



PUTUSAN

Nomor 1224/PDT/2023/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

ARY KUSTINI, beralamat di Jl.Gunung Salak Nomor 35 Dago Lippo Cikarang, Rt.023/Rw.001, Kelurahan Cibatu, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **NICO ARIEF BUDI SANTOSO,S.H.** Advokat, Kurator dan Pengurus yang berkantor di KANTOR ADVOKAT, KURATOR & PENGURUS "**NICO and PARTNERS**", beralamat di jalan Tumpang Raya No.90 Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 2 Januari 2023 yang untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekopensi;

L a w a n :

- 1. PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK**, Berkedudukan di Jakarta Pusat, berkantor di Consumer Loans Business Center/Consumer Loan Business Office, yang beralamat di Jalan Insinyur Haji Juanda Nomor 18 Lantai 2 Pecenongan – Jakarta Pusat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I Kopensi/Penggugat Rekopensi;
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SIDOARJO**, beralamat di Jl. Erlangga No. 161, Kapasan, Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Hal. 1 dari 8 hal. Putusan Nomor 1224/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 8 Desember 2023 Nomor 1224/PDT/2023/PT DKI Tentang Penunjukkan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 8 Desember 2023 Nomor 1224/PDT/2023/PT DKI Tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404/Pdt.G/2021/PN JKT.Sel tanggal 21 Desember 2022, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM KONPENSI

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan rekonsensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.5.340.000,00 (lima juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 21 Desember 2022, Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Banding

Hal. 2 dari 8 hal. Putusan Nomor 1224/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 404/Pdt.G/2021/PN Jkt Sel tanggal 21 Desember 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah diberitahukan melalui Relaas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 404/Pdt.G/2021/PN Jkt Sel kepada :

1. Terbanding I semula Tergugat I Kopensi/Penggugat Rekopensi pada tanggal 19 Januari 2023;
2. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 31 Januari 2023;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori banding tertanggal 19 Januari 2023 yang diterima Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Januari 2023, dan telah diberitahukan melalui Relaas Pemberitahuan Memori Banding Kepada;

1. Terbanding I semula Tergugat I Kopensi/Penggugat Rekopensi pada tanggal 25 Agustus 2023;
2. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 Agustus 2023;

Menimbang bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding Tertanggal 19 September 2023 yang diterima Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 19 September 2023 dan telah diberitahukan melalui Relaas Pemberitahuan Kontra Memori Banding Kepada Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekopensi pada tanggal 29 September 2023;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing kepada :

1. Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekopensi pada tanggal 17 Februari 2023;
2. Terbanding I semula Tergugat I Kopensi/Penggugat Rekopensi pada tanggal 19 Januari 2023;
3. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 31 Januari 2023;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekopensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Hal. 3 dari 8 hal. Putusan Nomor 1224/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekopensi telah mengajukan memori banding, yang selengkapny telah termuat dalam memori banding tertanggal 19 Januari 2023, yang pada pokoknya memohon sebagai berikut :

DALAM POKOR PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menghukum dan Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk mengembalikan:

1. Sertifikat Hak Milik No.1620, Atas Nama ARY KUSTINI yang terletak di Desa Pagerwojo, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo, Seluas +_435 M, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 140/2016 Tanggal 23 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan SOCHIB ARIFIN, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo;

Kepada keadaan semula sebagai Pemilik adalah diri Penggugat, serta menyatakan obyek tanah dan bangunan dalam perkara a quo sebagai barang yang diumumkan dalam obyek lelang menjadi kembali sebagai jaminan kredit;

4. Menghukum dan Menyatakan kepada PT.BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk, Berkedudukan di Jakarta Pusat, berkantor di Consumer Loans Business Center/Consumer Loan Business Office, yang beralamat di Jalan Insinyur Haji Juanda Nomor 18 Lantai 2 Pecenongan - Jakarta Pusat, selaku Tergugat I adalah sebagai pihak yang tidak berhak selaku Pihak Penjual, karena tidak memenuhi perjanjian kredit sehingga Sertifikat Hak Milik No.1620, Atas Nama ARY KUSTINI yang terletak di Desa Pagerwojo, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo, Seluas ± 435 M, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 140/2016 Tanggal 23 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan SOCHIB ARIFIN, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo, adalah tetap milik Penggugat dan harus dikembalikan oleh Tergugat I untuk memenuhi perjanjian kredit yang obyektif serta obyek tanah dalam perkara a quo sebagai pemenuhan jaminan perjanjian kredit;
5. Menghukum dan memerintahkan untuk menyatakan tidak sah pelaksanaan

