



PUTUSAN

Nomor 52/PDT/2024/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten di Serang, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- **Drs. SAHAT TUMANGGOR, S.H., S.E., M.M., M.B.A**, bertempat tinggal di Jl. Villa Delima Blok N/6, RT 014 RW 003, Kelurahan Lebak Bulus, Cilandak, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya disebut **Pembanding semula Penggugat**;

**L A W A N**

1. **AGUS SUYANTO**, bertempat tinggal di Perumahan Cluster Bintaro Land Nomor 5b, Jl. Sumatera Nomor 27, Dikenal "de Bintaro Land", Kelurahan Jombang, Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. M. SUNANDAR YUWONO, SH., MH., MM., C.ME., 2. SITI CHUSNUL NURLAELA, SH.,MH., 3. YAKUB, SH.,MH dan 4. MUGNI, SH.,MH., Para Advokat dari Law Office "M. SUNAN & PARTNERS", Associates Law Office berkantor di Jl. Merpati Raya No.8 Sawah Lama – Ciputat –Tangerang selatan 15413 Banten-Indonesia, selanjutnya disebut **Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **PT. BANK KB BUKOPIN SYARIAH, KANTOR PUSAT**, tempat kedudukan Jl. Salemba Raya Nomor 55, Kelurahan Kenari, Senen, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANDI TRIATMOKO, dkk., Para Pegawai Corporate Legal

Halaman 1 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN



dan Litigasi PT Bank KB BUKopin Syariah berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Mei 2023, selanjutnya disebut **Terbanding II semula Tergugat II**;

3. **VIVA AULIANI, S.H., M.Kn, NOTARIS DI SERPONG**, bertempat tinggal di Jl. Ruko Golden Road, Sektor VII, Block C-30, Nomor 11, Bumi Serpong Damai, Kelurahan Lengkok Gudang, Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten, selanjutnya disebut **Terbanding III semula Tergugat III**;

4. **TAUFIQ ADI PRADHANA**, bertempat tinggal di Pondok Surya Mandala Blok S Nomor 18 RT 002 RW 013, Jaka Mulya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut **Terbanding IV semula Tergugat IV**;

5. **PT. BPR KARUNIA**, tempat kedudukan Ruko Raffles Hills, Jl. Alternatif Cibubur, Kelurahan Harjamukti, Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat, selanjutnya disebut **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

6. **PT. BPR KARUNIA KANAKA**, tempat kedudukan Jl. Boulevar, Kota Wisata, Blok B Nomor 46-47, Desa Ciangsana, Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

7. **KANTOR PERTAHANAN KOTA TANGERANG SELATAN**, beralamat Jl. Letnan Sutopo Nomor 2, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten, selanjutnya disebut **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III**;

Halaman 2 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN



**8. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**

**TANGERANG II**, beralamat Jl. Taman Makam Pahlawan Taruna RT 002 RW 009, Kelurahan Suka Asih, Tangerang, Kota Tangerang, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Salbiah, dkk. Pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tangerang II berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Juli 2023, selanjutnya disebut **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;**

**9. SYAIFUL TRI PUTRANTO**, bertempat tinggal di Kampung Baru I No.14, RT 004 Rw.005, Kelurahan Halim Perdana Kusuma, Makasar, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, selanjutnya disebut **Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V;**

**10. ALLEN BAYU**, bertempat tinggal di Kampung Jombang, RT 003 RW 003, Kelurahan Lengkong Gudang Timur, Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten, selanjutnya disebut **Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI;**

Membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tertanggal 8 Maret 2024 Nomor 52/PDT/2024/PT BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercanum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang

Halaman 3 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Tng yang diucapkan tanggal 11 Januari 2024 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI.**

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima.

## **DALAM EKSEPSI.**

- Menyatakan eksepsi Tergugat II dikabulkan.

