



**PUTUSAN**  
**Nomor 707/Pdt.G/2024/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

(1.1) Pengadilan Negeri Medan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT. BANK PAN INDONESIA Tbk CABANG MEDAN**, berkedudukan di Jalan Pemuda No: 16-22 Medan, Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara, diwakili oleh Jusri Buhali selaku Pimpinan Cabang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang S. Maryanto, S.H., M.H., dkk, para Advokat dari Law Office Wahana Prawira beralamat di Jalan Prof. H. M. Yamin, SH., No. 6A, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Agustus 2024, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**1. KEJAKSAAN REPUBLIK INDONESIA cq. KEJAKSAAN TINGGI SUMATERA UTARA**, berkedudukan di Jalan Abdul Haris Nasution Nomor: 1 C, Kelurahan Pangkalan Masyhur, Kecamatan Medan Johor, Pangkalan Mansur, Medan Johor, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dt. R. Anwar, S.H., M.H., dkk, para Jaksa di Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara, beralamat di Jalan A.H. Nasution No. 1 C Kota Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Agustus 2024, sebagai **Tergugat**;

**2. JONNI alias APIN BK**, bertempat tinggal di Jalan Lembaga Permayarakatan No. 27, Tanjung Gusta, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Sumatera Utara., Tanjung Gusta, Medan Helvetia, Kota Medan, Sumatera Utara, sebagai **Turut Tergugat**;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**2. TENTANG DUDUK PERKARA**

(2.1) Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 14 Agustus 2024 dalam Register Nomor 707/Pdt.G/2024/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Tentang Legalitas Penggugat didalam mengajukan gugatan Atas Objek Perkara Aquo.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat (i.c. PT. Bank Pan Indonesia Tbk Cabang Medan) adalah merupakan Lembaga Perbankan Nasional yang dalam menjalankan operasionalnya diatur dalam Ketentuan Undang-Undang Nomor: 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan serta diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor: 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan.
- Bahwa selaku lembaga Perbankan Nasional Penggugat (i.c. PT. Bank Pan Indonesia Tbk Cabang Medan) diberi kewenangan untuk menghimpun dana dari masyarakat antara lain dalam bentuk tabungan, deposito, giro, serta produk tabungan lainnya, dan selanjutnya menyalurkannya dalam bentuk pemberian fasilitas kredit kepada masyarakat luas agar pembangunan dan roda perekonomian masyarakat dapat tumbuh dan berkembang sebagaimana yang diamanatkan dalam undang-undang.
- Bahwa sebagai realisasi dari tugas dan fungsi Penggugat dalam kedudukannya selaku lembaga perbankan nasional, maka Penggugat telah memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat luas dan salah satunya kepada Debitur Jonni Als Apin BK (i.c. Turut Tergugat) dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jaminan SHM No. 6492/Sampali dan SHM No. 6495/Sampali, dan kedua jaminan tersebut telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 04327/2022 yang dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 780, tanggal 25 Agustus 2022 yang diperbuat dihadapan Doktor Sutrisno, SH., MKn., PPAT Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan yuridis tersebut diatas, Penggugat selaku pemegang hak tanggungan terhadap SHM No. 6492/Sampali dan SHM No. 6495/Sampali berhak dan memiliki legalitas didalam mengajukan gugatan dalam perkara Aquo guna mempertahankan hak dan kepentingan Penggugat terhadap SHM No. 6492/Sampali dan SHM No. 6495/Sampali yang berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn, tanggal 21 Agustus 2023 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 184/Pid.B/2023/PN.Mdn, tanggal 27 Juni 2023 telah dirampas oleh Negara dalam perkara Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) yang dilakukan oleh Debitur Jonni Als Apin BK (ic. Turut Tergugat).

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 707/Pdt.G/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian adapun alasan-alasan hukum diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa berkaitan dengan tugas dan fungsi Penggugat selaku Lembaga Perbankan Nasional sebagaimana dimaksud diatas, Penggugat telah menyalurkan dan memberikan pinjaman kepada Turut Tergugat (i.c. Jonni Als Apin BK) berupa fasilitas kredit dalam bentuk Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jumlah pokok seluruhnya tidak melebihi Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan bunga sebesar 4,50 % pertahun fixed untuk tahun pertama, kedua dan ketiga, dan sebesar 7,80 % pertahun fixed untuk tahun keempat, kelima dan keenam, serta sebesar 9,80 % pertahun untuk tahun ketujuh dan seterusnya (sampai dengan jatuh tempo kredit), dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung mulai tanggal 22 Juli 2022 dan akan berakhir pada tanggal 22 Juli 2032, sebagaimana tertuang didalam Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor: 86, tanggal 22 Juli 2022 yang diperbuat dihadapan Doktor Sutrisno, SH.. MKn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang.
2. Bahwa adapun fasilitas kredit yang diterima Turut Tergugat (i.c. Jonni Als Apin BK) adalah dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk pembelian 2 (dua) unit Rumah Toko yang terletak di Jalan Cemara Boulevard Timur Blok S1 Nomor: 28 S dan 28 T, Komplek Cemara Asri, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang sebagaimana tersebut dalam SHM No. 6492/Sampali dan SHM No. 6495/Sampali dengan kronologis proses pemberian kredit sebagai berikut:
  - Bahwa pada tanggal 24 Mei 2022 Turut Tergugat telah mengajukan Permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Penggugat dengan plafond sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) untuk pembelian 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan Ruko diatasnya yang terletak di Jalan Cemara Boulevard Timur Blok S1 Nomor: 28 S dan 28 T, Komplek Cemara Asri, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6495 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6492, dengan harga total kedua ruko tersebut sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), dimana masing-masing ruko seharga Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah).
  - Bahwa adapun proses pembelian kedua Ruko tersebut adalah dilakukan dengan cara Turut Tergugat melakukan Pembayaran Uang Muka (Down Payment) langsung kepada Penjual (i.c. Alex Chairudy dan Felicia Luhur) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dan sisa pembayaran untuk kedua ruko sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dibayarkan

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 707/Pdt.G/2024/PN Mdn



oleh Penggugat selaku Kreditur berdasarkan Surat Kuasa Transfer tertanggal 22 Juli 2022 langsung kepada Penjual (i.c. Alex Chairudy dan Felicia Luhur).

➤ Bahwa didalam Permohonan Retail Kredit tersebut dinyatakan bahwa Turut Tergugat (i.c. Jonni Als Apin BK) adalah Pengusaha Distributor Keramik yaitu PT. Bursa Keramik Medan yang terletak di Jalan Cemara Ruko Great Arcade No. 57 & 58 Kabupaten Deli Serdang, dimana Turut Tergugat (i.c. Jonni Als Apin BK) dalam jabatannya selaku Direktur berdasarkan Akta Berita Acara Rapat PT. Bursa Keramik Medan Nomor: 93, tanggal 13 Juli 2020 yang diperbuat dihadapan Arifin, SH., MKn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang.

➤ Bahwa sesuai dengan prosedur pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Penggugat telah terlebih dahulu melakukan kunjungan ketempat usaha dan gudang Turut Tergugat (i.c. Jonni Als Apin BK) untuk memastikan kelayakan jenis usaha, kemampuan pembayaran Debitur layak untuk diberikan fasilitas kredit sebagaimana didalam Prinsip 5C Pemberian Kredit yaitu Character (Karakter), Capacity/Cashflow (Kapasitas/Keuangan), Capital (Modal), Cinditions (Kondisi), dan Collateral (Agunan), sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang telah ditetapkan oleh regulator, dimana dalam kunjungan tersebut didapati fakta bahwa :

1. Debitur (i.c. Turut Tergugat) merupakan pengusaha yang bergerak dibidang trading keramik khususnya merk "IKEMA" dengan nama Badan Usaha PT. Bursa Keramik Medan.
2. Dahulunya lokasi Usaha Debitur (i.c. Turut Tergugat) terletak di Jalan Cemara No. 9 – B Medan dan Sejak Tahun 2015 lokasi usaha Debitur pindah ke Jalan Asia No. 264 L Medan. Konfirmasi Debitur sejak tahun 2019 kantor operasional Debitur dipindahkan ke Jalan Cemara Ruko Great Arcade Komp. Cemara Asri No. 57 & 58 Deli Serdang dan Debitur juga memiliki gudang penyimpanan stok barang yang berlokasi di Komp. Pergudangan Cemara No. 12 & 12 A Delis Serdang (milik sendiri).
3. Usaha tersebut dirintis oleh Debitur sejak tahun 2008 dan dibantu oleh 15 Karyawan dalam menjalankan usaha.
4. Debitur mendapatkan Stok Barang dagangan dari Supplier dalam negeri (Jakarta) kemudian menjual secara eceran maupun grosiran kepada Customer disekitar kota Medan seperti Binjai, Lubuk Pakam, Tebing Tinggi, dsb hingga luar Pulau Sumatera.
5. Dari Foto usaha yang terlampir, terlihat bahwa kegiatan usaha Debitur berjalan dengan baik.



