



**PUTUSAN**

Nomor 1735 K/Pdt/2025

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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

**SARAH NADJI S ALKATIRI**, bertempat tinggal di Jalan Perum Kaveling DPRD DKI Blok L Nomor 20A, RT 011, RW 007, Kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syawaludin, S.E., Ak., S.H., M.E., CA, CACP, CPA, CPL, CPMA, dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Syawaludin & Rekan, beralamat di Jalan Haji Baping Nomor 35, RT 012, RW 004, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2023, selanjutnya memberikan kuasa substitusi kepada Muhammad Yusuf, S.H., Advokat, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 31 Oktober 2023;

Pemohon Kasasi/Pelawan;

**L a w a n**

**MULJADI HARTONO**, bertempat tinggal di Apartemen Oasis Mitra Sarana T/C-1903, RT 001, RW 002, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Alhadid Endar Putra, S.H., LL.M. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Hadid & Paul, beralamat di Apartemen Batavia Tower 1, Unit 1812, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2023;

Termohon Kasasi/Terlawan;

**D a n**

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1735 K/Pdt/2025*



1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA c.q. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA c.q. KANTOR WILAYAH DJKN DKI JAKARTA c.q. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA V**, berkedudukan di Jalan Prajurit KKO Usman Harun Nomor 10, RT 003, RW 001, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, diwakili oleh Kepala Kanwil DJKN DKI Jakarta, Mahmudsyah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Didik Hariyanto, S.H., M.M., dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada DJKN DKI Jakarta dan KPNKL Jakarta V, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman Harun Nomor 10, RT 003, RW 001, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2023;
2. **SAFIRA HAYATI, S.H., (PPAT)**, beralamat di Jalan Raya Kelurahan, Duren Sawit Baru Blok C11 Nomor 1, RT 1, RW 1, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta;
3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno Nomor 14, RT 003, RW 008, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta, diwakili oleh Dony Novantoro, S.T., M.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ruli Suryani, A.Ptnh., M.Si., dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil dan Para Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, beralamat di Jalan Dr. Sumarno Nomor 14, RT 003, RW 008, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1735 K/Pdt/2025



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

Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2024;

**4. JAFAR bin TAISIR ABDAT**, bertempat tinggal di Jalan Perum Kaveling DPRD DKI Blok L Nomor 20A, RT 011, RW 007, Kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, DKI Jakarta;

Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Terlawan;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pelawan dalam perlawanannya beserta perubahannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beriktikad baik;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan adalah benar dan beralasan hukum;
3. Menyatakan batal atau batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, Penetapan Fiat Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 35/2021 Eks/PN.Jkt.Tim., *juncto* Nomor Perkara 182/Pdt.G/2019/PN.Jkt. Tim., *juncto* Nomor 591/PDT/2020/PT DKI;
4. Memerintahkan Turut Terlawan I untuk tidak melakukan lelang atas aset milik Pelawan;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorraad*);
6. Membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Terlawan;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Terlawan:

*Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1735 K/Pdt/2025*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perlawanan Pelawan tidak jelas (*obscur libel*);
- Perlawanan Pelawan salah pihak (*error in persona*);
- Perlawanan Pelawan prematur;

Eksepsi Turut Terlawan I:

- Eksepsi *peremptoria*;

Eksepsi Turut Terlawan III:

- Perlawanan Pelawan kurang pihak;

Bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 393/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim., tanggal 28 Mei 2024, yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Terbantah dan Turut Terbantah I dan III tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
2. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
3. Menghukum pembantah untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp438.500,00 (empat ratus tiga puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 1068/PDT/2024/PT DKI., tanggal 26 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 24 September 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2023 dan Surat Kuasa Substitusi tanggal 31 Oktober 2023, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Oktober 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 88/Tim/X/2024 Kas., *juncto* Nomor 393/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim., *juncto* Nomor 1068/PDT/2024/PT DKI., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1735 K/Pdt/2025

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Oktober 2024;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 22 Oktober 2024, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding semula Pelawan;
2. Menyatakan batal Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara Nomor 1068/PDT/2024/PT DKI., *juncto* Nomor 393/Pdt. BTH/2023/PN. Jkt.Tim.;
3. Mengadili Sendiri:
  - 1) Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
  - 2) Menyatakan Pemohon Kasasi adalah benar dan beralasan hukum;
  - 3) Menyatakan Pemohon Kasasi (Sarah Nadji Salmin Alkatiri) adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 246 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Perum Kaveling DPRD DKI Blok I Nomor 20A, RT 011, RW 007, Kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas Jakarta Timur, DKI Jakarta, yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1351/Cibubur, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - a. Batas sebelah utara : tanah kosong;
    - b. Batas sebelah selatan : bangunan rumah yang dibangun;
    - c. Batas sebelah barat : Komplek Kodam;
    - d. Batas sebelah timur : Jalan DPRD DKI Blok L;
  - 4) Menyatakan sah Hak Tanggungan Peringkat 1 (satu) Nomor 01934/2020, APHT PPAT Irwan Santosa, Nomor 48/2019 tanggal 27 Juni 2019 pada PT Bank Bukopin, Tbk, di Jakarta;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1735 K/Pdt/2025

#### 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) Menyatakan batal atau batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, Penetapan Fiat Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 35/2021 Eks/PN.Jkt.Tim., *juncto* Nomor perkara 182/Pdt.G/2019/PN Jkt.Tim., *juncto* Nomor 591/PDT/2020/PT DKI;
- 6) Memerintahkan Turut Termohon Kasasi I untuk tidak melakukan lelang atas aset milik Pemohon Kasasi;
- 7) Membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai hukum;

Atau apabila *judex juris* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 22 Oktober 2024 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Pelawan Sarah Nadji S Alkatiri mengajukan perlawanan terhadap Terlawan Muljadi Hartono, pada pokoknya mohon agar Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang beriktikad baik dan mohon agar menyatakan batal atau batal demi hukum Penetapan Fiat Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 35/2021 Eks/PN.Jkt.Tim., *juncto* Nomor 182/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim., *juncto* Nomor 591/PDT/2020/PT.DKI., dan memerintahkan Turut Terlawan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta V tidak melakukan pelelangan atas aset milik Pelawan;
- Bahwa berdasarkan Salinan Putusan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Jkt.Tim., tanggal 7 Januari 2020, *juncto* Nomor 591/Pdt/2020/PT DKI, tanggal 5 Januari 2021, perkara antara Terlawan Muljadi Hartono

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1735 K/Pdt/2025





dengan Turut Terlawan IV, membuktikan bahwa Pelawan bukan sebagai pihak dalam perkara tersebut, tetapi Turut Terlawan IV adalah suami dari Pelawan (sebagai Tergugat dan Terlawan sebagai Penggugat dalam perkara wanprestasi hutang-piutang);

- Bahwa berdasarkan bukti P.2, P.3 membuktikan bahwa tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1361 merupakan harta yang diperoleh Pelawan dari orangtuanya melalui hibah, namun berdasarkan bukti T.11 berupa Surat Proposal Perdamaian tanggal 1 April 2020, Pelawan ikut serta menanda-tangani proposal perdamaian dimana Pelawan bersedia menyerahkan harta milik Pelawan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1361 milik Pelawan kepada Terlawan sebagai jaminan pelunasan hutang suami Pelawan (Turut Terlawan IV) kepada Terlawan, maka sudah tepat penetapan sita jaminan dan sita eksekusi terhadap objek sita Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1361 Kelurahan Cibubur tersebut;
- Bahwa terkait dengan adanya catatan pemegang hak tanggungan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1361 Kelurahan Cibubur, yaitu *"Hak Tanggungan Peringkat 1 (satu) Nomor 01934/2020, APHT PPAT Irwan Santosa, Nomor 48/2019 tanggal 27 Juni 2019 pada PT Bank Bukopin, Tbk., di Jakarta"*, tersebut tidak mengakibatkan sita jaminan dan sita eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak sah, karena pihak yang memiliki piutang dapat bersama-sama mengambil pelunasan dari penjualan objek sita tersebut, dengan ketentuan pemegang hak tanggungan selaku kreditur separatis didahulukan haknya untuk pelunasan piutangnya dari kreditur biasa (Pasal 1132 dan Pasal 1133 KUH Perdata);
- Bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, putusan *judex facti* perlu diperbaiki dengan mengubah amar angka 2 (dua) menjadi amar ke 1 (satu) dan sebaliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1735 K/Pdt/2025



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Sarah Nadjı S Alkatiri, tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

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

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

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SARAH NADJI S ALKATIRI**, tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 1068/PDT/2024/PT DKI., tanggal 26 Agustus 2024, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 393/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim., tanggal 28 Mei 2024, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Terbantah dan Turut Terbantah I dan III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Menolak bantahan Pembantah;
- 2) Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
3. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 14 Mei 2025, oleh Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., dan Agus Subroto, S.H., M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1735 K/Pdt/2025





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

untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Ina Dwi Mahardeka, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Ttd./

Agus Subroto, S.H., M.Kn.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ina Dwi Mahardeka, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	<u>Rp500.000,00</u>

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

Ennid Hasanuddin  
NIP 19590710 198512 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1735 K/Pdt/2025