## **DALAM POKOK PERKARA.**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.554.000,00 (tiga juta lima ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 11 Januari 2024 selanjutnya Tergugat telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 24 Januari 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat melalui surat tercatat masing-masing tanggal 24 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyampaikan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 6 Februari 2024 dan memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat melalui surat tercatat masing-masing tanggal 6 Februari 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding II semula Tergugat II telah menyampaikan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 1 Maret 2024;

Halaman 4 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan dalam Tingkat Banding, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara/Inzage masing-masing pada tanggal 31 Januari 2024 dan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara tersebut adalah dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Tng diucapkan tanggal 11 Januari 2024 dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, II, IV dan Turut Tergugat IV dan V selanjutnya Penggugat telah mengajukan permohonan banding tanggal 24 Januari 2024 dengan demikian bahwa permohonan tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang telah ditentukan oleh Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya mohon sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 291/Pdt.G/2023/PN.Tng. tanggal 11 Januari 2024;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM PROVISI

- Menyatakan menerima tuntutan Provisi Penggugat

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 5 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/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

2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari bidang – bidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang. SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) karena tanpa setahu dan persetujuan Penggugat, selaku pemilik bidang–bidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang, secara melawan hukum di gunakan oleh Tergugat I sebagai jaminan atas pinjamanya kepada Tergugat II sejumlah Rp. 9.000.000.000,00 ( sembilan milyar rupiah);
4. Menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) karena tanpa kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, menerima begitu saja bidang –bidang tanah milik Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang digunakan sebagai jaminan pinjaman Tergugat I dan Tergugat II yang berjumlah Rp. 9.000.000.000,00 ( sembilan milyar rupiah),
5. Menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) karena tanpa kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, membuat akta-akta jual beli atas bidang-bidang tanah milik Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang, padahal Penggugat sebagai pemiliknya tidak tahu dan tidak setuju terhadap jual beli tersebut sebagai pemiliknya tidak tahu dan tidak setuju terhadap jual beli tersebut yang melawan hukum dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II,
6. Menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum secara bersama-sama dengan Tergugat II karena Tergugat IV yang nota bene adalah karyawan Tergugat II, bertindak seolah-olah membeli atau yang melakukan AYDA secara semu atas 8 ( delapan) unit rumah, yakni (1) rumah Blok C 2, 2. (2) rumah Blok C, 3 (3) rumah Blok C, 5. (4) rumah Blok C 7. (5) rumah Blok B.1, (6) rumah Blok B.3 , (7)

Halaman 6 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/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

rumah Blok B.5 dan (6) rumah Blok B.6 dan 3 (tiga) Toko (Ruko) yaitu Ruko A, Ruko B dan Ruko C;

7. Menyatakan batal demi hukum atau cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum segala surat-surat hak atas bagian-bagian dari bidang-bidang tanah milik Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang yang melawan hukum telah diterbitkan oleh Tergugat atau Tergugat II atau Tergugat III atau Tergugat IV atau hak-hak yang diberikan kepada pihak lain dari bagian bidang-bidang tanah tersebut dan bangunan bangunan rumah dan ruko yang berdiri diatasnya;

8. Menyatakan sah menurut hukum peletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas 3 (tiga) bidang tanah , yaitu :

a. Bidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang terletak di jalan Sumatera, dulu di kenal sebagai Desa Jombang sekarang Kelurahan Jombang, Kecamatan Ciputat , Kota Tangerang Selatan, seluas 855 M2 ( delapan ratus lima puluh lima meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik adat Sutarna

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik adat Darmo

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat Suryadi

Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik adat Sutarno

b. Bidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 01811/Jombang terletak di jalan Sumatera, dulu di kenal sebagai Desa Jombang sekarang Kelurahan Jombang, Kecamatan Ciputat , Kota Tangerang Selatan, seluas 860 M2 ( delapan ratus enam puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah penduduk

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Suryadi

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah jln. Otonom dan Atek ke Jombang

Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Mujid

Halaman 7 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN

## Disclaimer

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



c. Bidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 01812/Jombang terletak di jalan Sumatera, dulu di kenal sebagai Desa Jombang sekarang Kelurahan Jombang, Kecamatan Ciputat , Kota Tangerang Selatan, seluas 750 M2 ( tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah penduduk (Amza)

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Penggugat (SHM No. 1811)

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Penggugat (SHM No. 421)

Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Mujid

Bahwa batas-batas dari 3 (tiga) bidang tanah disebutkan diatas merupakan data data yang tertera didalam ketiga sertifikat hak milik tersebut, tentang fakta lapangan ketika sertifikat tersebut di terbitkan, sedangkan sekarang secara faktual, ketiga bidang tanah itu telah menyatu dalam satu Cluster Perumahan Bintaro Land dengan batas-batas sebagai berikut ;

Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah penduduk

Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah penduduk

Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan sumatera, kel. Jombang

Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah penduduk

9. Menyatakan putusan ini dapat di jalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum dari dan/atau Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berupa perlawanan, bantahan, kasasi ataupun peninjauan kembali;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara sendiri sendiri atau secara bersama-sama atau orang lain yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan (mengembalikan) bidang bidang tanah milik penggugat yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang





kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa gangguan dari pihak lain;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar hilangnya keuntungan yang di harapkan oleh Penggugat dari penjualan 14 (empat) unit rumah dan 3 (tiga) unit ruko di karenakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat tersebut, seluruhnya berjumlah Rp. 2.971.5000.000,-- (dua milyar sembilan ratus tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), yang harus dilaksanakan paling lambat 14 (empat belas hari, dihitung dari saat putusan atas perkara ini telah berkuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah) perhari apabila gugatan atas perkara a quo nantinya di kabulkan dan putusan tersebut telah berkuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), namun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV lalai melaksanakan hukuman pokok yaitu : mengembalikan tanah objek sengketa kepada penggugat dalam keadaan kosong dan baik;

13. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI, agar patuh dan tunduk pada putusan atas perkara ini;

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul di dalam perkara ini

Menimbang, bahwa Pembading semula Penggugat juga mengajukan bukti tambahan yang diberi tanda P-15 sampai dengan P-19 yang telah dilampirkan dalam berkas perkara aquo;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Halaman 9 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa tidak benar dalil Pembanding yang menyatakan merupakan pemilik dari sebidang tanah yang terdiri dari SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang. Pembanding sudah bukan merupakan pemilik dari tanah tersebut karena Terbanding I telah membeli bidang-bidang tanah tersebut berdasarkan: Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 49 dan Akta Kuasa Jual Nomor 50 untuk bidang tanah SHM No. 421/Jombang, Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 51 dan Akta Kuasa Jual Nomor 52 untuk bidang tanah SHM No. 01811/Jombang, Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 53 dan Akta Kuasa Jual Nomor 54 untuk bidang tanah SHM No. 01812/Jombang, yang seluruhnya tertanggal 16 Desember 2013 dibuat dihadapan Achmad Zainudin, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor;
2. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli dan Akta Kuasa Jual tersebut di atas, kemudian dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli yaitu: Akta Jual Beli Nomor 17/2015 untuk bidang tanah SHM No. 421/Jombang, Akta Jual Beli Nomor 16/2015 untuk bidang tanah SHM No. 01811/Jombang. Akta Jual Beli Nomor 15/2015 untuk bidang tanah SHM No. 01812/Jombang, yang seluruhnya tertanggal 7 April 2015 dibuat dihadapan Viva Auliani, S.H., M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang;
3. Bahwa seluruh pembuatan atkta-akta tersebut diatas sepengetahuan dan dilakukan oleh Pembanding sendiri. Atas jual beli bidang-bidang tanah tersebut Terbanding I telah membayar secara bertahap dan telah dilunasi seluruhnya sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar Rupiah) sebagaimana dinyatakan Pembanding pada Surat Pernyataan Tanggal 29 Juli 2015. Pembanding juga telah menyatakan bertanggungjawab tidak akan menggugat pihak manapun termasuk Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah atas transaksi tersebut;

Halaman 10 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/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)



4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding I dalam proses jual-beli tanah SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang karena seluruhnya mempunyai dasar hukum yang sah dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak berdasar dalil Pembanding yang menyatakan Terbanding I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terbanding II dalam penerimaan jaminan 3 (tiga) bidang tanah SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang, karena semuanya mempunyai dasar hukum yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidaklah berdasar hukum dalil dan petitum Pembanding yang menyatakan Terbanding II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan meminta Terbanding II untuk mengembalikan sertifikat SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang;
2. Bahwa tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terbanding II dalam penerimaan jaminan atas 3 (tiga) bidang tanah SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang serta penjualan lelang atas 11 (sebelas) bidang tanah SHM yang merupakan pemecahan dari SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang maka sangatlah beralasan hukum permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas ke 3 (tiga) bidang tanah SHM tersebut haruslah ditolak;
3. Bahwa karena Perbuatan Melawan Hukum tidak ada dalam penerimaan jaminan atas 3 (tiga) bidang tanah SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang serta penjualan lelang atas 11 (sebelas) bidang tanah SHM yang merupakan pemecahan dari

Halaman 11 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang, maka Tuntutan Ganti Kerugian Haruslah Ditolak;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan Bahwa Pembanding semula Penggugat yang mengklaim objek 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yang berupa: Sertipikat Hak Milik No. 421/Jombang, Sertipikat Hak Milik No. 01811/Jombang dan Sertipikat Hak Milik No. 01812/Jombang masih menjadi miliknya namun faktanya telah terjadi peralihan hak atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan tersebut dari dengan cara Jual Beli berupa Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama, Nomor 34, tanggal 29 Juli 2015 dibuat di hadapan VIVA AULIANI, S.H., MKn., Notaris di Kota Tangerang Selatan dan Surat Pernyataan yang ditandatangani di atas materai tanggal 29 Juli 2015 oleh Pembanding semula Penggugat yang menyatakan dalam telah menjual 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan seharga Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) kepada Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara, baik gugatan maupun jawaban, bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak, berita acara sidang dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 291/Pdt.G/2023/ PN.Tng tanggal 11 Januari 2024 serta memori banding Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding I, II semula Tergugat I, II dan kotra memori banding Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara, baik gugatan maupun jawaban, bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak, berita acara sidang dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor Nomor 291/Pdt.G/2023/ PN.Tng tanggal 11 Januari 2024 serta memori banding Pembanding semula

Halaman 12 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN

### Disclaimer

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



Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding I, II semula Tergugat I, II dan kontra memori banding Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan berpendapat dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama Dalam Provisi karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta-fakta dan keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut dan dianggap telah tercantum dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan hukum Peradilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Hakim Tingkat Pertama Dalam Provisi tersebut dapat dipertahankan pada peradilan tingkat banding oleh karenanya haruslah dikuatkan;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 291/Pdt.G/2023/ PN.Tng tanggal 11 Januari 2024, ternyata Peradilan Tingkat Pertama hanya mempertimbangkan eksepsi Tergugat II pada angka 1 yaitu : Tentang gugatan tidak jelas/tidak ada atau salah satu dari dasar hukum yang dijadikan dasar gugatan tidak jelas, tanpa mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Tergugat I oleh karena itu Pengadilan Tinggi perlu mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Tergugat I terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kabur dengan alasan:

1. Bahwa dalil-dalil gugatan tidak saling bersesuaian karena Penggugat mendalilkan Penggugat dan Tergugat I bersepakat untuk bekerja sama namun tidak ada kesepakatan dibawah tangan ataupun akta Notaris;
2. Tergugat I memperoleh pinjaman dari Turut Tergugat II, namun dalam pelaksanaannya Tergugat I telah melakukan Take Over dalam artian telah

Halaman 13 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pengalihan secara resmi dan sah suatu pinjaman hipotek kepada pihak atau bank lain;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, dalil-dalil eksepsi Tergugat I bukan lagi sebatas masalah formalitas gugatan melainkan merupakan dalil-dalil mengenai pokok perkara oleh karena yang dipermasalahkan dalam dalil-dalil tersebut adalah mengenai dasar pengakuan kepemilikan objek perkara yang dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi Tergugat I haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan memeriksa eksepsi Tergugat II;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II pada pokoknya gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dengan alasan:

1. Dasar gugatan tidak jelas/tidak ada atau salah satu dari dasar hukum yang dijadikan dasar gugatan tidak jelas;
2. Objek sengketa di dalam gugatan tidak jelas;
3. Penggabungan dua atau lebih gugatan yang masing-masing tidak ada kaitan atau pada hakekatnya berdiri sendiri-sendiri;
4. Pertentangan antara posita dengan petitum;
5. Turut Tergugat III tidak pernah membuat 3 (tiga) PPJB antara Penggugat dengan Tergugat I, yang menjadikan hubungan hukum dalam perkara ini menjadi Kabur (*Obscurr Libel*);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti dalil-dalil eksepsi Tergugat II pada angka 1 sampai dengan angka 5, Majelis Hakim berpendapat bukan lagi sebatas masalah formalitas gugatan melainkan telah memasuki pokok perkara yang harus melalui tahap pembuktian oleh para pihak dengan bukti surat maupun saksi-saksi sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat II pada angka 1 sampai dengan angka 5 harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ditolak maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 11 Januari 2023 tidak dapat dipertahankan

Halaman 14 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi dan harus dibatalkan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan pokok perkara;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana gugatan Penggugat diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 16 Maret 2023 dalam Register Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa berawal dari tanggal 5 Desember 2012, Penggugat menerima Fasilitas Kredit Modal Kerja dari Turut Tergugat I berjumlah Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penegasan Kredit (SPK) Nomor: 232/KAR/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 dan Surat Perjanjian Kredit Nomor: 235/KAR/MK/XII/2012 tanggal 13 Desember 2012 dengan jaminan 3 (tiga) bidang tanah miliknya, sebagaimana tercatat dalam: SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang milik Penggugat;
2. Bahwa kemudian pada tanggal 3 Mei 2013, Penggugat menerima penambahan plafon kredit modal kerja dari Turut Tergugat I yang dalam hal ini sebagai pemimpin sindikasi BPR dari PT. BPR Karunia Sejahtera dan PT. Supradanamas sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penegasan Kredit (SPK) Nomor: 068/KAR/V/2013 tanggal 2 Mei 2013 dan Perjanjian Penambahan Kredit Nomor: 051/KAR/TMB/MK/2013 tanggal 3 Mei 2013;
3. Bahwa kemudian pada tahun 2013, saudara Samuel RWS Lengkong, yang kala itu merupakan Direktur PT. BPR Karunia (Turut Tergugat I), memperkenalkan seseorang yang bernama Agus Suyanto/kini Tergugat I

Halaman 15 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/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

kepada Penggugat, yang diakui oleh saudara RWS Lengkong sebagai seorang kontraktor dan lebih lanjut diterangkan bahwa Tergugat I memiliki keahlian dan pengalaman di dalam pembangunan perumahan lalu Penggugat dan Tergugat I bekerja sama untuk membangun Perumahan Cluster Bintaro Land dengan peran dan kontribusi masing-masing, yaitu Penggugat memiliki 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat, yaitu SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang dan Ijin Membangun Perumahan dari Pemda Tangerang Selatan sedangkan modal dari Tergugat I adalah keahliannya di dalam pembangunan rumah dan kemampuan memasarkannya yang akan dilakukan secara bersama-sama dengan Penggugat;

4. Bahwa selanjutnya Tergugat I memperoleh pinjaman dari Turut Tergugat II sejumlah Rp.3.250.000.000,- (tiga miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan dari anggota sindikasi PT. BPR Kasih Karunia diperoleh pinjaman sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga seluruhnya berjumlah Rp 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah). Dengan jaminan bidang-bidang tanah milik Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang;

5. Bahwa sebagian pinjaman yang diperoleh dari Turut Tergugat II tersebut digunakan untuk melunasi pinjaman Penggugat kepada Turut Tergugat I sejumlah Rp 2.438.600.000,00- (dua miliar empat ratus tiga puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah) sedangkan sebagian lagi dari sisa itu digunakan untuk memulai Pembangunan Perumahan Cluster Bintaro Land, yang berjumlah Rp 511.499.400,- (lima ratus sebelas juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu empat ratus rupiah) dan uang tersebut diterima oleh Tergugat I untuk biaya Pembangunan Perumahan Cluster Bintaro Land;

6. Bahwa bulan Juli 2015, