



PUTUSAN

Nomor 9/PDT/2022/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk,Cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Cipulir**, beralamat di Jalan Ciledug Raya, No. 17, RT 08, RW 010, Kelurahan Cipulir, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Turut Tergugat**;
2. **WENPY**, lahir di Pontianak, tanggal 03 Februari 1981, pekerjaan wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Bojongsari Baru No.1, RT 002, RW 003, Kelurahan Bojongsari Baru, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, Pemilik NIK : 3276030302820009, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat III**;
3. **ARFIAN BUKHORI Alias ABU KHORI Bin SUPARDI**, lahir di Tangerang pada tanggal 17 Juli 1970, pekerjaan swasta, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Rumah Tahanan Negera (Rutan) Kelas I Tangerang Jambe, Jl. Pacing Raya, Desa Taban, Kecamatan Jambe, Tigaraksa, Taban, Jambe, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III semula Tergugat II**;
4. **PPAT/Notaris BAHDER DJOHAN RAZAK, SH., Sp.N**, beralamat di Ruko Pamulang Permai I Blok SH-XI, No. 6 Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding IV semula Tergugat I**;

L a w a n :

- **TITIN PRIHATIN**, lahir di Tangerang, tanggal 01 Oktober 1972, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat Jl. Gunung Indah III, RT 002, RW 001, Kelurahan Cirendeui, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Pemilik NIK : 3276034110720005; Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Toni Sastra, S.H., M.H., CIL, dkk,

Halaman 1 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/PT. BTN.



Advokat /Asisten Advokat dan Penasehat Hukum pada Law Firm TOSA & Partners yang berkedudukan di Jl. Ir. H. Juanda Kompleks Perkantoran Mega Mall, Blok C.17,Ciputat, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 073/SKK/TOSA/XI/20018, tanggal 30 Nopember 2018, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 9/PDT/2022/PT BTN tanggal 11 Januari 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 955/Pdt.G/2022/PN.Tng tanggal 18 Juli 2019 dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Nopember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam Register Nomor 955/Pdt.G/ 2018/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dasar hukum Gugatan Perkara ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Tangerang, mengacu kepada ketentuan Pasal 118 HIR/142 RBG, dimana Pasal 142 ayat (5) RBG intinya berbunyi sebagai berikut : ***“Kalau gugatan itu tentang benda tidak bergerak, dapat juga diajukan kepada Ketua Pengadilan dimana barang tetap terletak”***. Terkait dengan benda tidak bergerak ini KUHPerduta Pasal 506 menyatakan :***“Barang tak bergerak adalah : 1. Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya.*** Oleh karena tanah objek perkara ini yang akan diuraikan kemudian terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang, maka pengajuan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tangerang telah sesuai dengan ketentuan tersebut;
2. Bahwa selain itu Pengajuan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tangerang, mengingat **PPAT/Notaris BAHDER DJOHAN RAZAK, SH., Sp.N** (Tergugat I) yang membuat Akta Jual Beli Nomor : 85/2016, tanggal 10 Nopember 2016, memiliki wilayah kerja dan bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang;
3. Bahwa **PENGGUGAT** memiliki sebidang tanah yang terletak Jl. Kampung Belakang, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang Selatan, Propinsi Banten, sesuai dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 5338/Pondok Cabe Udik, Surat Ukur Nomor : 1051/Pondok Cabe Udik/2016, tanggal 18 Maret 2016, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), atas nama : VONNY NICOLINE TOURINO HUWAE, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Ny. Anita.

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jalan.

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan.

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Bapak Tito.

Dan atau seperti tersebut dalam Lampiran SHM aquo, untuk selanjutnya disebut juga **TANAH OBJEK PERKARA;**

4. Bahwa bidang tanah objek perkara tersebut telah dibeli oleh **PENGGUGAT** secara sah menurut hukum dari Sdr. VONNY NICOLINE TOURINO HUWAE berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.12 dan Akta Kuasa Menjual No. 13 dibuat dihadapan Notaris Erwin Arifin SH, Mkn, pada tanggal 08 September 2014, Notaris/PPAT Kota Depok dimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli No: 12 tersebut bidang tanah yang menjadi objek Perikatan adalah SHM No: 1983/Pondok Cabe Udik, yang kemudian atas SHM tersebut telah dipecah menjadi SHM No : 5053/Pondok Cabe Udik dan terhadap SHM No: 5053/Pondok Cabe Udik tersebut telah dipecah menjadi SHM No: 5338/Pondok Cabe Udik, Surat Ukur Nomor : 1051/Pondok Cabe Udik/2016, tanggal 18 Maret 2016, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), atas nama : VONNY NICOLINE TOURINO HUWAE (Objek perkara) sesuai yang diuraikan dalam Sertifikat aquo;
5. Bahwa kepemilikan hak **PENGGUGAT** atas bidang tanah objek perkara tersebut diperkuat juga dengan Akta Kuasa Menjual Nomor : 13, tanggal 08 September 2014, dibuat dihadapan Erwin Arifin SH., Mkn, Notaris/PPAT Kota Depok;
6. Bahwa sampai didaftarkan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kota Tangerang Selatan Penggugat tidak pernah menjual dan atau mengalihkan kepemilikan tanah objek perkara milik Penggugat tersebut kepada siapapun;
7. Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat bidang tanah objek perkara milik Penggugat tersebut telah dijual dan atau dialihkan haknya oleh Sdr. ARFIAN BUKHORI alias ABU KHORI Bin SUPARDI (Tergugat II) kepada Saudara WENPY (Tergugat III) dengan sewenang-wenang dan melawan hukum dengan cara memalsukan tanda tangan Penggugat dan atau memberikan keterangan palsu dalam akta Jual Beli Nomor : 85/2016,

Halaman 3 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/PT. BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Nopember 2016, dibuat dihadapan BAHDER DJOHAN RAZAK, Notaris/PPAT Kota Tangerang Selatan (Tergugat I); untuk selanjutnya disebut juga **Akta Jual Beli objek Perkara**

8. Bahwa fakta hukum Sdr. ARIFIAN BUKHORI alias ABU KHORI Bin SUPARDI telah memalsukan surat Akta Otentik berupa akta Jual Beli Nomor : 85/2016, tanggal 10 Nopember 2016, dibuat dihadapan BAHDER DJOHAN RAZAK, PPAT Kota Tangerang Selatan (Tergugat I) dibuktikan dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 2261/Pid.B/2017/PN.Tng, tanggal 15 Pebruari 2018, dimana amar putusan Pengadilan tersebut diantaranya berbunyi sebagai berikut :

-----MENGADILI-----

- (1) Menyatakan Terdakwa : ARFIAN BUKHORI Als ALFIAN BUKHORI Als ABU KHORI Bin SUPARDI tersebut diatas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Pemalsuan Surat Akta autentik " sebagaimana dakwaan keempat Penuntut Umum;
- (2) Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan;
- (3) Dst.....