- Bahwa berdasarkan pertimbangan kelayakan dan evaluasi secara langsung pada waktu tersebut Penggugat dengan itikad baik telah memberikan fasilitas kredit dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah sebagaimana yang dimohonkan oleh Debitur Jonni Als Apin BK karena telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang telah ditentukan oleh ketentuan hukum yang berlaku, sehingga selayaknya Penggugat selaku Kreditor beritikad baik wajib dilindungi oleh Undang-Undang.
3. Bahwa sebelumnya untuk pembelian dan proses kredit atas 2 (dua) bidang tanah tersebut, Turut Tergugat (i.c. Jonni Als Apin BK) telah menyerahkan uang muka (down payment) kepada Penjual (i.c. Alex Chairudy dan Felicia Luhur) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dan sisa pembayaran sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) telah dibayarkan lunas oleh Penggugat kepada Alex Chairudy dan Felicia Luhur, yang kemudian akan menjadi kewajiban Turut Tergugat (i.c. Jonni Als Apin BK) untuk mencicilnya kepada Penggugat setiap bulannya, sesuai dengan kesepakatan yang tercantum didalam Akta Perjanjian Kredit Nomor: 86, tanggal 22 Juli 2022 yang diperbuat dihadapan Doktor Sutrisno, SH., MKn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang.
4. Bahwa dengan demikian secara hukum Penggugat adalah selaku Pemegang Hak Tanggungan atas :
- Sebidang Tanah dan Bangunan Ruko dengan Luas 75 M2 yang terletak di Komplek Cemara Asri Blok S I Nomor: 28 T, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, sebagaimana tersebut didalam SHM No. 6492/Sampali terdaftar atas nama Jonni Als Apin BK (i.c. Turut Tergugat).
  - Sebidang Tanah dan Bangunan Ruko dengan Luas 75 M2 yang terletak di Komplek Cemara Asri Blok S I Nomor: 28 S, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, sebagaimana tersebut didalam SHM No. 6495/Sampali terdaftar atas nama Jonni Als Apin BK (i.c. Turut Tergugat).
5. Bahwa SHM No. 6492/Sampali dan SHM No. 6495/Sampali tersebut diserahkan oleh Turut Tergugat (i.c. Jonni Als Apin BK) sebagai jaminan hutang adalah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 780, tanggal 25 Agustus 2022 yang diperbuat dihadapan Doktor Sutrisno, SH., MKn., PPAT Kabupaten Deli Serdang yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 04327/2022.
6. Bahwa Penggugat mengetahui terhadap Turut Tergugat (i.c. Jonni Als Apin BK) telah tersandung perkara Pidana Perjudian dan Tindak Pidana Pencucian





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang (TPPU) yang telah diputus dengan amar Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 184/Pid.B/2023/PN.Mdn, tanggal 27 Juni 2023 point 5 yang pada halaman 330 telah dinyatakan :

*"Menyatakan barang bukti berupa:*

- Sertifikat Hak Milik Nomor: 6492 luas 75 M2 atas nama Jonni Als Apin BK yang terletak di Komplek Cemara Asri Blok S I Nomor: 28 T Desa Samapali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang Prov. Sumatera Utara yang diperoleh tahun 2021;
- Sertifikat Hak Milik: 6495 luas 75 M2 atas nama Jonni Als Apin BK yang terletak di Komplek Cemara Asri Blok S I Nomor: 28 S, Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang Prov. Sumatera Utara yang diperoleh tahun 2021;

*Dikembalikan kepada BANK PANIN Medan, dengan ketentuan pihak Bank wajib menyerahkan uang angsuran selama periode bulan April Tahun 2022 sampai dengan bulan Agustus Tahun 2022 yang sudah dibayarkan ke Bank dirampas untuk Negara, yang akan diperhitungkan setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht) oleh Jaksa Penuntut Umum karena uang yang dibayarkan tersebut merupakan hasil perjudian".*

7. Bahwa terhadap putusan pada tingkat pertama tersebut Tergugat telah mengajukan banding yang didalam memori bandingnya menyatakan keberatan terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menetapkan beberapa aset Terdakwa (i.c. Turut Tergugat) yang dikembalikan kepada Terdakwa (i.c. Turut Tergugat) pada hal aset tersebut bersumber dari perjudian seperti beberapa buah jetski dan tanah yang seharusnya dirampas untuk Negara (Vide Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn, tanggal 21 Agustus 2023 halaman 173 alinea 3).

8. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn, tanggal 21 Agustus 2023 yang mengubah Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 184/Pid.B/2023/PN.Mdn, tanggal 27 Juni 2023, ternyata terhadap objek jaminan hutang Debitur Jonni Als Apin BK yaitu SHM No. 6492/Sampali dan SHM No. 6495/Sampali telah dinyatakan dirampas oleh Negara dalam kasus Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) atas perkara pokok Tindak Pidana Perjudian sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn, tanggal 21 Agustus 2023 yang menyatakan bahwa :

*"Terdakwa JONNI Alias APIN BK terbukti bersalah Turut serta melakukan tindak pidana dengan tanpa hak membuat dapat diaksesnya Informasi Elektronik dan/atau*

*Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 707/Pdt.G/2024/PN Mdn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Dokumen Elektronik yang memiliki muatan perjudian dan menempatkan, mentransfer, mengalihkan, membelanjakan, membayarkan, menghibahkan, menitipkan, membawa keluar negeri, mengubah bentuk, menukarkan dengan mata uang atau surat berharga atau perbuatan lain atas harta kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana sebagaimana dimaksud dengan Pasal 2 ayat (1) dengan tujuan menyembunyikan atau menyamarkan asal-usul harta kekayaan dipidana karena tindak pidana pencucian uang”.*

9. Bahwa adapun amar Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn, tanggal 21 Agustus 2023 yang telah mengubah Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 184/Pid.B/2023/PN.Mdn, tanggal 27 Juni 2023 pada point 5 telah menyatakan menetapkan barang bukti berupa :

- “Sertifikat Hak Milik Nomor: 6492 luas 75 M2 atas nama Jonni Als Apin BK yang terletak di Komplek Cemara Asri Blok S I Nomor: 28 T Desa Samapali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang Prov. Sumatera Utara yang diperoleh tahun 2021 ;
- Sertifikat Hak Milik: 6495 luas 75 M2 atas nama Jonni Als Apin BK yang terletak di Komplek Cemara Asri Blok S I Nomor: 28 S, Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang Prov. Sumatera Utara yang diperoleh tahun 2021;

*Masing-masing dirampas untuk Negara”.*

10. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, beralasan hukum dalam perkara ini Penggugat selaku Kreditur yang beritikad baik dan sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cemara Boulevard Timur Blok S1 Nomor: 28 S dan 28 T, Komplek Cemara Asri, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6492 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6495, dalam kedudukannya memiliki hak preferen/hak istimewa dan atau hak prioritas terhadap objek jaminan hutang SHM No. 6492/Sampali dan SHM No. 6495/Sampali mengajukan gugatan keberatan terhadap Tergugat, sebagaimana yang telah ditegaskan didalam ketentuan Pasal 1134 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut :

*”Hak Istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seseorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang yang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya”.*

11. Bahwa hal mana sejalan dengan Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ditegaskan :

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 707/Pdt.G/2024/PN Mdn



*"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".*

12. Bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Penggugat selaku pemegang hak tanggungan memiliki hak dan dapat melakukan pelelangan terhadap Jaminan hutang Penggugat SHM No. 6492/Sampali dan SHM No. 6495/Sampali, sehingga beralasan hukum pula Penggugat menerima hasil bersih pelelangan tersebut sebagai pembayaran hutang Debitur Jonni Als Apin BK.