Hal. 4 dari 8 hal. Putusan Nomor 1224/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang yang diselenggarakan oleh Para Tergugat terhadap :

1. Sertifikat Hak Milik No.1620, Atas Nama ARY KUSTINI yang terletak di Desa Pagerwojo, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo, Seluas ± 435 M, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 140/2016 Tanggal 23 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan SOCHIB ARIFIN, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo;
Sehingga dengan demikian pelaksanaan dan hasil lelang dinyatakan cacat hukum dan tidak sah sehingga harus batal demi hukum;
6. Menyatakan Batal demi hukum terhadap pelaksanaan dan hasil lelang sehingga terhadap Pembeli/ Pemenang Lelang mempunyai akibat yaitu berupa hak pembeli/Pemenang lelang yang tidak dilindungi oleh hukum dan berupa hak-hak yang melekat atas obyek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati;
7. Menghukum Para Tergugat harus membayar uang ganti kerugian kepada Penggugat :
 1. Kerugian Materiil sebesar Rp. 6.815.000.000, - (Enam Milyar delapan ratus limabelas juta rupiah)
 2. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 3.000.000.000 (Tiga Milyar rupiah);Sehingga total kerugian Penggugat yang harus ditanggung oleh Para **Tergugat** adalah sebesar Rp.9.815.000.000 (Sembilan milyar delapan ratus limabelas juta rupiah) dan harus dibayar tunai dan seketika Apabila putusan perkara ini telah Berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng harus membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000, - (Satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, dihitung sejak Putusan perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap (*In Cracht Van De Gewijsde*) sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan dengan sebagaimana mestinya ;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

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

Hal. 5 dari 8 hal. Putusan Nomor 1224/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terhadap Memori Banding yang di ajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekopensi, Terbanding II semula Tergugat II dalam kontra Memori bandingnya menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah tepat dan benar maka mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh TERBANDING II semula TERGUGAT II dapat diterima;
2. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding PEMBANDING semula PENGGUGAT;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 404/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel tanggal 21 Desember 2022;
4. Menghukum PEMBANDING semula PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, seluruh isi Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekopensi dan kontra Memori Banding dari Terbanding II semula Tergugat II, telah dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel tanggal 21 Desember 2022, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding dan Kontra Memori Banding, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari pihak yang berperkara berikut bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, Majelis Hakim tingkat

Hal. 6 dari 8 hal. Putusan Nomor 1224/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding berpendapat bahwa putusan perkara *Aquo* sudah tepat dan benar serta beralasan hukum sehingga oleh karena itu dapat disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam memutus perkara ini, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekopensi dalam Memori Bandingnya, ternyata dari alasan-alasan tersebut tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel tanggal 21 Desember 2022 yang dimohonkan banding tersebut harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekopensi tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding jumlahnya disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata Jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekopensi;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404/Pdt.G/2021/PN JKT.Sel tanggal 21 Desember 2022 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekopensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal. 7 dari 8 hal. Putusan Nomor 1224/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Kamis tanggal 4 Januari 2024 yang terdiri dari **Chrisno Rampalodji, S.H., M.H.** selaku Hakim Ketua, **Istiningsih Rahayu, S.H.,M.Hum.** dan **H. Yulman, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Sumir, S.H.,MH Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Istiningsih Rahayu, S.H.,M.Hum.

Chrisno Rampalodji, S.H., M.H.

H. Yulman, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Sumir, S.H.,MH

Perincian biaya:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. Materai..... | : Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi..... | : Rp 10.000,00 |
| 3. <u>Biaya Proses.....</u> | : <u>Rp130.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp150.000,00 |
| (seratus lima puluh ribu rupiah) | |

Hal. 8 dari 8 hal. Putusan Nomor 1224/PDT/2023/PT DKI