



**P U T U S A N**

**Nomor 63/PDT/2020/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

- 1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk KANTOR CABANG PAMULANG**, beralamat di Jalan Siliwangi Ruko Pamulang Permai Blok SH-15 Nomer 6 Pamulang Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rizal Yurista, SH. dan kawan-kawan bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman No. 44-46 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 26 Juni 2019, semula sebagai **Tergugat I**, sekarang sebagai **Pembanding I**;
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) TANGERANG I**, beralamat di Jalan Taman Makam Pahlawan (TMP) Taruna Nomer 8 Suka Asih Kecamatan Tangerang Kota Tangerang 15111, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, SH.LLM., dan kawan-kawan domisili hukum di Kantor Biro Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan RI beralamat di Gedung Djuanda I lantai 15 Kementerian Keuangan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 10 Juli 2019, semula sebagai **Tergugat III**, sekarang sebagai **Pembanding II**;

**L a w a n :**

- 1. JUNITA M. TAMBUNAN**, beralamat di Villa Pamulang Mas C 17/12A Rt.03 Rw.06 Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Pamulang Kotamadya Tangerang Selatan, semula sebagai **Penggugat I**, sekarang sebagai **Terbanding I**;
  - 2. FELIX NIFALO**, beralamat di Villa Pamulang Mas C 17/12A Rt.03 Rw.06 Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Pamulang Kotamadya Tangerang Selatan, semula sebagai **Penggugat II**, sekarang sebagai **Terbanding II**;
  - 3. DEBBY CAROLINE**, beralamat di Villa Pamulang Mas C 17/12A Rt.03 Rw.06 Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Pamulang Kotamadya Tangerang Selatan, semula sebagai **Penggugat III**, sekarang sebagai **Terbanding III**;
- Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III memberikan kuasa kepada Tommy Sontosa, SH. dan kawan-kawan, Para Advokat yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor pada TOMMY SONTOSA & REKAN, beralamat di Jalan Jombang Raya No.66 Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2020, semula sebagai **Para Penggugat**, sekarang sebagai **Para Terbanding**;

4. **DESRA NATASHA WN, SH, MKn, NOTARIS/PPAT**, beralamat di BSD City Nusaloka Jln Batam Sektor XIV Blok H2 No 20 Serpong Tangerang Selatan 15311, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Samuel Tanaka Pane, SH. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum "TANAKA 7 REKAN" beralamat di BSD City Nusaloka, Jalan Batam Sektor XIV Blok H2 No. 20 Serpong – Tangerang 15311, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 08 Juli 2019, semula sebagai **Tergugat II**, sekarang sebagai **Terbanding II**;
5. **Tuan MANGASI SIMANJUNTAK**, beralamat di Jalan Pancoran Barat III Nomer 12 RT 014 RW 006 Pancoran Jakarta Selatan, semula sebagai **Turut Tergugat I**, sekarang sebagai **Turut Terbanding I**;
6. **KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**, beralamat di Jalan Letnan Soetopo, Lingkar Timur BSD Rawa Mekar Jaya Serpong Utara Tangerang Selatan, semula sebagai **Turut Tergugat II**, sekarang sebagai **Turut Terbanding II**;

### Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 18 Juni 2020 Nomor 63/PDT/2020/PT.BTN tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

### TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 473/Pdt.G/2019/PN.Tng. tanggal 03 Februari 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Para Penggugat dalam Provisi;

#### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat diterima;



## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomer 552/2017 Tanggal 21 Juli 2017 yang dibuat Tergugat II adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan Hak Tanggungan Nomer 5624/2017 Peringkat I (Pertama) batal demi hukum;
5. Menyatakan Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomer 118/23/2019 Tanggal 25 Maret 2019 yang diselenggarakan Tergugat III adalah Batal demi Hukum;
6. Menyatakan peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik Nomer 03389/Bambu Apus yang sudah beralih atas nama Mangasi Simanjuntak (Turut Tergugat I) batal demi hukum;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi isi putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp 4.866.000,00 (empat juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Tangerang diucapkan pada tanggal 03 Februari 2020 dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan tidak dihadiri oleh Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II/diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang: kepada Kuasa Tergugat II pada tanggal 12 Februari 2020, kepada Tergugat III pada tanggal 12 Februari 2020, kepada Turut Tergugat I pada tanggal 14 Februari 2020, kepada Turut Tergugat II pada tanggal 12 Februari 2020, terhadap putusan tersebut Pembanding I/kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2019 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 473/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 10 Februari 2020 yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Tangerang dan Pembanding II/kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2019 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 473/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 20 Februari 2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang. Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 17 Februari 2020 dan tanggal 31 Maret 2020;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang: kepada Kuasa Para Penggugat/Kuasa Para Terbanding tanggal 19 Februari 2020 dan tanggal 02 April 2020 serta kepada Para Penggugat/Para terbanding tanggal 24 Februari 2020, kepada Tergugat II/Terbanding II tanggal 19 Februari 2020 dan tanggal 02 April 2020, oleh Para Terbanding telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Pembanding I dan Pembanding II secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 11 Maret 2020 dan tanggal 21 April 2020, kepada Tergugat II/Terbanding II tanggal 12 Maret 2020 dan tanggal 23 April 2020, kepada Turut Terbanding I tanggal 20 April 2020, kepada Turut Terbanding II tanggal 11 Maret 2020 dan tanggal 21 April 2020;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat III 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;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding I semula Tergugat I pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa Pembanding I (dahulu Tergugat I) adalah Pembanding yang sah;
2. Penerima permohonan banding dan memori banding Pembanding I;
3. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 473/Pdt.G/2019/PN.TNG tertanggal 3 Februari 2020 dan mengadili sendiri;
4. Menolak gugatan Para Terbanding (dahulu Para Penggugat) untuk seluruhnya;
5. Menghukum Para Terbanding (dahulu Para Penggugat) untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat;

Halaman 4 dari 7 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2020/PT BTN

### 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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding II semula Tergugat III pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- I. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat III;
- II. Membatalkan Amar Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 473/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 3 Februari 2020 angka 5 yang menyatakan bahwa "Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 118/23/2019 tanggal 25 Maret 2019 yang diselenggarakan Tergugat III adalah Batal demi Hukum";
- III. Menolak seluruh gugatan Para Terbanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding Pembanding I dan Pembanding II untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomer 473/Pdt.G/2019/PN.TNG, Tanggal 03 Februari 2020;
3. Membebaskan Biaya Perkara Yang Timbul Dalam Tingkat Banding Kepada Pembanding I dan Pembanding II;

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa, mengadili perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) berdasarkan nilai-nilai keadilan;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 473/Pdt.G/2019/PN.Tng. tanggal 03 Februari 2020, memori banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan memori banding dari Pembanding II semula Tergugat III serta kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ternyata keberatan Pembanding I dan Pembanding II dalam memori bandingnya hanyalah merupakan pengulangan saja, dan tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka memori banding tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa demikian pula di dalam kontra memori banding Para Terbanding tersebut semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri dengan tepat, dan tidak ada hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan, oleh karena itu kontra memori banding tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri tangerang Nomor 473/Pdt.G/2019/PN.Tng. tanggal 03 Februari 2020 berlasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/HIR 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 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat III tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 473/Pdt.G/2019/PN Tng, tanggal 03 Februari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Rabu, tanggal 8 Juli 2020, yangh terdiri dari HASIAMAH DISTIYAWATI, SH. MH. sebagai Hakim Ketua, KUSRIYANTO, S.H. M.H. dan Dr. WAHIDIN, S.H. M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Enar Sunarya, Panitera

Halaman 6 dari 7 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2020/PT BTN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Tinggi Banten pada hari itu juga;

Hakim - Hakim Anggota:

*ttd.*

KUSRIYANTO, S.H. M.H.

*ttd.*

Dr. WAHIDIN, S.H. M.Hum.

Hakim Ketua,

*ttd.*

HASIAMAH DISTIYAWATI, SH. MH.

Panitera Pengganti,

*ttd.*

ENAR SUNARYA

## Perincian Biaya Banding:

1. Meterai .....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp. 10.000,00
3. Administrasi.....	<u>Rp. 134.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 7 dari 7 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2020/PT BTN