13. Bahwa dengan demikian adapun persoalan yang terjadi dalam perkara Aquo adalah berkaitan dengan adanya Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn, tanggal 21 Agustus 2023 yang dalam amarnya menyatakan barang milik Terdakwa dirampas oleh Negara, yang mana putusan tersebut bermula dari keberatan dakwaan dan tuntutan Tergugat yang memasukkan tanah Penggugat sebagai barang atau benda dari hasil Kejahatan Turut Tergugat (i.c. Jonni Als Apin BK).

14. Bahwa oleh karena untuk kepentingan pemeriksaan perkara Tindak Pidana Perjudian dan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU), pihak dari Kepolisian Daerah Sumatera Utara telah melakukan penyitaan terhadap SHM No. 6492 dan SHM No. 6495, maka sudah sepantasnya Tergugat dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6495 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6492, masing masing terletak di Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang kepada Penggugat sejak putusan dalam perkara Aquo berkekuatan hukum tetap.

15. Bahwa sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas SHM No. 6492 dan SHM No. 6495 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 780, tanggal 25 Agustus 2022 yang diperbuat dihadapan Doktor Sutrisno, SH., MKn., PPAT Kabupaten Deli Serdang yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 04327/2022, maka Penggugat sangat keberatan dan telah dirugikan atas putusan dan tindakan Tergugat tersebut, karena fasilitas kredit yang Penggugat salurkan adalah dalam bentuk Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan bukan dalam bentuk modal kerja, sehingga dana yang dipergunakan untuk pembayaran pembelian rumah atas nama Turut Tergugat (i.c. Jonni Als Apin BK) kepada Penjual adalah murni dana dari tabungan masyarakat yang oleh Penggugat selaku Perbankan telah dibayarkan Penggugat kepada Penjual, sehingga uang pembayaran rumah dengan fasilitas kredit dari Penggugat tidak masuk ke dalam rekening Turut Tergugat (i.c. Jonni Als Apin BK).





16. Bahwa Tergugat telah keliru memasukkan SHM No. 6492 dan SHM No. 6495 yang telah dipasang hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan adalah Penggugat sebagai hasil kejahatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat (i.c. Jonni Als Apin BK) dengan tanpa melihat proses pembelian tanah dan bangunan tersebut melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara utuh dan murni adalah menggunakan uang masyarakat yang tersimpan di Bank untuk sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

17. Bahwa dengan demikian tidak terbantahkan adapun SHM No. 6492 dan SHM No. 6495 dibeli oleh Terdakwa Jonni Als Apin BK dari Developer Fellicia Luhur dan Alex Chairudy dengan memakai cara dan ketentuan bahwa Terdakwa Jonni Als Apin BK mengajukan kredit kepada Penggugat, sehingga Penggugat selaku lembaga pembiayaan telah membayarkan sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) atas harga objek tersebut kepada Developer Fellicia Luhur dan Alex Chairudy, dan baru diperjanjikan Terdakwa Jonni akan melakukan pembayaran dengan cara cicilan/angsuran kepada Penggugat dan angsuran tersebut hingga saat sekarang belum dilunasi oleh Turut Tergugat.

18. Bahwa adapun asal pemberian fasilitas kredit oleh Penggugat untuk pembelian 2 (dua) bidang tanah dan bangunan atas nama Jonni Als Apin BK kepada Developer adalah merupakan dana masyarakat yang mempercayakan uangnya untuk disimpan didalam Bank Penggugat dan bukan uang yang berasal dari Terdakwa Jonni Als Apin BK, sehingga dengan tidak dilaksanakannya kewajiban pembayaran atas fasilitas kredit tersebut sesuai dengan ketentuan hukum Perbankan dan Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka Penggugat berhak melakukan pelelangan secara umum yaitu untuk mengembalikan dana milik masyarakat yang telah disalurkan tersebut.

19. Bahwa berdasarkan alasan yuridis dan factual tersebut diatas, maka beralasan hukum jika Penggugat dalam hal ini bermohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo menyatakan bahwa SHM No. 6492/Sampali dan SHM No. 6495/Sampali yang merupakan objek jaminan hutang Terdakwa Jonni Als Apin BK yang telah diikat dengan Akta Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 780, tanggal 25 Agustus 2022 yang diperbuat dihadapan Doktor Sutrisno, SH., MKn., PPAT Kabupaten Deli Serdang yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 04327/2022 dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah Penggugat (i.c. PT. Bank Pan Indonesia Tbk Cabang Medan) tidak dapat dirampas oleh Negara dan sepatutnya dikeluarkan dari daftar



benda/barang yang dirampas untuk Negara pada putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn, tanggal 21 Agustus 2023.

20. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh alat-alat bukti yang sah dan cukup serta sesuai dan berpedoman kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya hukum kebendaan atau pertanahan maka beralasan hukum kiranya Penggugat bermohon agar gugatan ini dikabulkan untuk seluruhnya.

Bahwa akhirnya berdasarkan keseluruhan dalil-dalil dan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat bermohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan agar menetapkan hari persidangan dan memanggil para pihak serta dengan kerendahan hati Penggugat bermohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang nantinya memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah selaku Pemegang Hak Tanggungan atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan masing-masing seluas 75 M2 yang terletak di di Jalan Cemara Boulevard Timur Blok S1 Nomor: 28 S dan 28 T, Komplek Cemara Asri, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6495 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6492 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 780, tanggal 25 Agustus 2022 yang diperbuat dihadapan Doktor Sutrisno, SH., MKn., PPAT Kabupaten Deli Serdang yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 04327/2022;
3. Menyatakan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan masing-masing seluas 75 M2 yang terletak di di Jalan Cemara Boulevard Timur Blok S1 Nomor: 28 S dan 28 T, Komplek Cemara Asri, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6495 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6492 tidak dapat dirampas untuk negara;
4. Mengeluarkan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan masing-masing seluas 75 M2 yang terletak di di Jalan Cemara Boulevard Timur Blok S1 Nomor: 28 S dan 28 T, Komplek Cemara Asri, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6495 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6492 dari daftar benda atau barang yang dirampas untuk negara dalam putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn, tanggal 21 Agustus 2023;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6495 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6492, masing masing terletak di Desa Sampali,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang kepada Penggugat sejak putusan dalam perkara Aquo berkekuatan hukum tetap.

6. Menyatakan Penggugat selaku Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan pelelangan terhadap Jaminan hutang sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang No.

4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas :

- SHM No. 6492, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Jonni.
- SHM No. 6495, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Jonni.

7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat atau siapa saja untuk mematuhi isi putusan ini;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini menurut undang-undang;

Sekiranya Pengadilan berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

**(2.2)** Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir kuasanya masing-masing, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan tanpa ada menyuruh wakilnya atau pemberitahuan yang sah ;

**(2.3)** Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Efrata Happy Tarigan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

**(2.4)** Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Oktober 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

**(2.5)** Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

**(2.6)** Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

**(2.7)** Menimbang bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

**(2.8)** Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

- a) Penggugat tidak memiliki alas hak (legal standing) untuk mengajukan gugatan, dengan alasan sebagai berikut:



- Berbeda dengan peradilan perdata, dalam ranah Hukum Acara Pidana sebenarnya tidak dikenal adanya keberatan pihak ketiga terhadap suatu putusan pidana menyangkut status barang bukti atau barang sitaan (sita pidana) yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian keberatan pihak ketiga atas penyitaan atau perampasan barang bukti pidana seharusnya diajukan melalui mekanisme Praperadilan (sebelum perkara pidana dilimpahkan ke pengadilan) atau melalui mekanisme mengajukan surat keberatan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara pidana (pada saat perkara pidana sedang diperiksa pengadilan).
- Bahwa selanjutnya apabila dicermati baik dalam aturan hukum, putusan pengadilan maupun literatur - literatur hukum, gugatan perdata pihak ketiga atas sita jaminan atau perampasan barang bukti hanya dapat diterima apabila gugatan pihak ketiga tersebut didasarkan atas dalil tentang kepemilikan (beweerdee eigendom). Artinya apabila objek barang bukti yang disita atau dirampas itu bukan kepunyaan pihak ketiga maka pihak ketiga tersebut tidak memiliki kepentingan untuk menggugat atau mengajukan keberatan terhadap suatu putusan pengadilan. Hal ini telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung sebagaimana dituangkan dalam Surat Edaran Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- Berdasarkan surat gugatan dapat disimpulkan bahwa Penggugat bukanlah pemilik objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 6492/Sampali dan SHM No. 6495/Sampali melainkan pemiliknya adalah Jonni alias Apin BK yang berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn tanggal 21 Agustus 2023 telah dirampas untuk negara karena terbukti secara sah diperoleh dari hasil kejahatan.
- Adapun kedudukan Penggugat terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali hanyalah sebagai pemegang hak tanggungan atas jaminan pelunasan fasilitas kredit KPR yang diberikan Penggugat kepada debitor Jonni alias Apin BK.
- Menurut Penjelasan Umum Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) ditegaskan bahwa hak tanggungan hanyalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu. Bahkan pemegang hak tanggungan dilarang memiliki objek tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 12 UU Hak Tanggungan

Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 707/Pdt.G/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berbunyi: “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memilik objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”.