9. Bahwa sesuai dengan Pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang Nomor :2261/Pid.B/2017/PN.Tng, tanggal 15 Pebruari 2018, halaman 27 berbunyi sebagai berikut : *Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap baik dari keterangan saksi-saksi maupun keterangan terdakwa serta adanya barang bukti yang saling bersesuaian, maka didapat fakta sebagai berikut:* -Bahwa berawal pada hari kamis tanggal 10 Nopember 2016, terdakwa Arfian Bukhori Als Alfian Bukhori Als Abu Khoiri Bin Supardi membuat surat Akta Jual Beli Objek tanah di Rt 001, Rw 07, Kelurahan Kedaung, Kecamatan Sawangan Depok sesuai SHM No : 01120/Kedaung an. SAFII luas 607 M2 (berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.30,- dan Akta Kuasa Menjual No. 29 Notaris Hendro Hartanto SH) dan Objek tanah di Kel.Pondok Cabe Udik Kota Tangerang Selatan sesuai SHM No. 5338/Pondok Cabe Udik an. Vonny Nicoline Tourinho Huwae luas 220 M2 (berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.12 dan Akta Kuasa Menjual No. 13 Notaris Bahder Djohan Razak, SH, Sp.N pada tanggal 10 Nopember 2016,kemudian terdakwa meminta surat jual beli tanah tersebut yang belum ada tandatangan Saksi Titin kepada saksi Hendro untuk diantarkan kerumah sementara terdakwa di daerah Pondok Cabe Udik Kec.Pamulang, Kota Tangerang Selatan karena saksi Titin sedang sakit, selanjutnya saksi Hendro

Halaman 4 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/PT. BTN.



menyuruh saksi Ade Putra Setiawan untuk mengantarkan surat jual beli tersebut kepada terdakwa sesampainya di rumah terdakwa saksi Ade Putra Setiawan menyerahkan surat akta jual beli yang belum ada tandatangan saksi Titin tersebut kepada Terdakwa dan oleh terdakwa surat tersebut di bawa kedalam rumah lalu sekira 10 (sepuluh) menit kemudian terdakwa keluar dengan membawa surat jual beli tersebut yang sudah ada tandatangan saksi Titin dan menyerahkan kembali kepada saksi Ade Putra Setiawan untuk dibawa lagi kepada saksi Hendro. – Bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik No Lab : 1033/DTF/2017 tanggal 18 April 2017 yang diperiksa oleh Sdri. Ir. Indriani Budhiarti, Dkk menyimpulkan bahwa :- 1 (satu) eksemplar Akta Jual Beli bermeterai temple Rp. 6.000.- (enam ribu rupiah) Nomor 872/2016 yang dibuat dihadapan Hendro Hartanto SH PPAT Kota Depok tanggal 10 November 2016. –1 (satu) eksplar Akta Jual Beli bermeterai temple Rp. 6.000.- (enam ribu rupiah) Nomor 85/2016 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Tangerang Selatan Bahder Djohan Razak, SH.,Sp.N. tertanggal 10 Nopember 2016. Adalah Non Indentik atau merupakan tandatangan yang berbeda dengan tanda tangan Titin Prihatin pembeding (TK).

10. Bahwa dari Putusan dan Pertimbangan hukum Majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Tangerang Nomor :2261/Pid.B/2017/PN.Tng, tanggal 15 Pebruari 2018, jelaslah bahwa Akta Jual Beli Nomor :85/2016, tanggal 10 Nopember 2016, dibuat dihadapan PPATBAHDER DJOHAN RAZAK, PPAT Kota Tangerang Selatan (Tergugat I) telah mengandung cacat hukum, mengigat akta tersebut dibuat dengan sebab dan etikad tidak baik Tergugat II dengan memberikan keterangan palsu dan atau memalsukan tandatangan Penggugat dalam akta otentik tersebut;
11. Bahwa sesuai kaedah hukum Perdata bahwa syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian atau Perikatan yakni sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yakni :1. Kesepakatan mereka yang mengikat diri. 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan 3. Suatu hal tertentu 4. Suatu sebab yang halal. Atas dasar tersebut menurut hemat Penggugat bahwa Akta Jual Beli Nomor :85/2016, tanggal 10 Nopember 2016, dibuat dihadapan BAHDER DJOHAN RAZAK, PPAT Kota Tangerang Selatan (Tergugat I) tidak memenuhi unsur kesepakatan mereka yang mengikat diri, mengingat Penggugat tidak pernah menyetujui dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut, dan juga Akta Jual Beli objek gugatan tersebut telah terbukti berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan sebab yang tidak halal karena mengandung unsur kecurangan dan penipuan, dimana Tergugat II telah terbukti secara sah dan menyakinkan bersalah melakukan pemalsuan atas Akta Jual Beli Nomor :85 /2016, tanggal 10 Nopember 2016, dibuat dihadapan BAHDER DJOHAN RAZAK, PPAT Kota Tangerang Selatan (Tergugat I) tersebut, sebagaimana bunyi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor :2261/Pid.B/2017/PN.Tng, tanggal 15 Pebruari 2018 tersebut;

12. Bahwa dalam Buku Hukum Perdata Meteril karangan Marhenis Abadulhay, SH, halaman 39 menyatakan sebagai berikut :Suatu perjanjian dikatakan tidak memuat unsur kebebasan, apabila menganut salah satu dari tiga unsur ini : 1. Unsur Paksaan (dawang) 2. Unsur Kekeliruan (dwaling) dan 3. Unsur Penipuan (bedrog). Akibatnya perjanjian ini dapat dibatalkan dan tuntutan batal yang diberikan adalah dalam jangka waktu 5 tahun sesuai dengan Pasal 1454 KUHPperdata. Dengan demikian menurut hemat Penggugat Akta Jual Beli Nomor : 85/2016, tanggal 10 Nopember 2016, dibuat dihadapanBAHDER DJOHAN RAZAK, PPAT Kota Tangerang Selatan (Tergugat I) telah berdasarkan hukum untuk dinyatakan batal, mengingat telah memenuhi tiga unsur tersebut;

13. Bahwa Tergugat I dalam membuat Akta Jual Beli Nomor : 85/2016, tanggal 10 Nopember 2016, dibuat dihadapanBAHDER DJOHAN RAZAK, PPAT Kota Tangerang Selatan (Tergugat I) telah sewenang-wenang dan tidak cermat dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena prosedur pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 85/2016, tanggal 10 Nopember 2016 tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Undang-undang Nomor : 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dimana dalam Pasal 16 ayat (1) huruf: m, undang-undang tersebut berbunyi sebagai berikut : (1) Dalam menjalankan jabatannya Notaris berkewajiban :Membacakan akta dihadapan Penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh Penghadap, Saksi dan Notaris. Namun faktanya sesuai bunyi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 2261/Pid.B/2017/PN.Tng, tanggal 15 Pebruari 2018 bahwa Akta Jual Beli Nomor :85/2016, tanggal 10 Nopember 2016 tidak dibacakan dan ditandatangani oleh Penggugat (Nyonya TITIN PRIHATIN) yang diposisikan sebagai Penjual/penghadap dalam Akta tersebut, sehingga cukup alasan untuk menempatkan BAHDER DJOHAN RAZAK, PPAT Kota Tangerang

Halaman 6 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/PT. BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan (Tergugat I) sebagai Tergugat I dalam gugatan ini, dikarenakan perbuatan Tergugat I tersebut jelas-jelas merupakan tindakan ceroboh yang merugikan Penggugat, setidaknya senilai harga tanah objek perkara tersebut, mengingat tanpa adanya kecerobohan Tergugat I tentunya jual beli tersebut tidak terjadi.

14. Bahwa Tergugat II (**ARFIAN BUKHORI**) didugat karena telah melakukan tindakan sewenang-wenang menjual tanah objek perkara milik Penggugat kepada Saudara **WENPY** (Tergugat III) tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, padahal nyata-nyata bahwa bidang tanah tersebut adalah milik Penggugat yang dibeli secara sah oleh Penggugat dari Sdr. **Vonny Nicoline Tourinho Huwae** selaku Pemilik awal atas tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor :5338/Pondok Cabe Udik, Surat Ukur Nomor : 1051/Pondok Cabe Udik/2016, tanggal 18 Maret 2016, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), atas nama : VONNY NICOLINE TOURINO HUWAE, **berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.12 dan Akta Kuasa Menjual No. 13 Notaris Bahder Djohan Razak, SH, Sp.N pada tanggal 10 Nopember 2016** dan sampai gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Tangerang Penggugat belum pernah menjual dan mengalihkan kepemilikan tanah objek perkara tersebut kepada siapapun. Perbuatan Tergugat II tersebut jelas-jelas perbuatan sewenang-wenang yang merugikan Penggugat;
15. Bahwa Tergugat III (WENPY) digugat, karena Tergugat III bukanlah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang, mengingat menurut hemat Penggugat seharusnya sebelum membeli bidang tanah objek perkara tersebut Tergugat III sejatinya meneliti terlebih dahulu mengenai keabsahan tandatangan Penjual (Penggugat) dan sepatutnya Tergugat III mempertanyakan tentang keberadaan Penggugat yang diposisikan sebagai Penjual yang seharusnya ikut hadir bersama Tergugat III sebagai Penghadap dan secara bersama-sama menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 85/2016, tanggal 10 Nopember 2016 dihadapan PPAT/Notaris BAHDER DJOHAN RAZAK, SH, Sp.N namun hal itu tidak dilakukan oleh Tergugat III;
16. Bahwa sesuai dengan keterangan Tergugat III (WENPY) sebagai saksi yang tersebut dalam Halaman 17 alenia ke 3 Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 2261/Pdi.B/2017/PN.Tng, tanggal 15 Februari 2018, menerangkan sebagai berikut : -Bahwa pihak penjual (Sdri. Titin Prihatin) dan pihak pembeli (sdr.Wenpy) pada saat tandatangan Akta Jual Beli No: 85/2016 tanggal 10 Nopember 2016 tidak di hadapan PPAT Bahder Djohan Razak,

Halaman 7 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/PT. BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH, Sp.N dan Saksi juga tidak kenal serta tidak pernah bertemu dengan PPAT Bahder Djohan Razak. Tindakan Tergugat III menandatangani Akta Jual Beli tersebut bukan dihadapan PPAT Bahder Djohan Razak adalah tindakan ceroboh yang merugikan Penggugat, mengingat seharusnya Tergugat III menolak menandatangani AJB tersebut tanpa dibacakan dan ditandatangani dihadapan PPAT (Tergugat I) dan tanpa bersama-sama hadir dengan Penjual/Penggugat menghadap PPAT (Tergugat I);

17. Bahwa sesuai dengan keterangan Saksi Wenpy (Tergugat III) sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 2261/Pid.B/2017/PN.Tng, tanggal 15 Februari 2018 halaman 18 alenia ke 2 , bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat Akta Jual Beli Nomor : 85/2016 tanggal 10 Nopember 2018 dibuat dihadapan PPAT Bahder Djohan Razak telah digunakan oleh Tergugat III sebagai jaminan guna mengajukan pinjaman ke BRI Cabang Cipulir, Jakarta Selatan (Turut Tergugat) dan pinjaman mana telah dikabulkan oleh Bank BRI Cabang Cipulir pada tanggal 29 November 2016; Perbuatan mana jelas merupakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan Penggugat;

18. Bahwa perbuatan Turut Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia, Persero, Tbk Cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Cipulir Jakarta Selatan) yang telah menerima permohonan kredit atas nama Tergugat III dengan menggunakan jaminan atas bidang tanah objek perkara milik Penggugat yakni SHM No: 5338/Pondok Cabe Udik, Surat Ukur Nomor : 1051/Pondok Cabe Udik/2016, tanggal 18 Maret 2016, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), atas nama : VONNY NICOLINE TOURINO HUWAE dengan dasar Akta Jual Beli Nomor :82/2016 tanggal 10 Nopember 2018 dibuat dihadapan PPAT Bahder Djohan Razak yang cacat hukum, tanpa meneliti terlebih dahulu segala sesuatu terkait dengan jaminan tersebut, tindakan tersebut adalah kecerobohan yang merugikan Penggugat, oleh karenanya mohon kepada Majelis hakim untuk menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini tidak terkecuali untuk menyerahkan asli SHM No :5338/Pondok Cabe Udik, Surat Ukur Nomor : 1051/Pondok Cabe Udik/2016, tanggal 18 Maret 2016, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), atas nama : VONNY NICOLINE TOURINO HUWAE kepada Penggugat dalam keadaan tanpa dibebani hak tanggungan apapun;

19. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat sebagaimana diuraikan tersebut diatas telah merugikan Penggugat secara materil senilai harga tanah objek

Halaman 8 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/PT. BTN.



perkara tersebut yakni Rp.Rp 550.000.000.- (Lima ratus lima puluh juta rupiah). Dengan rincian luas tanah 220 M2 x harga tanah permeter persegi Rp.2.500.000.-, dan kerugian immateril untuk memperjuangkan kembali kepemilikan bidang tanah tersebut yang kadangkala mempengaruhi kesehatan, yang jika dihitung dengan uang tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah);

20. Bahwa sebelum melakukan Gugatan Perkara ini Penggugat melalui Kuasa hukum telah mengirimkan Surat Somasi kepada Tergugat I dan Tergugat III agar dalam tempo waktu 3x24 jam melakukan pembatalan Akta Jual Beli Nomor :85/2016, tanggal 10 Nopember 2016 dihadapan PPAT/Notaris BAHDER DJOHAN RAZAK, SH.Sp.N (Tergugat I), sebagai berikut :

(1) Kepada Tergugat I sesuai Surat Nomor :66/Somasi/TOSA/XI/2018, tanggal 22 Nopember 2018, Prihal : **Somasi ;**

(2) Kepada Tergugat I sesuai Surat Nomor :68/Somasi/TOSA/XI/2018, tanggal 26 Nopember 2018, Prihal: **Somasi kedua (terakhir);**

Bahwa atas surat Somasi Penggugat tersebut Tergugat I telah memberikan jawaban sesuai Surat Nomor : 130/Not/BD/XI/2018, tanggal 29 Nopember 2018, Prihal : Somasi Kantor Hukum TOSA & Partner, yang intinya menolak permintaan Penggugat untuk membatalkan Akta Jual Beli No : 85/2016, tanggal 10 Nopember 2016 tersebut;

(3) Kepada Tergugat III sesuai Surat Nomor : 65/Somasi/TOSA/XI/2018, tanggal 22 Nopember 2018, Perihal : Somasi, namun sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Tangerang tidak ada respon apapun dari Tergugat III atas surat tersebut;

21. Bahwa mengingat bidang tanah objek perkara tersebut sesuai dengan bukti-bukti adalah benar milik Penggugat, maka mohon Yang Mulia Majelis hakim untuk menyatakan bahwa benar bidang tanah objek perkara aquo adalah milik Penggugat;

22. Bahwa oleh karena sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor :2261/Pid.B/2017/PN.Tng, tanggal 15 Pebruari 2018 terbukti bahwa benar Akta Jual Beli Nomor :85/2016, tanggal 10 Nopember 2016 dibuat dihadapan BAHDER DJOHAN RZAK, SH, SP.N PPAT di Kota Tangerang Selatan (Tergugat I) telah mengandung cacat hukum mengingat akta tersebut telah dipalsukan oleh Tergugat II, maka adalah berdasarkan hukum bilamana Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk berkenan Membatalkan Akta Jual Beli Nomor :85/2016, tanggal 10 Nopember 2016 dibuat dihadapan BAHDER DJOHAN RZAK, SH, SP.N



PPAT di Kota Tangerang Selatan (Tergugat I) berikut segala bentuk turunannya, baik berupa akta dan surat menyurat yang telah dikeluarkan berdasarkan akta tersebut;

