang apa tetapi selalu bertemu dalam kegiatan sosial atau promosi produk MLM;

Hal 42 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

- Bahwa pada bulan Juli 2017 saksi bertemu lagi dengan Penggugat dan menawarkan rumah ;
- Bahwa rumah yang mau di jual adalah rumah kepunyaan saksi sendiri yang beralamat di daerah Kembangan Selatan dengan harga Rp. 11.000.000.000,00.(sebelas miliar rupiah).
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat seorang pengusaha
- Bahwa pada Bulan Nopember 2017 Penggugat jadi membeli rumah saksi
- Bahwa rumah tersebut status kepemilikan adalah Hak Milik dan tidak ingat nomor sertifikatnya.
- Bahwa rumah tersebut terletak diatas tanah luasnya lebih kurang lebih 400 (empat ratus meter persegi yang sama tapi dibagi 2 jadi ada 2 (dua ) rumah yang berdampingan;
- Bahwa Penggugat mau beli asalkan boleh dicicil atau kredit dengan KPR;
- Bahwa di bulan September 2017 Penggugat sendiri yang memproses KREDIT dengan pihak Bank DBS.
- Bahwa pada tanggal 23 November 2017 dilakukan jual – beli dihadapan Notaris Yenti.
- Bahwa telah terjadi jual beli rumah saksi dengan Penggugat pembayarannya melalui transfer dari Bank DBS kepada saksi sebagai penjual /pemilik rumah yang dijual yang beralamat di Puri Indah Blok G. V No.69 Kembangan Indah I;
- Bahwa rumah tersebut sudah bersertifikat hak milik.
- Bahwa saksi membenarkan Bukti T.2-3 dan T.2-5 yang ditunjukkan dipersidangan Akta Jual Beli Nomor 862 /2017, tanggal 23 Nopember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 863 /2017, tanggal 23 Nopember 2017, Pihak Pertama adalah Saksi dan Pihak kedua adalah. Penggugat
- Bahwa saksi sebagai penjual menerima transferan dari Bank DBS sebanyak Rp. 11.000.000.000,00.( sebelas miliar ) rupiah ;
- Bahwa rumah tersebut terdiri dari 2 (dua) sertifikat terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5405 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5406;
- Bahwa harga jual yang tertera di Akta Jual Beli memang berbeda untuk yang (SHM) Nomor 5406 adalah Rp. 4.000.000.000,00,-(empat miliar rupiah) dan SHM Nomor 5405 adalah Rp. 3.000.000.000,00,-(tiga miliar rupiah);

Hal 43 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

- Bahwa kedua rumah tersebut harganya tercantum dalam AJB adalah berbeda, yaitu berjumlah Rp.11.000.000.000,00,-(sebelas miliar rupiah).
- Bahwa saksi tidak tahu kalau jual – beli tersebut langsung dibalik nama ke atas nama Penggugat.;
- Bahwa rumah tersebut ditempati oleh Penggugat setelah 2 (dua) bulan pembelian.

2. **Saksi. RUDY EFFENDY.,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal dan bertemu PENGUGAT dalam kegiatan sosial biasa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan kerja dengan PENGGUGAT sama-sama bergerak dibidang usaha investasi;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat pada tahun 2005;
- Bahwa saksi bekerja di PT GLOBAL PUTRA SEJATI sebagai Direktur yang bergerak dibidang investasi jasa property;
- Bahwa setelah tahun 2005 saksi baru bertemu lagi di tahun 2015;
- Bahwa Penggugat bekerja sebagai tenaga IT pada PT TRIMEGA;
- Bahwa Penggugat juga bekerja sebagai Direktur di PT MAXIMA;
- Bahwa usaha Penggugat bergerak dibidang investasi;
- Bahwa Penggugat bertemu saksi lagi di tahun 2015 mau pinjam uang secara pribadi dengan jumlah RP. 3.500.000.000.,00. ( tiga miliar lima ratus juta) rupiah dengan bunga 18 % pertahun dengan jangka waktu selama 6 bulan dengan jaminan Ruko di Alam Sutra;
- Bahwa pada Juli 2015 Penggugat pinjam uang kepada saksi;
- Saksi menerangkan bahwa Pak Joko memberikan jaminan berupa ruko di Alam Sutra dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1929, terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Serpong Utara, Kelurahan Pakulonan;
- Bahwa pinjaman tersebut dibuat dalam bentuk perjanjian Pinjaman dengan akta Notaris tanggal 10 Juli tahun 2015, yaitu Notaris Ilmiawan Dekrti Supatmo, SH.,MH. (Notaris di Jakarta) dengan APHT Nomor 6388;
- Bahwa pernah terjadi penunggakan, dimana pinjaman pokoknya belum dikembalikan;
- Bahwa Pak Joko pada tahun 2018 sudah tidak membayar bunganya;
- Bahwa saksi terus menagih akhirnya pada tahun 2019 mau dieksekusi;
- Bahwa Jaminan sudah di Roya tahun 2018, belum balik nama karena yang bersangkutan ditahan;

Hal 44 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

- Bahwa balik nama tidak ada masalah walaupun orangnya ditahan karena pinjamannya sudah beres, dan Akta Jual Belinya belum dilakukan;
- Bahwa sertifikat asli ada di Notaris;
- Bahwa belum ada peralihan hak;
- Bahwa Agunan sudah di Roya pada bulan Desember tahun 2016, karena pada saat diajukan pertanyaan belum melihat dokumennya dan dokumen masih berada di Notaris.

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **DANU SULAIMAN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dalam kegiatan sosial promosi / kegiatan pengenalan produk susu Colestrum di Puri Mall pada tahun 2015;
- Bahwa saksi bekerja di perusahaan MLM (Multi Level Marketing) bagian pemasaran ;
- Bahwa salah satu produk yang dipasarkan melalui perdagangan secara MLM adalah produk susu Colestrum
- Bahwa saksi tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan kerja dengan Kejaksaan Agung;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan kerja dengan Bank DBS;
- Bahwa saksi dari bagian pemasaran perusahaan MLM yang menjual produk susu Colestrum dan sebagai koordinatornya adalah Bapak Surya Permana ;
- Bahwa saksi yang memperkenalkan Penggugat kepada Bapak Surya Permana;
- Bahwa saksi tidak bertemu lagi dengan Penggugat setelah pertemuan tahun 2015
- Bahwa rumah yang mau di jual adalah rumah kepunyaan Bapak Surya Permana yang terletak di PURI INDAH BLOK GV NO.69 KEMBANGAN INDAH I;
- Bahwa saksi mengetahui rumah Bapak Surya Permana dijual kepada Penggugat dari cerita Bapak Surya sendiri ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga rumah Bapak Surya yang di jual kepada Penggugat.