- Hal ini juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Reg. No.3337 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993 yang menegaskan bahwa “*status agunan yang dirubah menjadi klausula milik beding adalah bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum, karena barang agunan tidak boleh langsung beralih menjadi milik kreditur*” (Vide Varia Peradilan. Tahun IX No.104. Mei 1994 halaman 14 -21).

- Oleh karena objek tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali bukan milik Penggugat, maka Penggugat a quo tidak memiliki alas hak (*legal standing*) mengajukan keberatan atau gugatan terhadap putusan perampasan objek tanah dan bangunan sesuai Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn tanggal 21 Agustus 2023 yang telah berkekuatan hukum tetap.

b) Gugatan Salah Pihak (Error in Persona), dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa pihak Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara i.c. Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat a quo terkait pelaksanaan pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) ataupun perjanjian utang – piutang dengan nilai sebesar Rp. 5.000.000.000, - (lima milyar rupiah) dengan jaminan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu SHM Nomor : 6492/Sampali dan SHM Nomor : 6495/Sampali atas nama Jonni alias Apin BK ataupun menyangkut pelaksanaan hak tanggungan yang menjadi pelunasan kredit tersebut. Hal itu merupakan urusan atau perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat a quo dengan Jonni alias Apin BK;

- Oleh karena Tergugat tidak ada hubungan hukum soal pelunasan fasilitas kredit KPR yang diberikan oleh Penggugat kepada Jonni alias Apin BK, maka jelaslah Penggugat telah keliru mengajukan gugatan kepada Tergugat. Seharusnya yang digugat adalah Jonni alias Apin BK selaku Debitur/Nasabah Penggugat karena dialah yang memiliki kewajiban untuk membayar dan melunasi hutang kreditnya kepada Penggugat;

- Adapun posisi Tergugat hanyalah sebagai institusi Penegak Hukum yang bertugas dan berwenang untuk melakukan penuntutan perkara pidana (Penuntut Umum) dan sebagai pelaksana putusan pidana yang

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 707/Pdt.G/2024/PN Mdn





telah berkekuatan hukum tetap (eksekutor putusan pidana). Lagi pula, tidak ada aturan hukum pidana yang melarang Tergugat untuk melakukan penuntutan pidana terhadap seorang terdakwa yang masih berada dalam keadaan memiliki hutang piutang dengan pihak lain i.c. hutang piutang antara Penggugat a quo dengan Jonni alias Apin BK;

c) Gugatan kabur (obscuur libel), dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa mencermati isi gugatan Penggugat a quo, menurut Tergugat secara materiil tidak terdapat sengketa keperdataan di dalam surat gugatannya. Apalagi di dalam petitum gugatan, pada pokoknya Penggugat hanya meminta Hakim Perdata untuk menyatakan Penggugat sebagai pemegang hak tanggungan serta meminta Hakim Perdata mengeluarkan dua bidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali dari daftar barang yang dirampas untuk negara dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn tanggal 21 Agustus 2023 dan menghukum Tergugat untuk menyerahkan SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali kepada Penggugat;

- Bahwa menurut Tergugat, petitum Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan 2(dua) bidang tanah dan bangunan masing-masing seluas 75 M2 di Jalan Cemara Boulevard Blok S1 Nomor 28 S dan 28 T, komplek cemara asri sesuai dengan SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali tidak dapat dirampas untuk negara dan meminta Majelis Hakim mengeluarkan SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali dari daftar barang yang dirampas untuk negara dalam Putusan Hakim Pidana Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn tanggal 21 Agustus 2023, secara hukum bukan menjadi kewenangan Hakim Perdata (kecuali ada sengketa kepemilikan atas objek tersebut). Sedangkan Penggugat jelas hanya berstatus sebagai pemegang hak tanggungan yang menurut hukum bukan serta merta langsung menjadi pemilik benda yang dijadikan objek hak tanggungan bila debitor (pemegang hak tanggungan) cidera janji. Hakim Perdata tidak memiliki kewenangan untuk menilai putusan Hakim Pidana. Karena bila hal itu terjadi maka tindakan seperti itu akan melanggar asas pembagian kekuasaan kehakiman di Indonesia dan dapat berakibat terjadinya kekacauan atas ketertiban dan kepastian hukum;

- Oleh karena posita dan petitum surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo tidak mengandung sengketa keperdataan serta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan asas pembagian Kekuasaan Kehakiman, maka Hakim Perdata tidak berwenang menilai putusan yang dijatuhkan oleh Hakim Pidana, sehingga beralasan hukum menyatakan gugatan a quo kabur sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

a) Bahwa dalam gugatan Pengugat yang pada pokoknya menyebutkan ..” *Tergugat telah keliru memasukkan SHM No. 6492 dan SHM Nomor 6495/Sampali yang telah dipasang hak tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah Penggugat sebagai hasil kejahatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat (i.c Joni als Apin BK) tanpa melihat proses pembelian tanah melalui KPR ( vide gugatan angka 16 halaman 6)*

b) Bahwa terhadap dalil Penggugat, Tergugat tidak keliru dan tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam memasukkan SHM No. 6492 dan SHM Nomor 6495/Sampali sebagai barang bukti dan dijatuhkannya putusan perampasan untuk negara atas barang bukti SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn tanggal 21 Agustus 2023 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat adalah lembaga pemerintahan yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman yang melaksanakan kekuasaan negara di bidang penuntutan serta kewenangan lain berdasarkan undang – undang (vide Penjelasan Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Kejaksaan Republik Indonesia juncto Pasal 137 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana). Oleh karena itu, tindakan Tergugat selaku Penuntut Umum yang melimpahkan perkara pidana atas nama Jonni alias Apin BK yang saat ini telah diputus dan berkekuatan hukum tetap terbukti bersalah melakukan tindak pidana perjudian dan tindak pidana pencucian uang sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn tanggal 21 Agustus 2023 adalah tindakan yang berdasarkan hukum;
- Bahwa menurut Hukum Acara Pidana, untuk kepentingan penyidikan, penuntutan dan mengadili suatu perkara pidana, barang – barang kepunyaan Tersangka atau Terdakwa yang seluruhnya atau sebagian diduga diperoleh dari hasil tindak pidana dapat dilakukan penyitaan. Bahkan barang yang sudah disita dalam perkara perdata juga dapat

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 707/Pdt.G/2024/PN Mdn



dilakukan sita pidana (vide Pasal 39 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana). Oleh karena itu, penyitaan pidana yang dilakukan penyidik atas persetujuan Pengadilan Negeri Medan terhadap SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali dalam perkara pidana atas nama Jonni alias Apin BK adalah tindakan penyitaan yang berdasarkan hukum;

- Bahwa menurut Hukum Acara Pidana, dalam proses persidangan pidana, Tergugat selaku Penuntut Umum berwenang mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi atas putusan pengadilan negeri, termasuk i.c. dalam perkara pidana atas nama Jonni alias Apin BK (vide Pasal 67 dan Pasal 233 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana). Oleh karena itu, tindakan Tergugat yang melakukan banding dalam perkara pidana atas nama Jonni alias Apin BK adalah tindakan berdasarkan hukum;

- Bahwa menurut Hukum Pidana dan Acara Pidana, Hakim Pidana atas tuntutan penuntut umum dapat menjatuhkan putusan perampasan untuk negara terhadap benda atau harta kekayaan milik terdakwa yang diperoleh dari hasil tindak pidana, termasuk i.c. SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali dalam perkara pidana atas nama Jonni alias Apin BK (vide Pasal 39 Kitab Undang – Undang Hukum Pidana juncto Pasal 79 ayat 4 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang juncto Penjelasan Umum Undang – Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang). Oleh karena itu tindakan Majelis Hakim Pidana Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn tanggal 21 Agustus 2023 yang menjatuhkan putusan perampasan adalah tindakan yang berdasarkan hukum.

c) Bahwa terhadap dalil Penggugat a quo sebagai pemegang hak tanggungan atas SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali, Tergugat berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa menurut UU Hak Tanggungan, suatu hak tanggungan dapat menjadi hapus antara lain disebabkan hapusnya hak atas tanah (hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan) yang dibebani Hak Tanggungan baik berdasarkan undang – undang pokok agraria atau peraturan perundang – undangan lainnya (vide Pasal 18 dan penjelasan Pasal 18 Undang – Undang Hak Tanggungan). Berdasarkan aturan ini, jelaslah bahwa hak tanggungan dapat menjadi hapus baik yang ditentukan oleh



peraturan perundang – undangan dibidang Agraria ataupun peraturan perundang – undangan lainnya.

- Meskipun dalam ketentuan Pasal 27 Undang – Undang Pokok Agraria tidak disebut secara eksplisit bahwa adanya putusan pidana yang mengandung perintah “perampasan barang untuk negara” menjadi sebab hapusnya hak milik atas tanah, namun ketentuan pasal itu tidak bersifat limitatif karena seperti yang ditentukan oleh Pasal 18 UU Hak Tanggungan, hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan juga dapat didasarkan pada “aturan perundang – undangan lainnya”. Menurut Tergugat, aturan perundang – undangan lainnya itu antara lain adalah aturan di ranah Hukum Pidana yang membenarkan tindakan “perampasan atas benda/barang milik kepunyaan terdakwa yang terkait dengan kejahatan”.

- Bahwa secara hukum, benda atau barang bukti yang dirampas oleh Hakim Pidana statusnya beralih menjadi Barang Milik Negara yaitu Barang Milik Negara yang berasal dari benda sitaan atau barang bukti yang ditetapkan dirampas untuk Negara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, atau barang lainnya yang berdasarkan penetapan hakim atau putusan pengadilan dinyatakan dirampas untuk negara (vide Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah juncto Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 8/PMK.06/2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Yang Berasal Dari Barang Rampasan Negara Dan Barang Gratifikasi);

- Terhadap barang rampasan negara itu i.c. SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali, Tergugat harus menyerahkannya kepada Kantor Lelang Negara Medan untuk dilakukan penjualan melalui cara lelang yang hasilnya dimasukkan kedalam kas negara atau penggunaan lainnya atas persetujuan Menteri Keuangan (vide Pasal 273 ayat 3 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana juncto Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 8/PMK.06/2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Yang Berasal Dari Barang Rampasan Negara Dan Barang Gratifikasi).

- Bahwa selain itu, karena SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali statusnya kini sudah beralih menjadi Barang Milik Negara (berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn tanggal 21 Agustus 2023 yang telah berkekuatan



hukum tetap), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 50 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, maka Barang Milik Negara tersebut tidak dapat dilakukan penyitaan. Oleh karena Barang Milik Negara tidak dapat dilakukan penyitaan (bahkan penyitaan oleh Hakim Perdata baik Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi) maka menurut Tergugat secara logika hukum, gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo menjadi sia – sia apalagi meminta Hakim Perdata yang memeriksa gugatan ini untuk membatalkan putusan Hakim Pidana menyangkut perampasan terhadap 2 (dua) objek tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali karena Hakim Perdata tidak berwenang menilai putusan pidana termasuk putusan tentang status barang bukti pidana yang merupakan wewenang dan kebijakan Hakim Pidana.

- Dengan demikian, adanya Putusan Hakim Pidana Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn tanggal 21 Agustus 2023 yang menyatakan SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali dirampas untuk negara, maka beralasan hukum menyatakan hak milik tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali yang telah dibebani hak tanggungan menjadi hapus, dan beralih menjadi Barang Milik Negara.
- Bahwa oleh karena menurut hukum, hapusnya Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin atau hutang pokoknya (Pasal 18 ayat 4 Undang – Undang Hak Tanggungan), maka menurut Tergugat seharusnya Penggugat a quo meminta kepada Jonni alias Apin BK untuk memberikan jaminan lainnya atau menggugat Jonni alias Apin BK agar melunasi hutang kredit KPR yang belum bisa dilunasinya dengan harta kekayaan miliknya yang lain (selain SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali).

### III. PETITUM

Berdasarkan uraian tersebut diatas kami mohon agar yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI.

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya.
3. Menghukum penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.





**DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan kekeliruan dan/atau tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait dengan adanya perampasan barang bukti berupa objek tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali atas nama Jonni alias Apin BK sebagaimana termuat dalam Putusan Hakim Pidana Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn tanggal 21 Agustus 2023 yang telah berkekuatan hukum tetap.
3. Menyatakan SHM Nomor 6492/Sampali dan SHM Nomor 6495/Sampali atas nama Jonni alias Apin BK yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 04327/2022 menjadi hapus karena hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut telah dirampas untuk negara berdasarkan Putusan Hakim Pidana Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn tanggal 21 Agustus 2023 yang telah berkekuatan hukum tetap.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

**(2.9)** Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara:

**(2.10)** Menimban, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi *print-out* transfer dana ke rekening BCA nomor referensi: 22060700867061 sejumlah Rp. 650.000.000,- tanggal 7 Juni 2022, diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotokopi *print-out* transfer dana ke rekening BCA nomor referensi: 22070800629722 sejumlah Rp. 450.000.000,- tanggal 8 Juli 2022, diberi tanda Bukti P-2;
3. Fotokopi *print-out* transfer dana ke rekening BCA nomor referensi: 22070800634766 sejumlah Rp. 450.000.000,- tanggal 8 Juli 2022, diberi tanda Bukti P-3;
4. Fotokopi *print-out* transfer dana ke rekening BCA nomor referensi: 22070800634426 sejumlah Rp. 450.000.000,- tanggal 8 Juli 2022, diberi tanda Bukti P-4;



5. Fotokopi formulir permohonan Kredit Ritel Panin Bank tertanggal 24 Mei 2022, diberi tanda Bukti P-5;
6. Fotokopi akta perjanjian kredit nomor 86 tanggal 22 Juli 2022 yang diperbuat dihadapan Dr. Sutrisno, SH, Notaris di Medan, diberi tanda Bukti P-6;
7. Fotokopi Akta Berita Acara Rapat PT.. Bursa Keramik Medan Nomor 93 tanggal 13 Juli 2020 yang diperbuat dihadapan Arifin, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, diberi tanda Bukti P-7;
8. Fotokopi surat keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0047630.AH.01.02 Tahun 2020 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Bursa Keramik Medan, diberi tanda Bukti P-8;
9. Fotokopi Nomor Induk Berusaha (NIB) 9120300780652 tanggal 5 Juli 2019 atas nama PT Bursa Keramik Medan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS, diberi tanda Bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Ijin Usaha Perdagangan Nomor : 0096/5652/1.1/0510/11/2014 tanggal 11 Januari 2016 atas nama perusahaan Bursa Keramik Medan, PT, yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Medan, diberi tanda Bukti P-10;
11. Fotokopi tanda daftar perusahaan perseroan terbatas (PT) Nomor: 02.12.1.46.11395/5069/0143/11/2014, tanggal 11 Januari 2016 atas nama PT. Bursa Keramik Medan, yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Medan, diberi tanda Bukti P-11;
12. Fotokopi laporan kunjungan nasabah (call memo) atas nama debitur Jonni (ic. Turut Tergugat) yang dilengkapi dengan foto-foto situasi aktifitas PT. Bursa Keramik Medan, diberi tanda Bukti P-12;
13. Fotokopi sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor : 04237/2022 yang dilengkapi dengan Akta Pemberikan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.780/2022 tanggal 25 Agustus 2022 yang diperbuat dihadapan Dr.Sutrisno, SH, PPAT Kota Medan, diberi tanda Bukti P-13;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor : 6492, Desa Sampali Kec Percut Sei Tuan, Kab.Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Jonni Alias Apin BK, diberi tanda Bukti P-14;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor : 6495, Desa Sampali Kec Percut Sei Tuan, Kab.Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Jonni Alias Apin BK, diberi tanda Bukti P-15;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Print-out rekening koran pembayaran cicilan pembayaran hutang atas nama Debitur Jonni (ic. Turut Tergugat), diberi tanda Bukti P-16;
17. Fotokopi surat nomor : 0335/MED-SAM/SP/22 tanggal 24 Oktober 2022, perihal Surat Peringatan I (SP I) yang ditujukan kepada Penggugat, diberi tanda Bukti P-17;
18. Fotokopi surat nomor : 0401/MED-SAM/SP/22 tanggal 23 November 2022, perihal Surat Peringatan II (SP II) yang ditujukan kepada Penggugat, diberi tanda Bukti P-18;
19. Fotokopi surat nomor : 0450/MED-SAM/SP/22 tanggal 17 Januari 2023, perihal Surat Peringatan III (Akhir) yang ditujukan kepada Penggugat, diberi tanda Bukti P-19;
20. Fotokopi surat nomor : 008/505/SOMASI/01/23 tanggal 17 Januari 2023 perihal Teguran/Somasi yang ditujukan kepada Penggugat, diberi tanda Bukti P-20;

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup, dan setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 s/d P-4, P-7, P-8, P-10, P-11, P-14, P-15 dan P-16 berupa *print-out* dan aslinya tidak dapat diperlihatkan di muka persidangan;

**(2.11)** Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat-surat berupa:

1. Fotokopi Petikan putusan dan salinan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 184/Pid.B/2023/PN Mdn tanggal 27 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Petikan putusan dan salinan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT Mdn tanggal 21 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi sertifikat hak milik nomor : 6492 dengan luas 75 M2 yang terletak di Komplek Cemara Asri Blok S I Nomor 28 – T Desa Sampali Kec Percut Sei Tuan Kab. Deli Serdang Prop. Sumatera Utara yang diterbitkan oleh kantor pertanahan Kab Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi sertifikat hak milik nomor: 6495 dengan luas 75 M2 yang terletak di Komplek Cemara Asri Blok S I Nomor 28 – S desa sampali Kec Percut Sei Tuan Kab. Deli Serdang Prop. Sumatera Utara yang diterbitkan oleh kantor pertanahan Kab Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi surat perintah penyitaan baarang bukti nomor: SP.Sita/72/X/2022/Ditkrimsus tanggal 23 Agustus 2022 oleh Direktorat Reserse

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 707/Pdt.G/2024/PN Mdn

#### 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

- Kriminal Khusus Polda Sumut terhadap 2 (dua) sertifikat hak milik nomo 6492 dan nomor 6495 dari BPN Kab Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi berita acara penyitaan barang bukti tanggal 23 september 2022 oleh Direktorat Reserse Kriminal Khusus Polda Sumut terhadap 2 (dua) sertifikat hak milik nomo 6492 dan nomor 6495 dari BPN Kab Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi surat Nomor: K/512/IX/RES.2.6/2022/Ditreskrimsus tanggal 16 September 2022 perihal : Permintaan Izin Khusus Penyitaan Barang Bukti dari Direktorat Reserse Kriminal Khusus Polda Sumut kepada Ketua Polda Sumut kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam terhadap 2 (dua) sertifikat hak milik nomo 6492 dan nomor 6495 dari BPN Kab Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi surat penetapan izin khusus penyitaan barang bukti Nomor: 1526/Pen.Pid/2022/PN Lbp tanggal 20 September 2022 yang diterbitkan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam terhadap 2 (dua) sertifikat hak milik nomo 6492 dan nomor 6495 dari BPN Kab Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. *Print-out* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
10. *Print-out* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Kejaksaan Republik Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti T-10;
11. *Print-out* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, selanjutnya diberi tanda bukti T-11;
12. *Print-out* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang, selanjutnya diberi tanda bukti T-12;
13. *Print-out* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya diberi tanda bukti T-13;
14. *Print-out* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya diberi tanda bukti T-14;
15. *Print-out* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 8/PMK.06/2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Yang Berasal Dari Barang Rampasan Negara Dan Barang Gratifikasi, selanjutnya diberi tanda bukti T-15;

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 707/Pdt.G/2024/PN Mdn

#### 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)



Bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan setelah diperiksa, ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15 berupa print-out yang mana aslinya tidak dapat diperlihatkan dimuka persidangan;

(2.12) Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

(2.13) Menimbang bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

(2.14) Menimbang bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

### 3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

(3.1) Dalam Eksepsi:

(3.1.1) Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan keberatan (eksepsi) sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat tidak memiliki alas hak (*legal standing*);
2. Gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*);
3. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

(3.1.2) Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad. 1. Tentang Penggugat tidak memiliki alas hak (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan:

Menimbang bahwa alasan Tergugat menyatakan Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan pada pokoknya adalah:

- Bila dicermati baik dalam aturan hukum, putusan pengadilan maupun literatur-literatur hukum, gugatan perdata pihak ketiga atas sita jaminan atau perampasan barang bukti hanya dapat diterima apabila gugatan pihak ketiga tersebut didasarkan atas dalil tentang kepemilikan (*beweerde eigendom*). Artinya apabila objek barang bukti yang disita atau dirampas itu bukan kepunyaan pihak ketiga maka pihak ketiga tersebut tidak memiliki kepentingan untuk menggugat atau mengajukan keberatan terhadap suatu putusan pengadilan;
- Berdasarkan surat gugatan dapat disimpulkan bahwa Penggugat bukanlah pemilik objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 6492/Sampali dan Sertifikat Hak Milik No. 6495/Sampali melainkan pemiliknya adalah Jonni alias Apin BK (Turut Tergugat) yang berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 1018/PID/2023/PT.Mdn tanggal 21 Agustus





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 telah dirampas untuk negara karena terbukti secara sah diperoleh dari hasil kejahatan;

- Oleh karena objek tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 6492/Sampali dan Sertifikat Hak Milik No. 6495/Sampali bukan milik Penggugat, maka Penggugat a quo tidak memiliki alas hak (legal standing) mengajukan keberatan terhadap putusan perampasan objek tanah dan bangunan sesuai Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 1018/PID/2023/PT.Mdn tanggal 21 Agustus 2023 yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa terhadap alasan eksepsi tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapannya yang pada pokoknya menolak alasan Tergugat tersebut dengan alasan Penggugat adalah sebagai Pemilik/Pemegang Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) atas kedua Sertifikat Hak Milik (objek perkara) yang dirampas untuk Negara oleh Tergugat dalam perkara Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 1018/PID/2023/PT Mdn tanggal 21 Agustus 2023 jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 184/Pid.B/2023/PN Mdn tanggal 27 Juni 2023, sehingga berdasarkan ketantuan Pasal 378, 379 dan 382 RV serta Pasal 195 ayat (6) HIR, Penggugat berhak secara yuridis untuk mengajukan gugatan perlawanan (derden verzet);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat adalah pemegang hak tanggungan peringkat pertama dan lagi pula kedua sertifikat a quo (objek perkara) juga disita dari Penggugat sebagaimana bukti T1-5 dan T1-6, maka perampasan atas kedua sertifikat a quo berdampak langsung terhadap jaminan pelunasan piutang Penggugat terhadap Turut Tergugat, sehingga oleh karena itu Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan gugatan ini;

Menimbang bahwa tentang apakah benar kedua objek sertifikat a quo diperoleh dari hasil kejahatan atau pun tidak, sudah merupakan materi perkara yang harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkaranya;

Menimbang bahwa oleh karena itu alasan eksepsi Tergugat pada butir kesatu tersebut menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum sehingga harus dinyatakan tidak diterima;

## Ad. 2. Tentang Gugatan salah pihak (error in persona):

Menimbang bahwa alasan Tergugat menyatakan gugatan salah pihak pada pokoknya adalah karena:

- Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat terkait pelaksanaan pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) ataupun perjanjian utang-piutang sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ataupun

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 707/Pdt.G/2024/PN Mdn



menyangkut pelaksanaan hak tanggungan yang menjadi pelunasan kredit tersebut. Hal itu merupakan urusan atau perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan Turut Tergugat;

- Oleh karena Tergugat tidak ada hubungan hukum soal pelunasan fasilitas kredit KPR yang diberikan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat, maka Penggugat telah keliru mengajukan gugatan kepada Tergugat. Seharusnya hanya Turut Tergugat saja yang digugat oleh Penggugat karena Turut Tergugat-lah yang memiliki kewajiban untuk membayar dan melunasi utang kepada Penggugat;
- Adapun posisi Tergugat hanyalah sebagai institusi Penegak Hukum yang bertugas dan berwenang untuk melakukan penuntutan perkara pidana (Penuntut Umum) dan sebagai pelaksana putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (eksekutor putusan pidana). Lagi pula, tidak ada aturan hukum pidana yang melarang Tergugat untuk melakukan penuntutan pidana terhadap seorang terdakwa yang masih berada dalam keadaan memiliki utang piutang dengan pihak lain i.c. utang piutang antara Penggugat dengan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap alasan eksepsi tersebut, Penggugat pada pokoknya juga membantahnya dengan alasan kedua SHM yang menjadi objek perkara dirampas untuk Negara dalam perkara Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 1018/PID/2023/PT Mdn tanggal 21 Agustus 2023 jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 184/Pid.B/ 2023/PN Mdn tanggal 27 Juni 2023 berada di tangan dan dalam penguasaan Tergugat sehingga patutlah Tergugat dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini oleh Penggugat;

Menimbang bahwa alasan Penggugat tersebut dapat dibenarkan oleh karena sejalan dengan pertimbangan dalam eksepsi butir kesatu di atas, Tergugat selaku penuntut umum dan eksekutor putusan pidana adalah pihak yang menguasai objek perkara, sementara Penggugat adalah pihak berkepentingan yang mengalami kerugian jika objek perkara dirampas untuk negara, sebab mana objek perkara adalah sebagai jaminan pelunasan piutang Penggugat, sehingga sudah tepat Tergugat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang bahwa oleh karena itu alasan eksepsi pada butir kedua ini juga tidak beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya tidak diterima;

**Ad. 3. Tentang gugatan kabur (*obscuur libel*):**

Menimbang bahwa alasan Tergugat menyatakan gugatan Penggugat kabur pada pokoknya adalah karena:

- Petitum Penggugat yang meminta agar kedua objek perkara a quo dikeluarkan dari daftar barang yang dirampas untuk negara dalam Putusan Pengadilan Tinggi



Medan Nomor 1018/PID/2023/PT Mdn tanggal 21 Agustus 2023, secara hukum bukan menjadi kewenangan Hakim Perdata kecuali ada sengketa kepemilikan atas objek tersebut, sedangkan Penggugat jelas hanya berstatus sebagai pemegang hak tanggungan yang menurut hukum bukan serta merta langsung menjadi pemilik benda yang dijadikan objek hak tanggungan bila debitor cidera janji. Hakim Perdata tidak memiliki kewenangan untuk menilai putusan Hakim Pidana. Karena bila hal itu terjadi maka tindakan seperti itu akan melanggar asas pembagian kekuasaan kehakiman di Indonesia dan dapat berakibat terjadinya kekacauan atas ketertiban dan kepastian hukum;

- Oleh karena posita dan petitum surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak mengandung sengketa keperdataan serta berdasarkan asas pembagian Kekuasaan Kehakiman, maka Hakim Perdata tidak berwenang menilai putusan yang dijatuhkan oleh Hakim Pidana, sehingga beralasan hukum menyatakan gugatan a quo kabur sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi ini, Penggugat dalam tanggapannya pun juga menolak alasan Tergugat tersebut dengan alasan pada pokoknya bahwa sebelum adanya perkara pidana tersebut terhadap SHM No. 6492/Sampali dan SHM No. 6495/Sampali telah dijadikan sebagai jaminan utang oleh Turut Tergugat kepada Penggugat atas fasilitas kredit dalam bentuk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang kedua jaminan tersebut telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 04327/2022 yang dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 780, tanggal 25 Agustus 2022 yang diperbuat dihadapan Doktor Sutrisno, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Deli Serdang, dimana Penggugat sebagai pemegang hak tanggungannya;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada butir ketiga ini pun juga menurut pendapat Majelis Hakim tidak beralasan hukum oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi kesatu dan kedua di atas, Penggugat adalah sebagai pihak yang berkepentingan dan terancam dirugikan sebagai akibat perampasan atas kedua objek perkara a quo oleh Tergugat, maka gugatan yang diajukan Penggugat ini merupakan prosedur yang dibenarkan oleh hukum acara, sehingga bukan merupakan gugatan yang kabur;

**(3.1.3)** Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dalam paragraf tersebut di atas, ternyata seluruh eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya dinyatakan tidak diterima;

**(3.2) Dalam Pokok Perkara:**



**(3.2.1)** Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perampasan atas objek Sertifikat Hak Milik No. 6492/Sampali dan Sertifikat Hak Milik No. 6495/Sampali (selanjutnya disebut objek perkara) yang dilakukan Tergugat berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 1018/PID/2023/PT MDN tanggal 21 Agustus 2023 karena diputuskan sebagai hasil kejahatan dalam perkara tindak pidana pencucian uang (TPPU) yang dilakukan oleh Turut Tergugat, sementara objek perkara *a quo* adalah sebagai jaminan atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jumlah pokok seluruhnya tidak melebihi Rp5.000.000.000,00. (lima milyar Rupiah) dengan bunga sebesar 4,50% (empat koma lima persen) per tahun fixed untuk tahun pertama, kedua dan ketiga, dan sebesar 7,80% (tujuh koma delapan puluh persen) per tahun fixed untuk tahun keempat, kelima dan keenam, serta sebesar 9,80% (sembilan koma delapan puluh persen) per tahun untuk tahun ketujuh dan seterusnya (sampai dengan jatuh tempo kredit), dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung mulai tanggal 22 Juli 2022 dan akan berakhir pada tanggal 22 Juli 2032 antara Turut Tergugat dengan Penggugat yang telah dibebani hak tanggungan dimana Penggugat sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I (pertama), sehingga Penggugat keberatan atas perampasan objek perkara *a quo* karena merugikan Penggugat dan oleh karena itu Penggugat menuntut agar objek perkara *a quo* dikembalikan kepada Penggugat;

**(3.2.2)** Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya menyangkal gugatan Penggugat dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat adalah lembaga pemerintahan yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman yang melaksanakan kekuasaan negara di bidang penuntutan serta kewenangan lain berdasarkan undang-undang. Oleh karena itu, tindakan Tergugat selaku Penuntut Umum yang melimpahkan perkara pidana atas nama Jonni alias Apin BK (Turut Tergugat) yang saat ini telah diputus dan berkekuatan hukum tetap terbukti bersalah melakukan tindak pidana perjudian dan tindak pidana pencucian uang sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 1018/PID/2023/PT MDN tanggal 21 Agustus 2023 adalah tindakan yang berdasarkan hukum;
- Bahwa menurut Hukum Acara Pidana, untuk kepentingan penyidikan, penuntutan dan mengadili suatu perkara pidana, barang-barang kepunyaan tersangka atau terdakwa yang seluruhnya atau sebagian diduga diperoleh dari hasil tindak pidana dapat dilakukan penyitaan. Bahkan barang yang sudah disita dalam perkara perdata juga dapat dilakukan sita pidana. Oleh karena itu, penyitaan pidana yang dilakukan penyidik atas persetujuan Pengadilan Negeri Medan terhadap 2 (dua) Sertifikat Hak Milik No. 6492/Sampali, dan Sertifikat Hak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No. 6495/Sampali dalam perkara pidana atas nama Jonni alias Apin BK (Turut Tergugat) adalah tindakan penyitaan yang berdasarkan hukum;

- Bahwa menurut Hukum Pidana dan Acara Pidana, dalam persidangan perkara pidana Tergugat selaku Penuntut Umum berwenang mengajukan tuntutan pidana termasuk tuntutan perampasan barang-barang kepunyaan atau milik terdakwa yang diperoleh dari hasil kejahatan;
- Bahwa menurut Hukum Acara Pidana, dalam proses persidangan pidana, Tergugat selaku Penuntut Umum berwenang mengajukan upaya hukum banding atas putusan pengadilan negeri. Oleh karena itu, tindakan Tergugat yang melakukan banding dalam perkara pidana atas nama Jonni alias Apin BK (Turut Tergugat) adalah tindakan berdasarkan hukum;
- Bahwa menurut Hukum Pidana dan Acara Pidana, hakim pidana atas tuntutan penuntut umum dapat menjatuhkan putusan perampasan untuk negara terhadap benda atau harta kekayaan milik terdakwa yang diperoleh dari hasil tindak pidana. Oleh karena itu tindakan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara Nomor 1018/PID/2023/PT Mdn tanggal 21 Agustus 2023 yang menjatuhkan putusan perampasan adalah tindakan yang berdasarkan hukum;
- Bahwa menurut UU Hak Tanggungan, suatu hak tanggungan dapat menjadi hapus antara lain disebabkan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan baik yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan di bidang agraria ataupun peraturan perundang-undangan lainnya. Oleh karena itu menurut Tergugat, aturan perundang – undangan lainnya itu antara lain adalah aturan di ranah hukum pidana yang membenarkan tindakan perampasan atas benda/barang milik kepunyaan terdakwa yang terkait dengan kejahatan;
- Bahwa secara hukum, benda atau barang bukti yang dirampas oleh hakim pidana statusnya beralih menjadi barang milik negara yaitu barang milik negara yang berasal dari benda sitaan atau barang bukti yang ditetapkan dirampas untuk negara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, atau barang lainnya yang berdasarkan penetapan hakim atau putusan pengadilan dinyatakan dirampas untuk negara (vide Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah juncto Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 8/PMK.06/2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Yang Berasal Dari Barang Rampasan Negara Dan Barang Gratifikasi). Oleh karena itu terhadap objek perkara a quo, Tergugat harus menyerahkannya kepada Kantor Lelang Negara Medan untuk dilakukan penjualan melalui cara lelang yang hasilnya dimasukkan ke dalam kas negara atau penggunaan lainnya atas persetujuan Menteri Keuangan (vide Pasal

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 707/Pdt.G/2024/PN Mdn





273 ayat 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana juncto Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 8/PMK.06/2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Yang Berasal Dari Barang Rampasan Negara Dan Barang Gratifikasi;

- Bahwa selain itu, karena objek perkara sudah beralih menjadi barang milik negara berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 1018/PID/2023/PT MDN tanggal 21 Agustus 2023 yang telah berkekuatan hukum tetap, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, maka barang milik negara tersebut tidak dapat dilakukan penyitaan. Oleh karena barang milik negara tidak dapat dilakukan penyitaan (bahkan penyitaan oleh hakim perdata baik sita jaminan maupun sita eksekusi) maka menurut Tergugat secara logika hukum, gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi sia-sia apalagi meminta hakim perdata yang memeriksa gugatan ini untuk membatalkan putusan hakim pidana menyangkut perampasan terhadap objek perkara a quo karena hakim perdata tidak berwenang menilai putusan pidana termasuk putusan tentang status barang bukti pidana yang merupakan wewenang dan kebijakan hakim pidana;

**(3.2.3)** Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa benar objek perkara a quo (SHM No. 6492 dan No. 6495) adalah sebagai jaminan atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jumlah pokok seluruhnya tidak melebihi Rp5.000.000.000,00. (lima milyar Rupiah) dengan bunga sebesar 4,50% (empat koma lima persen) per tahun fixed untuk tahun pertama, kedua dan ketiga, dan sebesar 7,80% (tujuh koma delapan puluh persen) per tahun fixed untuk tahun keempat, kelima dan keenam, serta sebesar 9,80% (sembilan koma delapan puluh persen) per tahun untuk tahun ketujuh dan seterusnya (sampai dengan jatuh tempo kredit), dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dihitung mulai tanggal 22 Juli 2022 dan akan berakhir pada tanggal 22 Juli 2032 antara Turut Tergugat dengan Penggugat yang telah dibebani hak tanggungan dimana Penggugat sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I (pertama);
- Bahwa objek perkara a quo telah dirampas berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 1018/PID/2023/PT MDN tanggal 21 Agustus 2023 karena diputuskan sebagai hasil kejahatan dalam perkara tindak pidana pencucian uang (TPPU) yang dilakukan oleh Turut Tergugat;

**(3.2.4)** Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah menurut Penggugat objek perkara adalah objek jaminan piutang



Penggugat terhadap Turut Tergugat yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya UU Hak Tanggungan tidak dapat dirampas untuk negara karena Penggugat adalah pihak ketiga yang beritikad baik, sementara menurut Tergugat objek perkara sudah menjadi barang milik negara yang berasal dari barang rampasan negara berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 1018/PID/2023/PT MDN tanggal 21 Agustus 2023 karena diputuskan sebagai hasil kejahatan dalam perkara tindak pidana pencucian uang (TPPU) yang dilakukan oleh Turut Tergugat, sehingga perampasan atas objek perkara yang dilakukan Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

**(3.2.5)** Menimbang bahwa oleh karena itu yang perlu dipertimbangkan dalam perkara ini adalah apakah objek perkara *a quo* dapat dikembalikan sebagai objek jaminan piutang kepada Penggugat atau sebaliknya sudah menjadi barang milik negara yang harus dilelang dan hasil lelangnya dimasukkan ke dalam kas negara?

**(3.2.6)** Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut pokok sengketa *a quo*, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu formalitas gugatan Penggugat;

**(3.2.7)** Menimbang bahwa setelah mempelajari dengan seksama gugatan Penggugat maka yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah mengenai keberatan Penggugat atas perampasan objek perkara oleh Tergugat berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 1018/PID/2023/PT MDN tanggal 21 Agustus 2023 karena perampasan tersebut telah merugikan Penggugat sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama atas kedua objek perkara *a quo*, akan tetapi ternyata dalam salah satu petitumnya (*in casu* petitum keenam), Penggugat justru menuntut agar Penggugat diperbolehkan untuk melelang kedua objek perkara *a quo*;

**(3.2.8)** Menimbang bahwa petitum *a quo* menurut pendapat Majelis Hakim telah tidak sesuai dengan maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah menuntut pengembalian objek perkara dalam kedudukan semula sebagai jaminan piutang Penggugat terhadap Turut Tergugat;

**(3.2.9)** Menimbang bahwa perjanjian pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian assesoir yang keberlakuannya bergantung kepada terpenuhi atau tidaknya perjanjian pokoknya *in casu* Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jumlah pokok seluruhnya tidak melebihi Rp5.000.000.000,00. (lima milyar Rupiah) dengan bunga sebesar 4,50% (empat koma lima persen) per tahun fixed untuk tahun pertama, kedua dan ketiga, dan sebesar 7,80% (tujuh koma delapan puluh persen) per tahun fixed untuk tahun keempat, kelima dan keenam, serta sebesar 9,80% (sembilan koma delapan puluh persen) per tahun untuk tahun ketujuh dan seterusnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sampai dengan jatuh tempo kredit), dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung mulai tanggal 22 Juli 2022 dan akan berakhir pada tanggal 22 Juli 2032 antara Turut Tergugat dengan Penggugat;

**(3.2.10)** Menimbang bahwa oleh karena bukan perjanjian yang berdiri sendiri, maka objek hak tanggungan tidak dapat dimintakan untuk dilelang sebelum dibuktikan terlebih dahulu bahwa Debitor (*in casu* Turut Tergugat) telah cidera janji, sementara itu perkara ini bukanlah merupakan gugatan wanprestasi akan tetapi gugatan keberatan atas perampasan objek perkara oleh Tergugat;

**(3.2.11)** Menimbang bahwa oleh karena gugatan *a quo* bukan merupakan gugatan wanprestasi, maka petitum keenam tersebut dapat dipandang sebagai suatu bentuk penyeludupan hukum;

**(3.2.12)** Menimbang bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscuur libel*) karena mencampuradukkan gugatan keberatan atas putusan perampasan objek perkara dengan gugatan wanprestasi;

**(3.2.13)** Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur, maka gugatan *a quo* adalah gugatan yang cacat formalitasnya, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

**(3.2.14)** Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

**(3.2.15)** Memperhatikan RBg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## 4. MENGADILI:

### (4.1) Dalam Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima;

### (4.2) Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat putusan ini diucapkan sejumlah Rp534.000,00. (lima ratus tiga puluh empat ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Jumat, tanggal 3 Januari 2025, oleh kami, Abd. Hadi Nasution, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Frans Effendi Manurung, S.H., M.H., dan Lenny Megawaty Napitupulu, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 6 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Artanta Sihombing, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 707/Pdt.G/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Frans Effendi Manurung, S.H., M.H.

Abd. Hadi Nasution, S.H., M.H.

Lenny Megawaty Napitupulu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Artanta Sihombing, S.H.

## Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran .....	:	Rp 30.000,00.
2. Biaya proses .....	:	Rp150.000,00.
3. Biaya penggandaan .....	:	Rp 32.000,00.
4. Ongkos panggil .....	:	Rp302.000,00.
5. Materai .....	:	Rp 10.000,00.
6. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00.
Jumlah	:	Rp534.000,00. (lima ratus tiga puluh empat ribu Rupiah)