23. Bahwa mengingat secara nyata perbuatan Tergugat II dengan didukung oleh Tergugat I dan Tergugat III telah merugikan Penggugat setidaknya senilai harga tanah objek perkara tersebut yakni Rp 550.000.000.- (Lima ratus lima puluh juta rupiah). Dengan rincian Luas tanah 220 M2 (Dua ratus dua puluh meter persegi) x harga tanah Rp. 2.500.000 (Dua juta lima ratus ribu rupiah)/meter persegi sehingga berjumlah Rp 550.000.000.- (Lima ratus lima puluh juta rupiah), maka mohon Majelis hakim untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 550.000.000.- (Lima ratus lima puluh juta rupiah), secara tunai seketika.
24. Bahwa oleh karena dengan terjadinya perkara ini telah menyita waktu, pikiran, tenaga Penggugat, bahkan tidak jarang telah mempengaruhi kesehatan Penggugat, dalam usaha untuk memperjuangkan hak-hak Penggugat tersebut, maka mohon pula Yang Mulia majelis hakim untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000.- (Satu milyar rupiah) secara tunai seketika;
25. Bahwa karena dikhawatirkan Tergugat II dan Tergugat III dapat saja mengalihkan hak atas tanah objek perkara kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan Persetujuan Penggugat, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk meletakkan sita jaminan (**Conservatoir Beslaag**) atas bidang tanah objek perkara ini;
26. Bahwa oleh karena secara nyata bidang tanah objek perkara tersebut adalah benar milik Penggugat yang telah dijual tanpa persetujuan Penggugat, maka mohon berkenan yang mulia Majelis hakim untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III dan atau siapa saja yang menguasai bidang tanah objek perkara tersebut untuk menyerahkan bidang tanah objek perkara tersebut dalam keadaan kosong dan atau seperti sedianya tanpa beban dan syarat apapun juga serta bebas dari sitaan, jaminan dan tanggungan dalam bentuk apapun juga;
27. Bahwa karena dikhawatirkan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak tunduk dan patuh atas putusan perkara ini, maka mohon berkenan Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum dan memerintahkan Para Tergugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat untuk membayar denda (Dawang Soom) Rp. 1.000.000.- (Satu juta rupiah)/hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan perkara ini.

28. Bahwa Penggugat juga meminta agar Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun upaya hukum lain dari Para Tergugat maupun Turut Tergugat;

Bahwa dari segala sesuatu apa yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

Meletak Sita Jaminan (**Conservatoir Beslaag**) atas sebidang tanah objek perkara yang terletak di Jl. Kampung Belakang, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, sesuai dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 5338/Pondok Cabe Udik, Surat Ukur Nomor : 1051/Pondok Cabe Udik/2016, tanggal 18 Maret 2016, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), atas nama : VONNY NICOLINE TOURINO HUWAE, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Ny. Anita

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jalan

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Bapak Tito

Dan atau sesuai dengan batas-batas yang diuraikan dalam Sertifikat tersebut;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 85/2016, tanggal 10 Nopember 2016 dibuat dihadapan BAHDER DJOHAN RAZAK, SH.,Sp.N PPAT di Kota Tangerang Selatan (Tergugat I) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
3. Menyatakan sebidang tanah objek perkara yang terletak di Jl. Kampung Belakang, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, sesuai dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 5338/Pondok Cabe Udik, Surat Ukur Nomor : 1051/Pondok Cabe Udik/2016, tanggal 18 Maret 2016, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), atas nama : VONNY NICOLINE TOURINO HUWAE, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Ny. Anita

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan

Halaman 11 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/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)



Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Bapak Tito

Dan atau sesuai dengan batas-batas yang diuraikan dalam Sertifikat tersebut;

Adalah sah dan benar milik Penggugat;

4. Menyatakan batal dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya Akta Jual Beli Nomor : 85/2016, tanggal 10 Nopember 2016 dibuat dihadapan BAHDER DJOHAN RAZAK, SH.,Sp.NPPAT di Kota Tangerang Selatan (Tergugat I), berikut segala bentuk turunannya baik berupa akta dan atau surat menyurat yang telah dikeluarkan berdasarkan akta jual beli tersebut;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III dan atau siapa saja yang menguasai bidang tanah objek perkara untuk segera menyerahkan bidang tanah objek perkara tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan atau seperti sedianya tanpa beban dan syarat apapun juga bebas dari sitaan, anggunan dan atau jaminan dalam bentuk apapun juga;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat senilai harga tanah objek perkara tersebut yakni Rp. 550.000.000.- (Lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian : Luas tanah 220 M2 x harga tanah permeter persegi Rp. 2.500.000.-; secara tunai seketika;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk membayar ganti rugi immateril Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat secara tunai seketika;
8. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini tidak terkecuali untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No :5338/Pondok Cabe Udik, Surat Ukur Nomor : 1051/Pondok Cabe Udik/2016, tanggal 18 Maret 2016, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), atas nama : VONNY NICOLINE TOURINO HUWAE kepada Penggugat dalam keadan tanpa dibebani hak tanggungan dan kewajiban apapun;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
10. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar denda (Dwang Soom) sebesar Rp.1.000.000.- (Satu juta rupiah)/hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan perkara ini.
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi dan atau upaya hukum lainnya dari Para Tergugat dan Turut Tergugat;
12. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU :

1. Apabila yang Mulya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapatlain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar(*exaequo et bono*);

Memperhatikan dan mengutip segala yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 955/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 18 Juli 2019 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 85/2016, tanggal 10 Nopember 2016 dibuat dihadapan Bahder Djohan Razak, S.H.,Sp.N, PPAT di Kota Tangerang Selatan (Tergugat I) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
3. Menyatakan sebidang tanah objek perkara yang terletak di Jl. Kampung Belakang, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 5338/Pondok Cabe Udik, Surat Ukur Nomor : 1051/Pondok Cabe Udik/2016, tanggal 18 Maret 2016, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), atas nama Vonny Nicoline Tourino Huwae, adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan batal dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya Akta Jual Beli Nomor : 85/2016, tanggal 10 Nopember 2016 dibuat dihadapan Bahder Djohan Razak, S.H.,Sp.N, PPAT di Kota Tangerang Selatan (Tergugat I), berikut segala bentuk turunannya baik berupa akta dan atau surat menyurat yang telah dikeluarkan berdasarkan akta jual beli tersebut;
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III dan atau siapa saja yang menguasai bidang tanah objek perkara untuk segera menyerahkan bidang tanah objek perkara tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan atau seperti sedianya tanpa beban dan

Halaman 13 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/PT. BTN.



syarat apapun juga bebas dari sitaan, anggunan dan atau jaminan dalam bentuk apapun juga;

7. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini tidak terkecuali untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No :5338/Pondok Cabe Udik, Surat Ukur Nomor : 1051/Pondok Cabe Udik/2016, tanggal 18 Maret 2016, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), atas nama Vonny Nicoline Tourino Huwae kepada Penggugat dalam keadaan tanpa dibebani hak tanggungan dan kewajiban apapun;
8. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar denda (Dwang Soom) sebesar Rp 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Para Tergugat dan Turut Tergugat melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp 6.116.000,00 (enam juta seratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Tangerang diucapkan pada tanggal 18 Juli 2018, terhadap Pembanding I semula Turut Tergugat, Pembanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat II, Pembanding IV semula Tergugat I, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding, Nomor : 955/Pdt.G/2018/PN.Tng, tanggal 24 Juli 2019, tanggal 26 Juli 2019, tanggal 31 Juli 2019, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang. Kemudian akta pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat masing masing tanggal 31 Juli 2019, tanggal 16 Maret 2021, tanggal 9 Agustus 2019;

Menimbang bahwa atas permohonan banding tersebut, Pembanding I semula Turut Tergugat, Pembanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat II, Pembanding IV semula Tergugat I telah menyampaikan memori banding masing masing tanggal 2 September 2019, tanggal 23 Agustus 2019, tanggal 27 Agustus 2019, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Pembanding I semula Turut Tergugat, Pembanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat II, Pembanding IV semula Tergugat I



masing masing tanggal 23 Nopember 2021, atas memori banding tersebut Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa kepada Para Pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) kepada Pembanding I semula Turut Tergugat, Pembanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat II, Pembanding IV semula Tergugat I dan Terbanding semula Penggugat masing masing tanggal 31 Juli 2019, tanggal 16 Maret 2021, tanggal 9 Agustus 2019, tanggal 25 September 2019, berdasarkan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 955/Pdt.G/2018/PN Tng secara patut dan seksama;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Turut Tergugat, Pembanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat II, Pembanding IV semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Turut Tergugat, telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mohon kiranya agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten memutus sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding beserta alasan – alasan banding dari Pembanding semula Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 955/Pdt.G/2018/PN.Tng, tertanggal 18 Juli 2019 yang dimohonkan banding;

Mengadili sendiri:

1. Mengabulkan perlawanan dari Pembanding/Turut Tergugat;
2. Menyatakan Pembanding/Turut Tergugat adalah Turut Tergugat yang benar dan sah serta beritikad baik;
3. menyatakan demi hukum bahwa Turut Tergugat adalah Pemegang Jaminan yang beritikad baik dan sah atas SHM Nomor 5338/Pondok Cabe Udik a.n VONNY NICOLINE TOURINO HUWAE;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun terdapat upaya hukum dari Terbanding/Penggugat;

Atau apabila Majelis Hakim Tingkat Tinggi yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat III, telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mohon kiranya agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten memutus sebagai berikut:

1. Menerima Memori Banding dari Pembanding III untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1 A Khusus Tangerang Nomor 955/Pdt.G/2018/PN.Tng, tanggal 18 Juli 2019 untuk seluruhnya;
3. Mengadili sendiri dan selanjutnya mengabulkan seluruh Permohonan dari Pembanding III dahulu Tergugat III untuk seluruhnya;
4. Menghukum Terbanding dahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim Tinggi mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, *Ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa Pembanding IV semula Tergugat I telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mohon kiranya agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten berkenan untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 955/Pdt-G/2018/PN.TNG tanggal 18 Juli 2019, dan menyatakan gugatan Terbanding (dahulu Penggugat) tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut dan memori banding, kontra memori banding para pihak beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 955/Pdt.G/2018/PN Tng, tanggal 18 Juli 2019, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Pembanding IV semula Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Gugatan penggugat tidak dapat diterima, sebab alamat Tergugat I dalam surat gugatan salah alamat, gugatan tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*);
- II. Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena kurang pihak (*Pluriumlitis Consortium*);

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan, bahwa gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*);



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah mempertimbangkan dan menyatakan Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah tepat dan benar, karena ketika Pembanding IV semula Tergugat I diberitahu/dilakukan pemanggilan ke alamat sebagaimana disebutkan pada gugatan berdasarkan Relaas Panggilan Sidang Nomor 955/Pdt.G/2018/PN.Tng, hari Rabu, tanggal 13 Maret 2019 untuk persidangan hari Kamis, tanggal 21 Maret 2019, ternyata pemberitahuan/panggilan tersebut diterima sendiri oleh Bahder Djohan Razak, SH, Sp.N (Tergugat I), dengan demikian eksepsi tersebut tidak beralasan, karenanya harus ditolak sedangkan mengenai eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan kabur atau tidak jelas (*obscur Libel*) sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding IV semula Tergugat I dan Pembanding III semula Tergugat II, setelah meneliti uraian posita dan petitum gugatan dengan cermat, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding eksepsi tersebut tidak beralasan dan harus ditolak, karena Terbanding semula Penggugat dalam posita gugatannya telah menguraikan dengan cukup jelas tentang hal yang menjadi dasar dari gugatannya, Terbanding semula Penggugat telah menguraikan dengan terang dan jelas mengenai duduk perkaranya maupun tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis gugatannya yaitu mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pembanding I semula Turut Tergugat, Pembanding II/Turut Terbanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat II, Pembanding IV semula Tergugat I, sehingga dengan demikian secara formal tidak ada yang salah dan keliru dalam gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, oleh karena itu eksepsi dari para tergugat I dan Tergugat II harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam pokok perkara Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan putusannya antara lain menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati uraian gugatan Terbanding semula Penggugat, maka yang menjadi dalil pokok permasalahan dari gugatannya adalah:

“Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat II dengan dibantu oleh Tergugat I, dengan



tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5338/Pondok Cabe Udik, Surat Ukur Nomor 1051/Pondok Cabe Udik/2016, tanggal 18 Maret 2016, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), atas nama Vonny Nicoline Tourino Huwae, yang terletak Jalan Kampung Belakang, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, (objek perkara) milik Penggugat, telah dijual dan atau dialihkan haknya oleh Sdr. Tergugat II kepada Tergugat III dengan cara memalsukan tanda tangan Penggugat dan atau memberikan keterangan palsu dalam AJB Nomor 85/2016, tanggal 10 Nopember 2016, dibuat dihadapan Bahder Djohan Razak, Notaris/PPAT Kota Tangerang Selatan (Tergugat I);

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok gugatan tersebut telah dibantah oleh Pembanding I semula Turut Tergugat, Pembanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat II, Pembanding IV semula Tergugat I, sebagaimana didalilkan dalam jawaban masing-masing;

Menimbang, bahwa karena dalil pokok gugatan dibantah, maka Terbanding semula Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil pokoknya tersebut diatas, sedangkan Pembanding I semula Turut Tergugat, Pembanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat II, Pembanding IV semula Tergugat I, dibebani pula untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan bukti-bukti yaitu bukti surat/tertulis yang terdiri dari bukti P-1 sampai dengan P-15 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang terdiri dari saksi Fitriatna Soraya Rossa dan saksi Ulfah Imasjid;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Pembanding IV semula Tergugat I, telah mengajukan bukti tertulis/surat yang terdiri dari bukti T.I-1 dan T.I-2 dan tidak menghadirkan saksi, Pembanding III semula Tergugat II, telah mengajukan bukti surat/tertulis yang terdiri dari T.II-1 sampai dengan T.II-8 serta bukti T.II-8A sampai dengan T.II-8F serta menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Haerulloh dan saksi Ade Putra Setiawan, Pembanding II semula Tergugat III mengajukan bukti surat/tertulis yang terdiri dari bukti T.III-1 dan T.III-2 serta menghadirkan 1 (satu) orang saksi yaitu Fahrizal Pohan, sedangkan Pembanding I semula Turut Tergugat, mengajukan bukti surat/tertulis yang terdiri dari bukti TT-1, TT-2 dan TT-3 dan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, terutama bukti P-1, yaitu Salinan Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 8 September 2014, bukti P-2 adalah Akta Kuasa Menjual Nomor 13, tanggal 8 September 2014, bukti P-3 adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1983, tanggal 1 Pebruari 1995, bukti P-4 adalah SHM Nomor 5053/Pondok Cabe Udik, SHM Nomor 5338/Pondok Cabe Udik, sedangkan bukti P-7 adalah salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No: 2661/Pid.B/2017/PN.Tng, tanggal 15 Februari 2018, diberi tanda P-7, dimana bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 serta bukti P-7 tersebut adalah surat/akta yang dibuat/ditanda-tangani oleh pejabat yang diberi kewenangan untuk itu, karenanya bukti-bukti tersebut adalah otentik dan di persidangan tidak dibantah oleh pihak lawan, dengan demikian bukti-bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan mengikat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sedangkan yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah bukti P – 6 berupa akta jual beli antara Titin Prihantin (Penggugat/penjual) dengan Wenpy (Tergugat III/Pembeli) dalam akta Nomor 85/2016 yang dibuat dihadapan Bahder Djohan Razak, SH.Sp.N PPAT Kota Tangerang yang menurut Penggugat tandatangan Penggugat yang ada dalam bukti P-6 tersebut adalah dipalsukan oleh Tergugat II sebagaimana telah dibuktikan dengan adanya putusan pidana (vide bukti P – 7 dan T.I-2)