Hal 45 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, telah mengajukan alat bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-21, sebagai berikut :

1. Bukti T.1 – 1 : Foto copy dari copy Surat Perintah Nomor : Print-51/M.1.10/Ft.1/01/2021 dari Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat, tanggal Januari 2021 ;
2. Bukti T.1 – 2 : Foto copy dari copy Surat dari Kantor Hukum RustriyandiRaharjo perihal Permohonan Keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi PN Jakarta Pusat Nomor 34/Pid.Sus-TPK/2020/PN.Jkt.Pst tertanggal 11 Desember 2020 ;
3. Bukti T.1 – 3 : Foto copy dari copy Jawaban/Tanggapan Turut Termohon I dan II terhadap Putusan Nomor 34/Pid.Sus-TPK/2020/PN.Jkt.Pst, tanggal 16 Februari 2021 ;
4. Bukti T.1 – 4 : Foto copy dari copy Replik Pemohon Keberatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum PT.Bank DBS Indonesia;
5. Bukti T.1 – 5 : Foto copy dari copy Duplik Termohon I dan Termohon II (Penggugat) perkara No.08/Pid.Sus/Keberatan/TPK/2020/ PN.Jkt.Pst;
6. Bukti T.1 – 6 : Foto copy dari copy Duplik Termohon Keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 34/Pid.Sus-TPK/2020/ PN.Jkt.Pst ;
7. Bukti T.1 – 7 : Foto copy dari copy Kesimpulan Penuntut Umum/ Termohon atas Permohonan Keberatan Nomor 08/Pid.Sus/Keberatan/TPK/2020/PN.Jkt.Pst;
8. Bukti T.1 – 8 : Foto copy dari copy Relas Panggilan Sidang Nomor 08/Pid.Sus/Keberatan/TPK/2020/PN.Jkt.Pst tertanggal 08 Januari 2021 ;
9. Bukti T.1 – 9 : Foto copy dari copy Petikan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2677K/Pid.Sus/2022 tertanggal 09 Juni 2022 ;
10. Bukti T.1 – 10 : Foto copy dari copy Yurisprudensi Mahkamah Agung No.19K/Sip/1983, tanggal 3 September 1983 ;
11. Bukti T.1 – 11 : Foto copy dari copy Surat dari Kejaksaan Agung R.I Nomor B-623/F.2/Fd.2/03/2020 tanggal 24 Maret 2020, perihal Permintaan Ijin Penyitaan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

Hal 46 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti T.1 – 12 : Foto copy dari copy Surat dari Kejaksaan Agung R.I Nomor B-624/F.2/Fd.2/03/2020 tanggal 24 Maret 2020, perihal Permintaan Ijin Penyitaan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
13. Bukti T.1 – 13 : Foto copy dari copy Penetapan Penyitaan dari Ketua Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020/PN.Jkt.Pst, tertanggal 31 Maret 2020 ;
14. Bukti T.1 – 14 : Foto copy dari copy Penetapan Penyitaan dari Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 927/Pen.Pid/2020/PN.Tng, tertanggal 6 April 2020 ;
15. Bukti T.1 – 15 : Foto copy dari salinan resmi Putusan Perkara Nomor 34/Pid.Sus-TPK/2020/PN.Jkt.Pst ;
16. Bukti T.1 – 16 : Foto copy dari salinan Resmi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 6/PID/TPK/2021/PT.DKI ;
17. Bukti T.1 – 17 : Foto copy dari copy Petikan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2971K/Pid.Sus/2021 ;
18. Bukti T.1 – 18 : Foto copy sesuai dengan asli Surat Perintah Penyitaan Nomor Print-42/F.2/Fd.2/02/2020 tanggal 26 Februari 2020 ;
19. Bukti T.1 – 19 : Foto copy dari copy Berita Acara Penyitaan tertanggal 15 April 2020 ;
20. Bukti T.1 – 20 : Foto copy dari copy Berita Acara Penitipan Barang Bukti tertanggal 15 April 2020 ;
21. Bukti T.1 – 21 : Foto copy dari copy Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2677K/Pid.Sus/2022 tanggal 17 Juni 2022;

Surat-surat bukti tersebut semuanya berupa foto copy yang dipersidangan hanya bukti T.1-15, T.1-16 dan T.1-18 yang dapat diperlihatkan aslinya dan setelah dicocokkan ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti selebihnya tidak dapat diperlihatkan aslinya namun semuanya telah dibubuhi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Tergugat I juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, sebagai berikut :

1. Saksi. TARULI PHALTI PATUAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi merupakan Jaksa Penyidik yang melakukan penyitaan terhadap 6 (enam) aset milik Penggugat;

Hal 47 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penyitaan tersebut didasarkan pada Surat Perintah Penyitaan, Surat Perintah Dimulainya Penyidikan dan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Negeri Tangerang.
- Bahwa terhadap obyek sita telah dipasang Plang atau Segel ditempat yang dapat diketahui oleh masyarakat.
- Bahwa Penggugat menandatangani Berita Acara Penyitaan secara sadar dan tidak dibawah tekanan atau paksaan.
- Bahwa pada saat pelaksanaan penyitaan pihak Joko Hartono Tirto (Penggugat) menerangkan bahwa mempersilahkan pihak Kejaksaan untuk melakukan penyitaan.

2. Saksi. RURI FEBRIANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi sebagai Jaksa selaku Penuntut Umum pada penanganan perkara tindak pidana korupsi pada PT Asuransi Jiwasraya dengan terdakwa Joko Hartono Tirto (Penggugat), Heru Hidayat dan Benny Tjokro.
- Bahwa saksi mengetahui ada penanganan pengajuan keberatan terhadap penyitaan 6 (enam) aset pada penanganan perkara tindak pidana tersebut (obyek gugatan *a quo*) oleh pihak PT Bank DBS Indonesia;
- Bahwa Keberatan tersebut khusus diajukan terhadap penyitaan 6 aset dengan Putusan majelis hakim dengan amar: Keberatan ditolak.
- Bahwa terhadap 6 (enam) aset dimaksud pada Putusan Pengadilan yang telah *inkracht* dan aset tersebut dinyatakan sebagai alat yang digunakan dan aset yang diperoleh atas hasil kejahatan sehingga 6 (enam) aset dimaksud dinyatakan dirampas untuk negara.
- Bahwa Joko Hartono Tirto melakukan tindak pidana korupsi dalam investasi Jiwasraya dengan modus pengelolaan dana investasi jiwasraya dalam bentuk saham yang dikelola oleh Sdr. Joko Hartono dan Sdr. Heru Hidayat melalui beberapa perusahaan.
- Bahwa transaksi jual beli saham dalam pengelolaan PT Asuransi Jiwasraya dilakukan dalam rentang waktu 2008 s/d 2019.
- Bahwa total kerugian negara senilai kurang lebih Rp 16 Triliun dengan 3 terdakwa yakni: Joko Hartono Tirto, Heru Hidayat dan Benny Tjokro.
- Bahwa terhadap upaya keberatan yang diajukan oleh pihak PT Bank DBS telah mendapatkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tidak terdapat upaya hukum lain sehingga dinyatakan telah selesai.

Hal 48 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain saksi-saksi tersebut di atas, Tergugat I juga mengajukan 1 (satu) orang ahli sebagai berikut :

1. **Prof. DR. SUPARJI, S.H.,M.H.** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi adalah ahli dibidang pidana umum formil dan materiel;
  - Bahwa perbedaan pasal 2 dan pasal 3 Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi menerangkan konstruksi pasal 2 terkait subyek adalah 'setiap orang' dan perbuatannya: *memperkaya diri sendiri, orang lain dan korporasi* yang maka perbuatan tersebut dilakukan secara melawan hukum (pasal 2) akan tetapi pasal 3 lebih mengacu pada perbuatan melawan hukum Tindak Pidana Korupsi tersebut dilakukan oleh orang yang memiliki kedudukan, jabatan dan sarana yang dimiliki;
  - Bahwa perbedaan pasal 2 dan pasal 3 tersebut lebih menitikberatkan pada subyek pelaku Tindak Pidana Korupsi;
  - Bahwa konteks perbuatan melawan hukum secara formil mengacu pada adanya norma perundang-undangan yang dilanggar;
  - Bahwa secara prinsip, penyitaan dapat dilakukan terhadap benda yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana;
  - Bahwa penyitaan harus memenuhi substansi prosedur dan kewenangan;
  - Bahwa terhadap perampasan barang pada Tindak Pidana Korupsi dapat diajukan keberatan oleh Pihak ke-III;
  - Bahwa terhadap barang agunan yang dilakukan penyitaan pada pemeriksaan Tindak Pidana Korupsi maka penyitaan terhadap barang agunan dapat dilakukan selama barang tersebut dapat dibuktikan bahwa barang tersebut diperoleh/digunakan dalam Tindak Pidana Korupsi;
  - Bahwa terhadap barang yang diletakkan hak tanggungan sesuai undang-undang hak tanggungan memberikan hak istimewa kepada pemegang hak tanggungan untuk mengajukan keberatan terhadap penyitaan obyek hak tanggungan;
  - Bahwa terhadap obyek hak tanggungan yang telah ada sebelum terjadinya pemeriksaan Tindak Pidana Korupsi tidak menghapuskan hak istimewa pemegang hak tanggungan untuk mengajukan keberatan;
  - Bahwa penyitaan terhadap obyek hak tanggungan dapat diuji sah/tidaknya penyitaan melalui prosedur pengadilan;

Hal 49 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemilik hak tanggungan tidak dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila tidak memenuhi unsur pasal 1365 KUHPerduta;
- Bahwa keberatan yang telah mendapat putusan pengadilan yang telah mendapatkan Putusan *inkracht* maka dianggap keberatan tersebut telah dilakukan;
- Bahwa terhadap pemegang Hak Tanggungan yang telah mengajukan upaya keberatan dan telah mendapatkan putusan pengadilan terhadap keberatan tersebut maka harus patuh terhadap pelaksanaan putusan pengadilan;
- Bahwa essensi dari pelaksanaan penyitaan dan perampasan terhadap *corpora delictie* dan *instrumenta delictie* adalah untuk pengembalian kerugian keuangan negara;
- Bahwa apabila obyek hak tanggungan telah dinyatakan dirampas untuk negara maka pemegang hak tanggungan tidak dapat melakukan lelang;
- Bahwa upaya perlawanan terhadap penyitaan barang/obyek sitaan diajukan setelah ada penetapan sita dan/atau putusan. Sehingga sebelum putusan *inkracht* bisa dilakukan upaya keberatan.

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya, telah mengajukan alat bukti surat, bertanda T.2-1 sampai dengan T.2 - 31 sebagai berikut :

1. Bukti T.2 – 1 : Foto copy sesuai dengan asli Laporan Penilaian oleh penilai Independent, tanggal 30 Agustus 2017, atas Objek Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5405/Kembangan Selatan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5406/Kembangan Selatan ;
2. Bukti T.2 – 2 : Foto copy sesuai dengan asli Akta Perjanjian Kredit No.78 tanggal 23 Nopember 2017, dibuat oleh Yenti Sutinawati, SH.,M.Kn., Notaris di Jakarta Barat ;
3. Bukti T.2 – 3 : Foto copy sesuai dengan asli Akta Jual Beli (AJB) Nomor 862/2017 tanggal 23 November 2017, yang dibuat oleh Yenti Sutinawati, SH.,M.Kn., Notaris di Jakarta Barat ;
4. Bukti T.2 – 4 : Foto copy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5405/Kembangan Selatan, dengan Surat Ukur tanggal 22 November 1999 Nomor 104/1999, seluas 175 m<sup>2</sup> ;

Hal 50 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T.2 – 5 : Foto copy sesuai dengan asli Akta Jual Beli (AJB) Nomor 863/2017 tanggal 23 November 2017, yang dibuat oleh Yenti Sutinawati, SH.,M.Kn., Notaris di Jakarta Barat ;
6. Bukti T.2 – 6 : Foto copy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5406/Kembangan Selatan, dengan Surat Ukur tanggal 6 Desember 2000 Nomor 179/2000, seluas 234 m2 ;
7. Bukti T.2 – 7 : Foto copy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01785/2018 tanggal 14 Maret 2018 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 23/2018 tanggal 24 Januari 2018;
8. Bukti T.2 – 8 : Foto copy sesuai dengan asli Laporan Penilaian oleh Penilai Publik tanggal 25 Januari 2018 ;
9. Bukti T.2 – 9 : Foto copy sesuai dengan asli Akta Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 28 Februari 2018, dibuat oleh Yenti Sutinawati, SH.,M.Kn., Notaris di Jakarta Barat ;
10. Bukti T.2 – 10 : Foto copy sesuai asli Surat Keterangan Nomor 38/NOT/III/2018, tanggal 28 Februari 2018 yang dikeluarkan oleh Yenti Sutinawati, SH.,M.Kn., Notaris di Jakarta Barat ;
11. Bukti T.2 – 11 : Foto copy dari copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06022/Kembangan Selatan ;
12. Bukti T.2 – 12 : Foto copy dari copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06020/Kembangan Selatan ;
13. Bukti T.2 – 13 : Foto copy dari copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06010/Kembangan Selatan ;
14. Bukti T.2 – 14 : Foto copy dari copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06019/Kembangan Selatan ;
15. Bukti T.2 – 15 : Foto copy dari copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06018/Kembangan Selatan ;
16. Bukti T.2 – 16 : Foto copy dari copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06021/Kembangan Selatan ;
17. Bukti T.2 – 17 : Foto copy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06525/Kembangan Selatan ;
18. Bukti T.2 – 18 : Foto copy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06526/Kembangan Selatan ;
19. Bukti T.2 – 19 : Foto copy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 4092/2018 tanggal 05 Juni 2018 beserta Hal 51 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 257/2018 tanggal 14 Mei 2018 ;

20. Bukti T.2 – 20 : Foto copy dari copy Surat Nomor 15/Coll-Mortg/III/2020, tanggal 09 Maret 2020, perihal Surat Peringatan I, yang ditujukan kepada Debitur Joko Hartono Tirto ;
21. Bukti T.2 – 21 : Foto copy dari copy Surat Nomor 48/Coll-Mortg/III/2020, tanggal 27 Maret 2020, perihal Surat Peringatan II, yang ditujukan kepada Debitur Joko Hartono Tirto ;
22. Bukti T.2 – 22 : Foto copy dari copy Surat Nomor 45/Coll-Mortg/IV/2020, tanggal 13 April 2020, perihal Surat Peringatan III (terakhir), yang ditujukan kepada Debitur Joko Hartono Tirto ;
23. Bukti T.2 – 23 : Foto copy dari copy Surat Nomor 32/Coll-Mortg/X/2020, tanggal 13 Oktober 2020, perihal Surat Peringatan I, yang ditujukan kepada Debitur Joko Hartono Tirto ;
24. Bukti T.2 – 24 : Foto copy dari copy Surat Nomor 05/Coll-Mortg/XI/2020, tanggal 02 Nopember 2020, perihal Surat Peringatan II, yang ditujukan kepada Debitur Joko Hartono Tirto ;
25. Bukti T.2 – 25 : Foto copy dari copy Surat Nomor 36/Coll-Mortg/XI/2020, tanggal 13 Nopember 2020, perihal Surat Peringatan III (terakhir), yang ditujukan kepada Debitur Joko Hartono Tirto ;
26. Bukti T.2 – 26 : Foto copy dari copy Surat Nomor 74/Coll-Mortg/XII/2020, tanggal 23 Desember 2020, perihal Surat Peringatan I, yang ditujukan kepada Debitur Joko Hartono Tirto ;
27. Bukti T.2 – 27 : Foto copy dari copy Surat Nomor 85/Coll-Mortg/XII/2020, tanggal 30 Desember 2020, perihal Surat Peringatan II, yang ditujukan kepada Debitur Joko Hartono Tirto ;
28. Bukti T.2 – 28 : Foto copy dari copy Surat Nomor 51/Coll-Mortg/I/2021, tanggal 13 Januari 2021, perihal Surat Peringatan III (terakhir), yang ditujukan kepada Debitur Joko Hartono Tirto ;
29. Bukti T.2 – 29 : Foto copy dari copy Surat No S-2658/WKN.07/KNL.05/2020, tanggal 12 November 2020, perihal Penetapan Hari/Tanggal Lelang ;
30. Bukti T.2 – 30 : Foto copy dari copy Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor : Reg.Batal-237/29/2020, tanggal 07 Desember 2020 ;

Hal 52 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bukti T.2 – 31 : Foto copy dari Print Out Putusan Mahkamah Agung Nomor 1731.K/Pdt/2011, tanggal 14 Desember 2011 ;

Surat-surat bukti tersebut semuanya berupa foto copy yang dipersidangan hanya bukti T.2-1 s/d T.2-10, dan T.2-17 s/d T.2-19 yang dapat diperlihatkan aslinya dan setelah dicocokkan ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti selebihnya tidak dapat diperlihatkan aslinya namun semuanya telah dibubuhi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas, Tergugat.II tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya, telah mengajukan alat bukti surat, bertanda TT-1 sampai dengan TT - 7 sebagai berikut :

1. Bukti TT – 1 : Foto copy dari copy Akta Jual Beli Nomor 863/2017 tanggal 23 November 2017, yang dibuat Yenti Sutinawati, SH.,M.Kn., Notaris di Jakarta ;
2. Bukti TT – 2 : Foto copy dari copy Akta Jual Beli Nomor 862/2017 tanggal 23 November 2017, yang dibuat Yenti Sutinawati, SH.,M.Kn., Notaris di Jakarta ;
3. Bukti TT – 3 : Foto copy dari copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 78, tertanggal 23 November 2017, yang dibuat oleh Yenti Sutinawati, SH.,M.Kn., Notaris di Jakarta Barat ;
4. Bukti TT – 4 : Foto copy dari copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 64, tertanggal 28 Februari 2018, yang dibuat oleh Yenti Sutinawati, SH.,M.Kn., Notaris di Jakarta Barat ;
5. Bukti TT – 5 : Foto copy dari copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 23/2018 tertanggal 24 Januari 2018, yang dibuat oleh Yenti Sutinawati, SH.,M.Kn., Notaris di Jakarta Barat;
6. Bukti TT – 6 : Foto copy dari copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5405/Kembangan Selatan, dengan Surat Ukur tanggal 22 November 1999 Nomor 104/1999, seluas 175 m2 ;
7. Bukti TT – 7 : Foto copy dari copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5406/Kembangan Selatan, dengan Surat Ukur tanggal 6 Desember 2000 Nomor 179/2000, seluas 234 m2 ;

Surat-surat bukti tersebut semuanya berupa foto copy yang dipersidangan tidak dapat diperlihatkan aslinya namun semuanya telah dibubuhi materai yang cukup;

Hal 53 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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 selain surat-surat bukti tersebut diatas, Turut Tergugat.tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak menerangkan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan setelah menyerahkan Kesimpulannya masing-masing, pada akhirnya mohon putusan;

Menimbang; bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjuk pada segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan sebagai bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini dan akan dianggap telah dicantumkan pula disini dalam putusan ini;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

### DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Tergugat I selain mengajukan jawaban atas pokok perkara juga telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut.

1. Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini karena menjadi wewenang mutlak Pengadilan Tata Usaha Negara.
2. Penggugat tidak mempunyai legal standing mengajukan gugatan ini.
3. Gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel).

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan substansi pokok perkara ini akan dipertimbangkan lebih dahulu Eksepsi-eksepsi tersebut.

Menimbang, bahwa khusus terhadap Eksepsi Tentang Kewenangan Absolut telah dipertimbangkan dan telah diputus berdasarkan Putusan Sela No.547/PDT.G/2022/PN.Jkt.Brt. tanggal 14 Nopember 2022 yang amarnya sebagai berikut :

### MENGADILI :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang mengadili perkara ini.
3. Memerintahkan kepada para pihak melanjutkan persidangan perkara ini.
4. Menanggihkan biaya perkara ini sampai putusan akhir.

Ad. 2 Penggugat tidak mempunyai legal standing mengajukan gugatan ini.

Menimbang, bahwa Tergugat berpendapat bahwa Penggugat tidak mempunyai alasan hak untuk mengajukan gugatan terkait dengan penyitaan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap tanah dan bangunan yang telah

Hal 54 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan dengan sertifikat hak tanggungan dalam perjanjian kredit antara Penggugat selaku Debitor dengan Tergugat II selaku Kreditor atas tanah dan bangunan :

- 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kembang Indah I Blok G5 Kav. Nomor 69, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5405 atas nama Penggugat;
- 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama Blok M No.32 B, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6526 atas nama Esther Jehezkiel;
- 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 5406 atas nama Penggugat;
- 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kencana Utama II Blok M8 No.32 A, Jakarta Barat berdasarkan SHM Nomor 6525 atas nama Esther Jehezkiel;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin kedua ini Majelis berpendapat hal ini sudah masuk dalam lingkup pokok perkara, karena untuk membuktikan tentang status kepemilikan atas barang-barang yang dibebani Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan melalui pembuktian pada pokok perkara, sehingga Eksepsi ini haruslah ditolak.

Ad. 3 Gugatan Kabur/Tidak Jelas (Obscur Libel).

Menimbang, bahwa Tergugat I berpendapat gugatan Penggugat kabur dengan alasan :

1. Penggugat tidak menguraikan tentang perbuatan melawan hukum berikut kerugian yang diderita akibat perbuatan Tergugat I tersebut secara rinci.
2. Salah satu dari obyek yang dilakukan penyitaan oleh Tergugat I tersebut berada diwilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang, karena itu seharusnya gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang.

Menimbang, bahwa apa yang menjadi pokok dari gugatan Penggugat pada dasarnya adalah tentang perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I terkait dengan tindakan penyitaan atas harta benda milik Penggugat bukan menyangkut sengketa kepemilikan sehingga gugatan yang diajukan Penggugat telah sesuai dengan ketentuan pasal 118 ayat (2) HIR. karena itu alasan Eksepsi Tergugat I tersebut, sehingga harus ditolak.

Menimbang, bahwa sedang menyangkut kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam memeriksa perkara ini seharusnya bukan masuk dalam pengertian gugatan kabur atau tidak jelas, sebab hal itu menyangkut kompetensi absolut pengadilan, karena itu tidak digabungkan dengan alasan

Hal 55 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

eksepsi tentang gugatan kabur atau tidak jelas (obscuur libel), karena itu alasan eksepsi ini pun ditolak.

**DALAM PROVISI.**

Menimbang, bahwa terhadap permohonan provisi dari Penggugat, Majelis Hakim telah mempertimbangkan sebagaimana termuat dalam putusan sela No.547/PDT.G/2022/PN.Jkt.Brt. tanggal 29 Noppember 2022, yang amarnya sebagai berikut :

## **MENGADILI:**

1. Mengabulkan tuntutan provisi tersebut;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk Menunda Eksekusi Lelang terhadap Tanah dan Bangunan yang diletakan sita berdasarkan penetapan No. No.68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020/PN.Jkt.Pst tanggal 31 Maret 2020 Jo.penetapan No.927/Pen.Pid/2020/PN.Tng tanggal 6 April 2020 sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap.
3. Memerintahkan kedua belah pihak melanjutkan pemeriksaan perkara pokok;
4. Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir;

## **DALAM POKOK PERKARA.**

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa tindakan Penyitaan yang dilakukan oleh Tergugat I Berdasarkan Penetapan No.68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020/PN.Jkt.Pst, tanggal 31 Maret 2020 Jo.penetapan No.927/Pen.Pid/2020/PN.Tng, tanggal 6 April 2020 terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat :

1. 1 (satu) Bidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Aries Blok A 10 Nomor 23 sesuai dengan SHM Nomor 4004 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;
2. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah Jln. Kembang Indah Blok G 5 sesuai SHM Nomor 5406 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;
3. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kembang Indah i Blok G5 Kav. No. 69 sesuai dengan SHM Nomor 5405 yang diterbitkan BPN Kodya Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;
4. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kencana Utama II Blok M No. 32 B sesuai dengan SHM Nomor 6526 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama ESTER JEHEZKIEL;
5. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kencana Utama II Blok M8 Nomor 32 A sesuai dengan SHM Nomor. 6525 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama ESTER JEHEZKIEL;

Hal 56 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Alam Sutra Bulevard 10B No. 6 sesuai dengan SHM Nomor 1929 yang diterbitkan BPN Kota Tangerang Selatan atas nama PENGGUGAT.

adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, karena terhadap tanah dan bangunan tersebut sebelumnya telah dijadikan obyek jaminan kredit dengan sertifikat Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit No.78 tanggal 23 Nopember 2017 Jo Akta Perjanjian Kredit No.64 tanggal 28 Pebruari 2018 antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat II selaku Kreditur.

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya membenarkan telah melakukan penyitaan terhadap ke-6 (enam) tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan Penggugat dalam positanya, hal mana dilakukan terkait dengan tindak pidana korupsi yang disangkakan atas diri Penggugat. Penyitaan tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 16 Jo. Pasal 7 ayat (1) huruf d KUHAP. Serta diperkuat dengan Peraturan Jaksa Agung No.039/A/JA/10/2010 Tentang Tata Cara Kelola Administrasi dan Teknis Penanganan Perkara Tindak Pidana Khusus, khususnya pasal 121 sampai dengan pasal 129. Oleh karena itu Penyitaan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Lebih lanjut menurut Tergugat I, karena barang-barang disita tersebut telah diletakan Hak Tanggungan sehingga secara hukum barang tersebut bukan lagi milik dari Penggugat selaku debitur dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat II.

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya membenarkan telah melakukan perjanjian kredit dengan Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit No.78 tanggal 23 Nopember 2017 Jo Akta Perjanjian Kredit No.64 tanggal 28 Pebruari 2018 dimana Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat II selaku Kreditur dengan rincian sebagai berikut :

1. Akte Perjanjian Kredit No.78 tanggal 23 Nopember 2017 dengan nilai pinjaman maksimal Rp.11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) dengan Jaminan berupa :
  - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.5405/Kembangan Sekatan, sesuai dengan surat ukur No.104/1999 tanggal, 22 Nopember 1999, dikenal jalan Kembangan Indah I Blok G.5,Kav.nomor 69 SEB.
  - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.5406/Kembangan Selatan ,sesuai dengan surat ukur No.179/2000 tanggal 6 Desember 2000, dikenal jalan Komplek Perumahan Puri Indah, jalan Kembangan Indah I blok G.5.

