



**PUTUSAN**

**Nomor 1239/PDT/2023/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ariyani Astuti, Sp**, bertempat tinggal di Jl. Kencana Raya Blok G.5 No.01 Sektor XII.2 Bumi serpong Damai, Kel. Rawa Buntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan, Prov. Banten., Kelurahan Rawa Buntu, Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten, sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. Oke Asset Indonesia**, bertempat tinggal di Jl. Ir. H. Juanda No 12, 3rd floor, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, Kelurahan Kebon Kelapa, Gambir, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Redho Purnomo, S.H., M.H., Dan Fitria Nurlaili, S.H., M.H. Para Karyawan Divisi Hukum (Legal & Litigation Division) PT Oke Asset Indonesia, beralamat kantor di Jl. Ir. H. Juanda No. 12, Kel. Kebon Kelapa, Kec. Gambir, Kota Jakarta Pusat, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 94/DIR/OAI/III/2023, tertanggal 27 September 2023 , sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpknl) Tangerang li**, bertempat tinggal di Jl. Tmp. Taruna, RT 002/RW 009 Kelurahan Sukaasih, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Banten, Kel. Suka Asih, Tangerang, Kota Tangerang, Banten, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Rini Sulistiasari Waode Ernawati Ajasma Rahayu Widiastuti berdasarkan Surat Kuasa Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: SKU-420/MK.6/KN.7/2023 tanggal 03 Juli 2023, sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

Hal. 1 dari 7 hal. Putusan Nomor 1239/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Ri / Badan Pertanahan Nasional**

**(atr/bpn) Qq Kepala Atr/bpn Tangerang Selatan,**

bertempat tinggal di Jln. Letnan Sutopo Lingkar Timur BSD,

Rawa Mekar Jaya, Serpong, Tangerang Selatan, Banten,

Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Serpong, Kota Tangerang

Selatan, Banten , sebagai Turut Terbanding semula Turut

Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tanggal 27 September 2023 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.630.000 (satu juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst diucapkan pada tanggal 27 September 2023 dengan dihadiri oleh Para Pihak, terhadap putusan tersebut Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 177/SRT.PDT.BDG/2023/PN Jkt.Pst Jo. Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tanggal 5 Oktober 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 9 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing berdasarkan surat tertanggal 23 Oktober 2023, oleh Terbanding II semula Tergugat II telah diajukan kontra

Hal. 2 dari 7 hal. Putusan Nomor 1239/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 3 Nopember 2023;

Menimbang, bahwa kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing berdasarkan surat tertanggal 23 Oktober 2023, telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan peraturan perundang-undangan, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya, pada pokoknya menyatakan pertimbangan majelis hakim tersebut keliru, karena gugatan a quo pada pokok perkaranya adalah perihal perbuatan melawan hukum, bukan tentang pelelangan hak atas tanah dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada **PENGGUGAT**;
3. Menyatakan lelang yang diajukan oleh **TERGUGAT** adalah tidak sah / batal demi hukum;
4. Menghukum **TERGUGAT I** untuk membayar kerugian yang diderita **PENGGUGAT** secara tunai dan seketika terhitung sejak Putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan perincian sebagai berikut :

### A. Kerugian Materiil

Angsuran yang sudah dibayarkan menurut perhitungan **PENGGUGAT** adalah sebesar RP.2.437.000.000,- sedangkan menurut **TERGUGAT** sisa hutang adalah sebesar Rp. 1.180.544.333,- (satu milyar seratus delapan puluh juta lima ratus empat puluh empat ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah), sehingga selisihnya adalah sebesar Rp.

Hal. 3 dari 7 hal. Putusan Nomor 1239/PDT/2023/PT DKI



452.160.383.- (empat ratus lima puluh dua juta serratus enam puluh ribu tiga ratus delapan puluh tiga rupiah).

B. **Kerugian Immateriil**

Bahwa kerugian immateriil yang diderita oleh **PENGUGAT** adalah berupa ketidaknyaman dalam pikiran dalam menjalankan aktifitas sehari-hari oleh sebab **PENGUGAT** menjadi terbebani oleh perkara ini, oleh karenanya sangat logis dan memenuhi rasa keadilan jika ketidaknyamanan tersebut disamakan dengan nilai sebesar:

**Rp.500.000.000,- (Lima ratus Juta Rupiah).**

5. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) kepada **PENGUGAT** sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dari setiap keterlambatan **TERGUGAT** dalam menjalankan ketentuan dari isi Putusan perkara ini;
6. Menghukum Para Turut Tergugat untuk menaati putusan ini;
7. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding dan Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
8. Menghukum **TERGUGAT I** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau**, apabila yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *aquo* berpendapat lain, **PENGUGAT** memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Memori Banding tersebut Terbanding II semula Tergugat II mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Banding untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding dahulu Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor :RL-891/24/2022 tanggal 6 Desember 2022;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 187/PDT.G/2023/PN JKT.PST tanggal 27 September 2023;
4. Menghukum Pembanding dahulu Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, telah dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Hal. 4 dari 7 hal. Putusan Nomor 1239/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat 187/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tanggal 27 September 2023, Berita Acara Persidangan perkara tersebut, serta memperhatikan memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, 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 kemudian dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam putusan perkara aquo sudah tepat dan benar serta beralasan sehingga untuk itu dapat menyetujui dan mengambil alih serta dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya, ternyata tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, untuk itu sesuai dengan permintaan Pembanding semula Penggugat, maka memori banding tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tanggal 27 September 2023 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karena itu harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan 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;

Hal. 5 dari 7 hal. Putusan Nomor 1239/PDT/2023/PT DKI

#### 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

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tanggal 27 September 2023 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah );

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Selasa, tanggal 9 Januari 2024 yang terdiri dari Haris Munandar, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua, Nelson Pasaribu, S.H., M.H. dan Dr. Hj. Multiningdyah Dyah Ely Mariani, 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 Jamson Siringo Ringo, S.H.,M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

Nelson Pasaribu, S.H., M.H.

Haris Munandar, S.H., M.H.

Dr. Hj. Multiningdyah Dyah Ely Mariani, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Jamson Siringo Ringo, S.H.,M.H.

Hal. 6 dari 7 hal. Putusan Nomor 1239/PDT/2023/PT DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Rincian Biaya Banding :

- |                  |               |
|------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 10.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses  | :Rp130.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah )

Hal. 7 dari 7 hal. Putusan Nomor 1239/PDT/2023/PT DKI

#### 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)