Menimbang, bahwa saksi Fitriatna Soraya Rossa pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa setahu saksi, tanah yang disengketakan milik suami isteri Tergugat II dan Penggugat, namun saksi belum pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi, tanah yang disengketan ada bangunan setengah jadi/baru berdiri setengah hebel;
- Bahwa saksi mendengar dari Penggugat ada pemalsuan yang dilakukan oleh Tergugat I bukan melihat langsung;

Sedangkan saksi Ulfah Imasjid, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa objek perkara adalah tanah milik Penggugat;
 - Bahwa tanah tersebut dalam SHM atas nama Vonny, Akta Jual Belinya antara Vonny sebagai penjual dan Titin sebagai Pembeli;
 - Dalam jual beli tersebut yang menjual adalah ibu Vony dan yang membeli adalah Penggugat, tapi masih PPJB dan ada surat kuasa menjual dari Vony kepada Penggugat;
 - Bahwa tanda tangan yang dipalsukan dalam Akta Jual Beli tersebut adalah tanda tangan Pengugat sebagai Penjual, padahal yang saksi tahu



tandatangan Penggugat tidak sama dengan tanda tangan dalam akta jual beli tersebut;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik tanah tersebut, masih atas nama Vony, kemudian diterbitkan PPJB lalu ada kesepakatan kuasa menjual antara Penggugat dengan Vony dan diberi kuasa menjual adalah Penggugat untuk di Akta Jual belikan dibuat di Notaris; Bahwa saksi tahu ada PPJB pada saat persidangan perkara pidana;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3, dan P-4 serta keterangan saksi-saksi tersebut diatas, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding telah terbukti, bahwa SHM Nomor 1983, tanggal 1 Pebruari 1995 yang telah dipecah menjadi SHM Nomor 5053/Pondok Cabe Udik, dan SHM Nomor 5338/Pondok Cabe Udik (objek perkara) adalah syah milik Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah jual-beli tanah dengan SHM Nomor 5338/Pondok Cabe Udik (objek perkara) antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding II semula Tergugat III sebagaimana AJB Nomor 85/2016 PPAT Bahder Djohan Razak, tanggal 10 Nopember 2016, sah atau tidak, atau dengan kata lain beralasankah menurut hukum permintaan Penggugat yang meminta agar AJB Nomor 85/2016 PPAT Bahder Djohan Razak, tanggal 10 Nopember 2016, dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Tergugat II dalam bantahannya telah mendalihkan, bahwa Penggugat dan Tergugat II adalah suami istri yang sah, dan seluruh proses penjualan tanah dengan SHM Nomor 5338/Pondok Cabe Udik telah dirundingkan lebih dahulu oleh Penggugat dan kemudian dikomunikasikan dengan Tergugat III yang namanya hendak digunakan sebagai pembeli untuk proses pengurusan kredit ke PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Cipulir (Turut Tergugat) oleh karena Penggugat dan Tergugat II tidak dapat mengajukan kredit ke Bank karena namanya telah diblokir oleh Bank, kemudian harga penjualannya dibayar oleh Tergugat III dengan uang yang berasal dari peminjaman ke BRI Cabang Cipulir cq Turut Tergugat serta untuk membayar utang Penggugat kepada Tergugat III dan kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa dalil bantahan Pembanding III semula Tergugat II tersebut telah dibantah oleh Terbanding semula Penggugat, karenanya Pembanding III semula Tergugat II dibebani untuk membuktikan bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Haerulloh, pada pokoknya menerangkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan Penggugat dengan Tergugat II adalah suami isteri dan tinggal di Pondok Cabe;
- Bahwa saksi pernah melihat Sdr. Ade Setiawan, karyawan Notaris Hendro datang kerumah Tergugat II di Pondok Cabe dan menyerahkan berkas, lalu Tergugat II mengambil berkas tersebut dan membawanya ke dalam rumah, dan kira-kira 30 (tiga puluh menit) kemudian berkas tersebut dikembalikan lagi kepada Ade Setiawan, apa isi berkas saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa saksi Haerulloh tersebut diatas juga telah didengar keterangannya dalam persidangan perkara pidana Nomor 2261/Pid.B/2017/PN Tng atas nama Terdakwa Arfian Bukhori Alias Alfian Bukhori Alias Abu Khoiri Bin Superdi (Pembanding III semula Tergugat II) yaitu bukti P-7/bukti T.I-2, dimana pada halaman 22 (dua puluh dua) saksi Khoerulloh pada pokoknya menerangkan, bahwa pada sekitar bulan Nopember 2016 saksi melihat Sdr. Ade (staf kantor notaris Hendro Hartanto datang kerumah Sdr Abu Khoiri dan Titin Prihatin yang beralamat di Pondok Cabe Udik, Pamulang, Tangerang Selatan dengan maksud untuk mengantarkan 3 (tiga) draf akta jual beli ke Sdr. Abu Khoiri, bahwa yang menerima 3 (tiga) akta tersebut adalah Sdr. Abu Khoiri kemudian dibawa kedalam rumah, setelah lebih kurang 30 (tiga puluh) menit kemudian Sdr. Abu Khoiri menyerahkannya kembali kepada Sdr. Ade Putra Setiawan, pada saat itu yang ada dirumah adalah Sdr, Abu Khoiri dan Sdr. Titin Prihatin;

Menimbang, bahwa saksi Ade Putra Setiawan, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa setahu saksi Pengugat dan Tergugat II adalah sebagai suami istri, kemudian mereka bertemu dalam rangka Jual Beli tanah;
- Bahwa waktu itu saksi ada membawa 2 (dua) Akta Jual Beli yang satu Akta Jual Beli di Daerah Depok dan yang satu Akta Jual Beli di daerah Pondok Cabe, yang di Depok memakai Notaris Hendro Hartanto dan yang di Pondok Cabe memakai Tergugat I (Notaris Bahder Djohan Razak), tapi pembuatan Akta Jual Beli di lakukan di kantor Notaris Hendro Hartanto, sebab Akta Jual Beli tersebut tidak dibawa kekantor Tergugat I (Notaris Bahder Djohan Razak) karena sudah koordinasi;
- Bahwa didalam Akta Jual Beli tersebut, Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat III sebagai Pembeli, dan setahu saksi, tanah tersebut sudah bersertifikat Hak Milik atas nama Penggugat, waktu itu yang datang adalah Tergugat II yang mengatakan kalau Penggugat lagi sakit, maka akta jual beli tidak ditanda tangani di kantor;

Halaman 21 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/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

- Bahwa saksi yang mengantar Akta Jual Beli kerumah Tergugat II oleh karena Tergugat II memberitahukan kepada saksi, bahwa Penggugat sedang sakit, maka Akta Jual Beli tidak ditandatangani di Kantor Notaris akan tetapi ditandatangani di rumah Penggugat, dan saksi yang membawa Akta Jual Beli tersebut kerumah Tergugat II dan Penggugat untuk ditandatangani Penggugat pada tahun 2016 atas persetujuan Notaris Hendro Hartanto;
- Bahwa pada saat saksi kerumah Tergugat II, disana saksi bertemu dengan Tergugat II dan pembantunya, Tergugat II bilang bahwa Penggugat ada di kamar sedang sakit, lalu Akta Jual Beli tersebut dibawa oleh Tergugat II ke kamar, beberapa saat kemudian Tergugat II keluar dan menyerahkan Akta Jual Beli tersebut kepada saksi, setelah saksi cek/perisa ternyata sudah ada tanda tangan dibagian nama Penggugat;

Menimbang, bahwa baik keterangan saksi Haerulloh maupun keterangan saksi Ade Putra Setiawan tersebut tidak dibantah/tidak ditanggapi oleh Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi Ade Putra Setiawan tersebut juga telah didengar keterangannya dalam persidangan perkara pidana Nomor 2261/Pid.B/2017/PN Tng atas nama Terdakwa Arfian Bukhori Alias Alfian Bukhori Alias Abu Khoiri Bin Superdi (Pembanding III semula Tergugat II) yaitu bukti P-7/bukti T.I-2, dimana pada halaman 15 (lima belas) saksi Ade Putra Setiawan pada pokoknya menerangkan, bahwa pada bulan Oktober 2016 saksi pernah diminta oleh Sdr. Abu Khoiri untuk mengantarkan draf akta jual beli Nomor 872/2016 PPAT Hendro Hartanto, tanggal 10 Nopember 2016 dan draf akta jual beli Nomor 85/2016 PPAT Bahder Djohan Razak, tanggal 10 Nopember 2016 yang menurut keterangan Sdr. Abu Khoiri akan ditanda-tangani oleh Sdr. Titi Prihatin, dan sesampainya saksi di rumah Sdr. Abu Khoiri saksi menyerahkan ke 2 (dua) draf akta jual beli tersebut kepada Sdr. Abu Khoiri, kemudian Sdr. Abu Khoiri membawanya kedalam rumah dan kurang lebih 10 (sepuluh) menit kemudian Sdr. Abu Khoiri menyerahkannya kembali kepada saksi, dan setelah saksi cek (periksa) sudah ada tanda tangan pihak penjual Sdr. Titi Prihatin;

Menimbang, bahwa dari bukti P-7/bukti T.I-2 tersebut Sdr. Tasrudin, yang didengar juga keterangannya sebagai saksi dalam pidana Nomor 2261/Pid.B/2017/PN Tng atas nama Terdakwa Arfian Bukhori Alias Alfian Bukhori Alias Abu Khoiri Bin Superdi (Pembanding III semula Tergugat II) pada halaman 23 (dua puluh tiga) pada pokoknya menerangkan, bahwa sekitar bulan

Halaman 22 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/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

Nopember 2016 Sdr. Ade (staf notaris Hendro Hartanto) datang kerumah Sdr. Abu Khoiri di Pondok Cabe Udik, Pamulang, Tangerang Selatan mengantarkan 3 (tiga) map dan diterima oleh Sdr. Abu Khoiri, kemudian oleh Abu Khoiri diserahkan kepada Sdri. Titin, Sdr. Abu Khoiri keluar rumah dan berbincang-bincang dengan Sdr. Ade, selanjutnya Sdri. Titin memegang pulpen kemudian saksi melihat Sdri. Titin menulis diatas map tersebut, kemudian Sdr. Titin memanggil Sdr. Abu Khoiri untuk masuk kedalam rumah dan saksi melihat map diserahkan kepada Sdr. Abu Khoiri dan Sdr. Abu Khoiri menyerahkannya kembali kepada Sdr. Ade;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian diatas, ternyata keterangan saksi Haerulloh dan saksi Ade Putra Setiawan tersebut bersesuaian pula dengan keterangan Tasruddin pada bukti P-7/T.I-2, sehingga dari itu telah ternyata bahwa AJB Nomor 872/2016, PPAT Hendro Hartanto, tanggal 10 Nopember 2016 dan AJB Nomor 85/2016, PPAT Bahder Djohan Razak, tanggal 10 Nopember 2016 (vide bukti P – 6) ditanda tangani oleh Terbanding semula Penggugat dalam waktu bersamaan dirumahnya sendiri;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat III dalam jawabannya antara lain mendalilkan, bahwa nama Tergugat III dipinjam oleh Penggugat dan Tergugat II untuk meminjam uang ke Bank BRI Cabang Cipulir, karena Penggugat dan Tergugat II sudah tidak bisa meminjam uang di Bank karena nama mereka tidak lolos cheking BI, maka untuk kepentingan pinjaman ke Bank tersebut, dibuat dan ditanda-tangani Akte Jual Beli Nomor 84/2016, Tanggal 10 November 2016, Akte Jual Beli Nomor 85/2016, tanggal 10 November 2016 dan Akte Jual Beli Nomor 872/2016, tanggal 10 November 2016, dan dari hasil pinjaman di Bank BRI Cabang Cipulir (Turut Tergugat) setelah kredit cair, dikembalikan/dibayarkan kembali oleh Tergugat III untuk melunasi utang/kewajiban Penggugat dan Tergugat II kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa bukti T.II-6, berupa Kwitansi pembayaran pelunasan utang Penggugat (Titin Prihatin) kepada Koperasi Bina Usaha Sejahtera tanggal 1 Desember 2016 sebesar Rp.211.112.000,-, yang di terima oleh Wida A. Triana, bukti T.II-7 adalah Kwitansi pembayaran pelunasan utang Penggugat (Titin Prihatin) kepada Koperasi Bina Usaha Sejahtera tanggal 1 Desember 2016 sebesar Rp100.000.000,- yang di terima oleh Wida A. Triana, bukti T.II-8, adalah Kwitansi pembayaran pembelian bahan bangunan oleh Penggugat (Bu Titin) dari Toko Bangunan Putra Mandiri milik Tergugat III tanggal 20 Januari 2015 sebesar Rp.20.652.000,-, tanggal 6 Februari 2015 sebesar Rp21.293.000,-, tanggal 9 Februari 2015 sebesar Rp18.998.000,- tanggal 23

Halaman 23 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/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

Februari 2015 sebesar Rp5.003.000,-, sehingga seluruhnya berjumlah Rp.65.946.000, bukti T.II-8A, adalah Kwitansi pembayaran pembelian bahan bangunan oleh Penggugat (Bu Titin) dari Toko Bangunan Putra Mandiri milik Tergugat III tanggal 18 Februari 2015 sebesar Rp15.338.000,-, tanggal 27 Februari 2015 sebesar Rp9.052.000,-, tanggal 5 Maret 2015 sebesar Rp21.203.000,- tanggal 9 Maret 2015 sebesar Rp36.971.000,-, sehingga seluruhnya berjumlah Rp82.564.000,-, bukti T.II-8B, adalah Kwitansi pembayaran pembelian bahan bangunan oleh Penggugat (Bu Titin) dari Toko Bangunan Putra Mandiri milik Tergugat III tanggal 12 Maret 2015 sebesar Rp21.247.500,-, tanggal 12 Maret 2015 sebesar Rp5.387.500,-, tanggal 16 Maret 2015 sebesar Rp17.477.900,-, tanggal 19 Maret 2015 sebesar Rp16.787.500, sehingga seluruhnya berjumlah Rp60.900,400,-, bukti T.II-8C, adalah Kwitansi pembayaran pembelian bahan bangunan oleh Penggugat (Bu Titin) dari Toko Bangunan Putra Mandiri milik Tergugat III tanggal 20 Maret 2015 sebesar Rp14.511.500,-, tanggal 24 Maret 2015 sebesar Rp3.752.000,-, tanggal 27 Maret 2015 sebesar Rp10.731.000,-, tanggal 1 April 2015 sebesar Rp5.102.000,-, sehingga seluruhnya berjumlah Rp34.096.500,-, bukti T.II-8D, adalah Kwitansi pembayaran pembelian bahan bangunan oleh Penggugat (Bu Titin) dari Toko Bangunan Putra Mandiri milik Tergugat III tanggal 2 April 2015 sebesar Rp5.884.500,-, tanggal 4 April 2015 sebesar Rp4.311.500,-, tanggal 8 April 2015 sebesar Rp9.784.500,-, tanggal 14 April 2015 sebesar Rp4.210.000,-, sehingga seluruhnya berjumlah Rp24.190.500,-, bukti T.II-8E adalah Kwitansi pembayaran pembelian bahan bangunan oleh Penggugat (Bu Titin) dari Toko Bangunan Putra Mandiri milik Tergugat III tanggal 17 April 2015 sebesar Rp12.430.500,-, tanggal 1 Mei 2015 sebesar Rp8.782.000,-, tanggal 8 Mei 2015 sebesar Rp15.444.000,-, tanggal 15 Mei 2015 sebesar Rp9.597.000,- sehingga seluruhnya berjumlah Rp46.253.500,- dan bukti T.II-8F, adalah Kwitansi pembayaran pembelian bahan bangunan oleh Penggugat (Bu Titin) dari Toko Bangunan Putra Mandiri milik Tergugat III tanggal 25 Mei 2015 sebesar Rp10.819.000,-, tanggal 5 September 2015 sebesar Rp6.862.000,-, tanggal 26 Februari 2016 sebesar Rp3.947.500,-, sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 21.628.500,- sehingga jumlah keseluruhan utang Terbanding semula Penggugat yang telah dibayar **oleh Tergugat III dari hasil pinjaman dari BRI** adalah sebesar Rp.645.676.000,- (enam ratus empat puluh enam juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan diatas, karena AJB Nomor 872/2016, PPAT Hendro Hartanto, tanggal 10 Nopember 2016 dan AJB

Halaman 24 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/PT. BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 85/2016, PPAT Bahder Djohan Razak, tanggal 10 Nopember 2016 (vide bukti P – 6) ditanda tangani dalam waktu bersamaan dirumah Terbanding semula Penggugat sendiri, maka dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa proses awal dari jual beli sebagaimana AJB Nomor 85/2016, PPAT Bahder Djohan Razak, tanggal 10 Nopember 2016, Terbanding semula Penggugat telah mengetahuinya karena Penggugatlah yang merencanakannya bersama dengan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, meskipun dari bukti P-7 Pembanding III semula Tergugat II telah dinyatakan telah terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan surat akta outentik dan dijatuhi pidana penjara, namun dengan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa AJB Nomor 85/2016, PPAT Bahder Djohan Razak, adalah sah secara hukum karena tandatangan tersebut telah diketahui dan telah dengan sengaja diplesetkan oleh Penggugat dan telah direncanakan bersama-sama dengan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa keberatan Terbanding semula Penggugat terhadap AJB Nomor 85/2016, PPAT Bahder Djohan Razak, tanggal 10 Nopember 2016 (vide bukti P – 6) adalah akal-akalan dari Penggugat dan Tergugat II agar SHM Nomor 5338/Pondok Cabe Udik tetap aman dan batal dijadikan jaminan di Bank BRI Cabang Cipulir, hal mana sejalan dengan yang dijelaskan dalam **kronologis** pengajuan Kredit Rp 2 milyar di Bank BRI Cabang Cileduk (bukti T.III-1) yang ditanda-tangani oleh Tergugat II, yang pada pokoknya dalam point 7 dinyatakan bahwa terhadap SHM/Akta yang TIGA, kami (Titin dan Abu) bermusyawarah dan akhirnya membuat rumusan bahwa dari tiga akta, kita sepakati akta yang paling kecil luas tanahnya yang ditandatangani secara benar, dan akta lainnya diplesetkan saja karena luasnya lebih besar guna untuk berjaga-jaga. Manakala cair dari Bank, terus Ko Wempy tidak memberikan dananya kepada kita maka kita akan melaporkannya dengan alasan tandatangan Titin dipalsukan oleh Ko Wempy. Point 8 Oleh karenanya awalnya Ko Wempy yang disomasi akan dilaporkan, tapi pada akhirnya Saya (Abu) (Tergugat II) yang dilaporkan.

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, Majelis Pengadilan Banding berpendapat bahwa perbuatan Penggugat dan Tergugat II adalah merupakan modus / akal-akalan untuk membatalkan akta jual beli Nomor 85/2016 tanggal 10 Nopember 2016 (vide bukti P – 6) yang dibuat oleh Bahder Djohan Razak, SH – PPAT Kota Tangerang, yang pada akhirnya akan

Halaman 25 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/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

berdampak pada perjanjian kredit dan kebatalan hak tanggungannya, padahal Penggugat sendiri sudah menikmati uang hasil penjualan tanahnya yang digunakan untuk membayar utang-utang Penggugat sebagaimana bukti TII-6 s.d T.II.8.a – T.II.8.f. dan bukti Transfer dari Tergugat III kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (vide bukti T-III.2)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa Terbanding semula Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, sedangkan sebaliknya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan TurutTergugat dengan bukti-buktinya telah berhasil membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa karena dalil pokok tidak dapat dibuktikan, maka petitum gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) yang meminta agar menyatakan Akta Jual Beli Nomor 85/2016, tanggal 10 Nopember 2016 dibuat dihadapan Bahder Djohan Razak, S.H., Sp.N., PPAT di Kota Tangerang Selatan (Tergugat I) adalah tidak sah dan batal demi hukum, tidak beralasan hukum maka petitum angka 2 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum angka 2 (dua) dinyatakan ditolak, maka petitum-petitum selain dan selebihnya oleh karena berkaitan erat dengan keabsahan bukti P – 6, maka tidak perlu dipertimbangkan lagi, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka alasan-alasan memori banding Pembanding I semula Turut Tergugat, Pembanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat II dan Pembanding IV semula Tergugat I *mutatis mutandis* telah cukup dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, Nomor 955/Pdt G/2018/PN Tgr, tanggal 18 Juli 2019, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena Terbanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan;

Halaman 26 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, 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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Turut Tergugat, Pembanding II semula Tergugat III, Pembanding III semula Tergugat II dan Pembanding IV semula Tergugat I ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 955/Pdt G/2018/PN Tgr, tanggal 18 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari para Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (sertus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, pada hari **Selasa, tanggal 18 Januari 2022**, yang terdiri dari RAMLI DARASAH, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, SOFYAN SYAH, S.H., M.H., dan ENNID HASANUDDIN, S.H., C.N., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Senin, tanggal 24 Januari 2022** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh AHMAD BAEDOWI, SH. Panitera Pengganti, tidak dihadiri oleh kedua pelah pihak yang berperkara ataupun kuasanya;

Halaman 27 dari 28 Putusan No.9/PDT/2022/PT. BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

SOFYAN SYAH, S.H., M.H.,

RAMLI DARASAH, S.H., M.Hum.

Ttd.

ENNID HASANUDDIN, S.H.,C.N., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

AHMAD BAEDOWI, SH.

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp. 10.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Administrasi.....	Rp. 130.000,-
<hr/>	
J u m l a h	Rp. 150.000,-

(Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah)