



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 100/PDT/2025/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:

**Ny. ELLY NURLAILAH**, bertempat tinggal di Jalan Lumba-Lumba Nomor 51, RT.005/RW.005, Kelurahan Kunciran Indah, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nefton Alfares Kapitan, S.H. dan Domingus Tobu Shanitan, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "Rajawali Kusuma Law Firm", beralamat di Jalan Benda Raya Nomor 2, RT.07/RW.02, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 008/SK-RKLF/II/2024 tanggal 24 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Muda Hukum Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nomor Register 1607/Sk.Pengacara/2024/PN.TNG tanggal 18 April 2024, dan memberikan Kuasa tambahan kepada Adolhus Fridus Fono, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "Rajawali Kusuma Law Firm", beralamat di Jalan Benda Raya Nomor 2, RT.07/RW.02, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 014/SK-RKLF/IV/2024 tanggal 20 April 2024, sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

#### Iawan :

- DIREKTUR UTAMA PT BANK CENTRAL ASIA (BCA)**, beralamat di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan MH Thamrin Nomor 1, Jakarta Pusat 10310, yang diwakili oleh Subur Tan selaku Direktur dan Rudy Susanto selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.M.M. Okada Maxi,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kawan-kawan, Para Karyawan pada PT Bank Central Asia Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0321/ST/DIR/2024 tanggal 28 Maret 2024, sebagai **Terbanding semula Tergugat**;

## 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

**TANGERANG II**, beralamat di Jalan Taman Makam Pahlawan Taruna, RT.002/RW.009, Kelurahan Sukaasih, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

## 3. PT BALAI LELANG STAR

beralamat di The Royal Palace Blok B-36, Jalan Prof. Dr. Soepomo Nomor 178A, Jakarta Selatan, sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

## 4. JANSEN TOBING

bertempat tinggal di Perumahan Celeduk Indah II E40/3, RT.001/RW.005, Kelurahan Pedurenan, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agung Avriandah Happy, S.H., dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum "Agung Avrianda And Partners", beralamat di Gedung Pusat Perfilman H. Usmar Ismail, Lantai 2, Suite 210, Jalan H.R. Rasuna Said Kav.C-22, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Mei 2024, sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III**;

## 5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN

beralamat di Jalan Letnan Sutopo Nomor 02, Kelurahan Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dra. Wasito Haryati dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2024, sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV**;

Hal. 2 dari 7 hal Putusan Nomor 100/PDT/2025/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 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. 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)

Dipindai dengan  
**CamScanner**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten nomor : 100/PDT/2025/PT BTN, tanggal 21 Mei 2025 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Penetapan Plt. Panitera Pengadilan Tinggi Banten nomor : 100/PDT/2025/PT BTN, tanggal 21 Mei 2025 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor : 100/PDT/2025/PT BTN tanggal 21 Mei 2025 tentang Penetapan Hari Sidang;
4. Berkas perkara yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 303/Pdt.G/2024/PN.Tng tanggal 24 Februari 2025, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### MENGADILI:

#### DALAM KONVENSI:

#### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat tersebut;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.731.000,00 (tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Tangerang diucapkan pada tanggal 24 Februari 2025 dengan diberitahukan secara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 24 Februari 2025 terhadap Pembanding semula Penggugat . berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Februari 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 303/Pdt.G/2024/PN Tng tanggal 4 Maret 2025 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat 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 Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut berserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 303/Pdt.G/2024/PN Tng tanggal 24 Februari 2025, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut telah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca secara teliti pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama khususnya pada halaman 65 sampai dengan halaman 81, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkesimpulan bahwa gugatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa oleh karena mempermasalahkan tentang nilai limit dalam penjualan objek Hak Tanggungan oleh Tergugat adalah berdasarkan Laporan Penilaian Pekerjaan Penilaian Aset Tetap atas nama debitur Elly Nurlailah, objek penilaian : Rumah Tinggal yang terletak di perumahan Villa Mutiara Serpong, Jalan Markisa Blok C-1 Nomor 20, Kelurahan Pondok Jagung Timur, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik "Anas Karim Rivai & Rekan" dengan harga bersih sebesar Rp. 169.509.800,00 (seratus enam puluh sembilan juta lima ratus Sembilan ribu delapan ratus rupiah), maka dengan demikian seharusnya dan tepat Kantor Jasa Penilai Publik "Anas Karim Rivai & Rekan" ditarik sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara aquo, maka gugatan Penggugat mengandung cacat formil mengenai pihak (*error in persona*) yaitu mengandung cacat *Plurium litis consortium* karena adanya pihak lain yang tidak ikut digugat sehingga subyek gugatan tidak lengkap dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dengan demikian pertimbangan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 303/Pdt.G/2024/PN Tng, tanggal 24 Februari 2025 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum

Hal. 5 dari 7 hal Putusan Nomor 100/PDT/2025/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 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. 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

membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding akan diputuskan sebagaimana tercantum dalam putusan ini;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 24 Februari 2025 Nomor 303/Pdt.G/2024/PN Tng yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat 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 28 Mei 2025 yang terdiri dari LENDRIATY JANIS, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, BAMBANG SASMITO, S.H., M.H. dan PURWONO EDI SANTOSA, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 4 Juni 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh YUYUN ENTRY, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

BAMBANG SASMITO, S.H., M.H.

Ttd.

PURWONO EDI SANTOSA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

YUYUN ENTRY, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

LENDRIATY JANIS, S.H., M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya:

1. Meterai ..... Rp 10.000,00
2. Redaksi ..... Rp 10.000,00
3. Biaya Proses ..... Rp 130.000,00
4. Jumlah ..... Rp 150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal. 7 dari 7 hal Putusan Nomor 100/PDT/2025/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 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. 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)

Dipindai dengan  
**CamScanner**



# KARTU KELUARGA

## No. 3671121711200003

Nama Kepala Keluarga : **JANSEN TOBING**  
 Alamat : CILEDUG INDAH II E.40 / 3  
 RT/RW : 001/005  
 Kode Pos : 15159  
**REPUBLIK INDONESIA**

Desa/Kelurahan : PEDURENAN  
 Kecamatan : KARANG TENGAH  
 Kabupaten/Kota : KOTA TANGERANG  
 Provinsi : BANTEN

No	Nama Lengkap	NIK	Jenis Kelamin	Tempat Lahir	Tanggal Lahir	Agama	Pendidikan	Jenis Pekerjaan	Golongan Darah
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	JANSEN TOBING	367112201870001	LAKI-LAKI	JAKARTA	22-01-1987	KRISTEN	DIPLOMA IV/STRATA I	KARYAWAN SWASTA	B
2	MERRY GORETY	3172054505950003	PEREMPUAN	JAKARTA	05-05-1995	KRISTEN	SLTA/SEDERAJAT	KARYAWAN SWASTA	TIDAK TAHU
3	JANEETA MERCY LUMBAN TOBING	3671126208200002	PEREMPUAN	TANGERANG SELATAN	22-08-2020	KRISTEN	TIDAK/BLM SEKOLAH	BELUM/TIDAK BEKERJA	TIDAK TAHU
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-

No.	Status Perkawinan	Tanggal Perkawinan	Status Hubungan Dalam Keluarga	Kewarganegaraan	Dokumen Imigrasi		Nama Orang Tua	
					No. Paspor	No. KITAP	Ayah	Ibu
(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
1	KAWIN TERCATAT	05-10-2019	KEPALA KELUARGA	WNI	-	-	MARIHOT HATORANGAN LUMBAN TOBING	ASIMA NABABAN
2	KAWIN TERCATAT	05-10-2019	ISTRIBU	WNI	-	-	THE HWIE LIM	TJIA MEI HWA
3	BELUM KAWIN	-	ANAK	WNI	-	-	JANSEN TOBING	MERRY GORETY
4	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-

Dikeluarkan Tanggal : **19-11-2020**

KEPALA KELUARGA

KEPALA DINAS KEPENDUDUKAN DAN  
PENCATATAN SIPIL KOTA TANGERANG

**JANSEN TOBING**  
Tanda Tangan/Cap Jempol

**RADEN RINA HERNANINGSIH, SH, MH**  
NIP. 196206141989032003

Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE), BSSN

Dipindai dengan  
**CS CamScanner**

PROVINSI BANTEN  
KOTA TANGERANG

NIK : 3671122201870001

Nama : JANSEN TOBING  
Tempat/Tgl Lahir : JAKARTA, 22-01-1987  
Jenis kelamin : LAKI-LAKI Gol. Darah : B  
Alamat : CILEDUG INDAH II E.40 / 3  
RT/RW : 001/005  
Kel/Desa : PEDURENAN  
Kecamatan : KARANG TENGAH  
Agama : KRISTEN  
Status Perkawinan: KAWIN  
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA  
Kewarganegaraan : WNI  
Berlaku Hingga : SEUMUR HIDUP



KOTA TANGERANG

20-11-2020