Hal 57 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

Dimana atas kedua Agunan tersebut telah diletakan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.01784/2028 tanggal 14 Maret 2018 (bukti T.2-7), Jo. Akte Pemberian Hak Tanggungan No.23/2018 tgl. 24 Januari 2018. untuk nilai pinjaman Rp.13.750.000.000,- (tiga belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

2. Akte Perjanjian Kredit No.64 tanggal 28 Pebruari 2018 dengan jumlah fasilitas kredit sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh Milyar) untuk Take Over, dan Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) untuk Cash Out, sehingga total Rp. 20.000.000.000,-(dua puluh milyar rupiah), dengan jaminan berupa :

- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06022/Kembangan Selatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15-07-2003, No. 79/2003, seluas 276 M2 (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi), setempat dikenal sebagai Jalan Kencana Utama II Blok M.8, No. 32 A SEB;
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06020/Kembangan Selatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11-09-2009, No. 00148/2009, seluas 6 M2 (enam meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Puri Kencana Jalan Kencana Utama II Blok M.8, No. 32 SEB;
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06010/Kembangan Selatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10-08-2009, No. 00127/2009, seluas 38 M2 (tiga puluh delapan meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Puri Kencana Jalan Kencana Utama II Blok M.8, No. 32 SEB;
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06019/Kembangan Selatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15-07-2003, No. 80/2003, seluas 57 M2 (lima puluh tujuh meter persegi) setempat dikenal sebagai Jalan Kencana Utama II Blok M.8, No. 32 B SEB;
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06018/Kembangan Selatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15-07-2003, No. 82/2003, seluas 43 M2 (empat puluh tiga meter persegi) 02589, setempat dikenal sebagai Jalan Kencana Utama II Blok M.8, No. 32 A SEB;
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06021/Kembangan Selatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15-07-2003, No. 83/2003, seluas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi), setempat dikenal sebagai Jalan Kencana Utama II Blok M.8,

Hal 58 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

No. 32 B SEB;

Dimana ke-enam SHM atas tanah tersebut tercatat pemilikinya adalah atas nama ESTER JEHEZKIEL (Istri Penggugat) dan sejak tahun 2018 semua sertifikat tersebut digabungkan menjadi 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yakni SHM No.06525/Kembangan Selatan dan SHM No.06256/Kembangan Selatan sesuai dengan Surat Keterangan No.36/Not/II/2018 tanggal 28 Pebruari 2018 (Bukti T.2-10) dan kesemuanya telah diikat Hak Tanggungan (SHT) No.04092/2018 tanggal 5 Juni 2018 (bukti T.2-19).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya membenarkan tentang adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat II beserta Jaminan Hak tanggungan yang diletakan terhadap harta benda milik Penggugat sebagaimana dalam bukt TT-1 sampai dengan TT-7, karena Akta-Akta tersebut dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-16. Dan saksi 3 (tiga) orang.

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti bertanda T.1-1 sampai dengan T.1-21 dan 2 (dua) saksi serta 1 (satu) Ahli, Tergugat II telah mengajukan surat bukti bertanda T.2-1 sampai dengan T.2-31, dan Turut Tergugat mengajukan surat bukti bertanda TT-1 sampai dengan TT-7.

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil Penggugat telah disangkal oleh Tergugat I maka kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut.

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil-dalil yang dikemukakan para pihak, juga surat-surat bukti maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa dalam suatu perkara perdata apa yang menjadi acuan Majelis Hakim dalam mempertimbangkan segala sesuatu terkait dengan gugatan Penggugat adalah apa yang diuraikan dan dituntut oleh Penggugat dalam surat gugatannya, hal ini untuk mencegah terjadinya putusan yang bersifat ultra petita (memutus sesuatu diluar yang dituntut /mengabulkan lebih dari yang diminta).

Menimbang, bahwa Penggugat pada petitum ke-2 (dua) gugatannya mohon agar dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan yang diletakan Sita oleh Tergugat I berdasarkan Penetapan No.68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020 /PN.Jkt.Pst tanggal 31 Maret 2020 (bukti T.I-

Hal 59 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

13) dan Penetapan No.927/Pen.Pid/2020/PN.Tng. tanggal, 6 April tahun 2020 (bukti T.I-14).

Menimbang, bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020/PN.Jkt.Pst.tanggal 31 Maret 2020 telah disita tanah dan bangunan sebagai berikut :

1. 1 (satu) Bidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Aries Blok A 10 Nomor 23 sesuai dengan SHM Nomor 4004 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;
2. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah Jln. Kembang Indah Blok G 5 sesuai SHM Nomor 5406 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;
3. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kembang Indah i Blok G5 Kav. No. 69 sesuai dengan SHM Nomor 5405 yang diterbitkan BPN Kodya Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;
4. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kencana Utama II Blok M No. 32 B sesuai dengan SHM Nomor 6526 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama ESTER JEHEZKIEL;
5. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kencana Utama II Blok M8 Nomor 32 A sesuai dengan SHM Nomor. 6525 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama ESTER JEHEZKIEL;

Sedang berdasarkan Penetapan No.927/Pen.PID/2020/PN.Tng. tanggal 6 April 2020 telah disita 1 (satu) bidang tanah dan bangunan SHM No.1929 terletak di Jalan Alam Suitra Bulevard 10.B No.6 atas nama Penggugat.

Menimbang, bahwa dari bukti surat berupa Akte Perjanjian Kredit No.78 tanggal 23 Nopember 2017 (bukti P- 15/T.II-2 ) Jo. Sertifikat Hak Tanggungan No.1785/2028 tanggal, 14 Maret 2018 (Bukti T.II-7) dan Akte Perjanjian Kredit No.64 tanggal 28 Pebruari 2018 (bukti P-2/T.II-9) Jo. Sertifikat Hak Tanggungan No.4092/2018 tanggal, 6 Juni 2018 (bukti T.II-19) telah terbukti bahwa tanah dan Bangunan SHM N0.5405/Kembangan Selatan, SHM No.5406/Kembangan Selatan, SHM. No.6525/Kembangan Selatan dan SHM. No.6526/Kembangan Selatan merupakan Jaminan dari Perjanjian Kredit antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat II selaku Kreditur dan telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan.

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa dari 6 (enam) tanah dan bangunan yang diletakan Sita oleh Tergugat I tersebut terdapat 4 (empat) bidang tanah yang statusnya telah dibebani Sertifikat Hak tanggungan.

Hal 60 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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 untuk SHM No.5405, SHM. No.5406, dijadikan Jaminan Hak tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan No.1785/2018 tanggal 14 Maret 2018 (bukti T.II-7), sedang SHM. No.6525 dan SHM.No.6526 dibebani Hak Tanggungan dalam Serifikat Hak tanggungan No.4092/2018 tanggal 5 Juni 2018 (bukti T.II-19), sedang untuk SHM. No.4004 dan SHM. No.1929 status tidak menjadi Jaminan Hak Tanggungan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.862/2017 tanggal 23 Nopember 2017 (bukti TT-1) telah terbukti bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah Sertifikat Hak Milik No.5405/Kembangan Selatan (Bukti TT-7), sedang SHM No.5406/Kembangan Selatan diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jaual Beli No.863/2017 tanggal 23 Nopember 2017 (bukti TT-2). Hal mana telah diperkuat oleh keterangan saksi SURYA PERMANA, yang menyatakan bahwa kedua bidang tanah tersebut diperoleh Penggugat membeli dari saksi sesuai dengan Akta Jual Beli No. No.862/2017 tanggal 23 Nopember 2017 dan Akta Jual Beli No.863/2017 tanggal 23 Nopember dimana uang pembayaran harga kedua tanah dan rumah tersebut Penggugat peroleh dari pinjaman kredit Bank DBS tahun 2017 yang saksi juga ikut mengurus pinjaman tersebut.

Menimbang, bahwa perlu dipertimbangkan, bagaimana status hukum kepemilikan terhadap tanah dan bangunan yang telah dijadikan jaminan kredit hak tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungannya.

Menimbang, bahwa pasal 1 angka 1 Undang-undang No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan, bahwa Hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu,yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Menimbang, bahwa secara hukum Hak Tanggungan mempunyai beberapa keutamaan/keistimewaan :

1. Hak Tanggungan tersebut mempunyai sifat Droit de suite, yakni hak tersebut tidak hapus selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada.
2. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
3. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya atas hasil penjualan tersebut.

Hal 61 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan keistimewaannya tersebut maka ada beberapa hal yang menyebabkan hapusnya hak tanggungan, yaitu :

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan.
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Menimbang, bahwa dari segala hal terkait dengan Hak Tanggungan seperti diuraikan diatas, dapat disimpulkan bahwa secara hukum Hak Tanggungan bersifat Eccessoire artinya jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokoknya adalah pinjam-meminjam utang yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan.

Menimbang, bahwa dengan sifat eccessoir tersebut maka barang yang dijadikan obyek hak tanggungan fungsinya hanya sebagai jaminan untuk pelunasan hutang debitor kepada Kreditor apa bila ternyata Debitor tidak mampu melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan atau secara hukum debitor dianggap telah melakukan wanprestasi, karena itu pembebanan Hak Tanggungan itu tidaklah menyebabkan kepemilikan atas obyek yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan tersebut beralih kepada pemegang hak tanggungan (Kreditor) melainkan kepemilikannya tetap ada pada pemberi hak tanggungan (Debitor), hanya saja kekuasaan debitor selaku pemilik untuk mengalihkan, menjual ataupun menyewakan obyek hak tanggungan tersebut menjadi hilang selama Hak Tanggungan tersebut belum dihapus atau dicabut sebagaimana telah dijelaskan diatas.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan diatas, maka petitum Penggugat poin 3 (tiga) dalam gugatannya dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap hak atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan apakah dapat diletakan Sita dalam perkara pidana.

Menimbang, bahwa pasal 1 angka 16 KUHAP, menentukan Penyitaan adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau menyimpan dibawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan Pengadilan”.

Menimbang, bahwa pada dasarnya Penyitaan merupakan upaya paksa (Dwangmeddelen) yang berpotensi melanggar hak asasi manusi, karena itu dalam melakukan penyitaan haruslah diatur sedemikian rupa pembatasannya agar tidak disalahgunakan, karena itu dalam pasal 39 KUHAP menentukan :

Hal 62 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

1. Yang dapat dikenakan penyitaan adalah :
  - a. Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagai hasil dari tindak pidana.
  - b. Benda yang telah dipergunakan secara langsung untuk melakukan tindak pidana atau untuk mempersiapkannya.
  - c. Benda yang dipergunakan untuk menghalang-halangi penyidikan tindak pidana.
  - d. Benda khusus dibuat atau diperuntukan melakukan tindak pidana.
  - e. Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan.
2. Benda yang berada dalam sitaan karena perkara perdata atau karena pailit dapat juga disita untuk kepentingan penyidikan, penuntutan dan mengadili perkara pidana sepanjang memenuhi ketentuan ayat (1) .

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 39 KUHAP. Tersebut secara hukum dimungkinkan untuk diletakan Sita atas atau benda yang diletakan penyitaan atas perkara perdata atau karena pailit sepanjang memenuhi salah satu syarat yang ditentukan dalam pasal 39 ayat (1) tersebut.

Menimbang, bahwa kalau demikian apakah Hak Tanggungan dapat diklasifikasikan sebagai Sita Jaminan (CB) sehingga dapat juga diletakan Sita dalam perkara pidana.

Menimbang, bahwa Prof. DR. SUPARJI, S.H.,M.H. Ahli Hukum yang dihadirkan Tergugat I dipersidangan pada pokoknya berpendapat, bahwa benda yang telah diletakan Sita ataupun Agunan dalam perkara perdata dapat saja diletakan sita dalam perkara pidana untuk kepentingan penyidikan, penuntutan ataupun Pengadilan sepanjang penyitaan itu memenuhi sarat-sarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 39 ayat (1) KUHAP. dan apabila terhadap penyitaan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut, namun pada akhirnya yang menilai apakah penyitaan itu cukup beralasan menurut hukum adalah Pengadilan.

Menimbang, bahwa terkait dengan pendapat Ahli tersebut dikaitkan dengan ketentuan pasal 39 ayat (1) dan (2) KUHAP. dipertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa dilihat dari Sifatnya antara Hak Tanggungan dengan Sita Jaminan, mempunyai persamaan, yakni sama-sama bersifat Eccessoir atau perjanjian tambahan artinya ada dan tidaknya sepenuhnya tergantung pada perjanjian pokok. Sita jaminan tergantung pada putusan atas pokok perkara, sedang Hak Tanggungan tergantung pada Perjanjian pokoknya yakni

Hal 63 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

hutang piutang. Namun dari segi kekuatan mengikatnya terdapat perberbedaan, dimana Sita Jaminan (CB) belum mempunyai kekuatan Eksekutorial kecuali setelah ditingkatkan menjadi Sita Eksekusi, sementara Hak Tanggungan mempunyai kekuatan Eksekutorial sama dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap.

Menimbang, bahwa dengan demikian Hak Tanggungan tidak bisa ditafsirkan sama dengan pengertian penyitaan (CB) dalam perkara perdata atau karena pailit sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 ayat (2) KUHPA tersebut. Karena itu perjanjian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan tidak masuk dalam pengertian benda yang dapat disita dalam perkara pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 ayat (2) Undang-undang No. 8 tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

Menimbang, bahwa bahkan Mahkamah Agung dengan Putusan No.1731K/PDT/2011 tanggal 14 Desember 2011 menegaskan bahwa obyek jaminan kredit yang telah dibebani hak tanggungan yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan memiliki hak dan kepentingan yang melekat dan harus mendapatkan perlindungan hukum.

Menimbang, bahwa kepentingan hukum yang harus dilindungi tersebut tersebut sesungguhnya bukan hanya ditujukan kepada Pemegang Hak Tanggungan (kreditor) akan tetapi juga mencakup kepentingan hukum pemberi hak tanggungan atau Debitor, sebab obyek hak tanggungan tersebut merupakan jaminan bagi debitor untuk dapat melunasi hutangnya kepada Kreditor apa bila dia mengalami masalah keuangan dalam melunasi utangnya..

Menimbang, bahwa oleh karena status obyek Jaminan Kredit yang telah dibebani Hak Tanggungan dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan tidak masuk dalam pengertian benda yang dapat disita sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 ayat (2), maka Penyitaan yang dilakukan Tergugat I berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020/PN.Jkt.Pst. tanggal 31 Maret 2020 (bukti TI-13) terhadap :

1. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah Jln. Kembang Indah Blok G 5 sesuai SHM Nomor 5406 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;
2. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kembang Indah i Blok G5 Kav. No. 69 sesuai dengan SHM Nomor 5405 yang diterbitkan BPN Kodya Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;

Hal 64 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kencana Utama II Blok M No. 32 B sesuai dengan SHM Nomor 6526 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama ESTER JEHEZKIEL;
4. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kencana Utama II Blok M8 Nomor 32 A sesuai dengan SHM Nomor. 6525 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama ESTER JEHEZKIEL;

Adalah tidak beralasan hukum, karena ke-4 (empat) tanah dan bangunan tersebut telah dijadikan jaminan kredit yang telah dibebani hak tanggungan dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No.1785/2018 tanggal 14 Maret 2018 (Bukti T.II-7 ) dan Sertifikat Hak Tanggungan No.4092/2018 tanggal 18 Juni 2018 (bukti T.II-19).

Menimbang, bahwa oleh karena Penyitaan yang dilakukan Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum, maka Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020/PN.Jkt.Pst. tanggal 31 Maret 2020 (bukti TI-13) sepanjang menyangkut ke-4 (empat) tanah dan bangunan yang telah diletakan Sertifikat Hak Tanggungan adalah tidak berkekuatan hukum .

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat poin ke-2 (dua) agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan, oleh karena sepanjang proses persidangan perkara ini tidak dilakukan penyitaan, maka petitum Penggugat poin ke-2 (dua) tersebut menjadi tidak relevan, karena itu dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat point 4 (empat) mohon agar menunda pelelangan umum terhadap asset-aset milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam petitum 3 (tiga) tersebut, Majelis berpendapat bahwa apa yang dituntut dalam poin ke 4 (empat) ini pada dasarnya sama dengan apa yang dmohonkan dalam provisi Penggugat, karena itu dengan telah dikabulkannya permohonan provisi Penggugat tersebut maka hal itu dianggap telah mencakup petitum poin 4 (empat) ini, karena itu dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap petitum Penggugat untuk dijatuhkan putusan serta merta (Uit Voerbaar bijvoorraad) karena tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam angka 4 (empat) Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3 tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) dan Provisional, karena itu harus ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, karena itu biaya perkara ii dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya.

Hal 65 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### 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

Mengingat ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini.

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI .

- Menolak Eksepsi Tergugat I seluruhnya.

### DALAM PROVISI.

1. Mengabulkan tuntutan provisi tersebut;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk Menunda Eksekusi Lelang terhadap Tanah dan Bangunan yang diletakan sita berdasarkan penetapan No.68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020/PN.Jkt.Pst tanggal 31 Maret 2020 Jo.penetapan No.927/Pen.Pid/2020/PN.Tng tanggal 6 April 2020 sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap.

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat pemilik sah atas :
  1. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Komp Perum Puri Indah Jln. Kembang Indah Blok G 5 sesuai SHM Nomor 5406 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;
  2. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kembang Indah I Blok G5 Kav. No. 69 sesuai dengan SHM Nomor 5405 yang diterbitkan BPN Kodya Jakarta Barat atas nama PENGGUGAT;
  3. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kencana Utama II Blok M No. 32 B sesuai dengan SHM Nomor 6526 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama ESTER JEHEZKIEL;
  4. 1 (satu) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kencana Utama II Blok M8 Nomor 32 A sesuai dengan SHM Nomor. 6525 yang diterbitkan BPN Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama ESTER JEHEZKIEL;
3. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.68/Pen.Pid.Sus/TPK/III/2020/PN.Jkt.Pst. tanggal 31 Maret 2020 sepanjang menyangkut Tanah dan Bangunan SHM No.5405, SHM. No.5406, SHM. No.6525 dan SHM. No.6526 sebagaimana diuraikan dalam poin 2 (dua) amar putusan ini adalah tidak beralasan hukum karena itu tidak berkekuatan hokum ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.890.000,00., (satu juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;

Hal 66 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari Kamis, tanggal 16 Maret 2023., oleh kami KAMALUDIN, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, JULIUS PANJAITAN, S.H.,M.H., dan PRADITIA DANINDRA. S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 20 Maret 2023, oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh SLAMET HIDAYAT SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat .

Hakim – Hakim Anggota

Hakim Ketua,

**JULIUS PANJAITAN, S.H.,M.H.**

**KAMALUDIN, S.H. M.H.**

**PRADITIA DANINDRA, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

Slamet Hidayat, S.H.

#### Perincian biaya:

1. Pnbp .....	Rp. 30.000,-
2. Proses Perkara .....	Rp. 150.000,-
3. Panggilan .....	Rp.1.650.000,-
4. Sita/Ps .....	Rp. -
5. Redaksi .....	Rp. 50.000,-
6. Meterai .....	Rp. 10.000,- +
Jumlah .....	Rp.1.890.000,-

(satu juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah)

Hal 67 dari 67 hal. Putusan Nomor : 547/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt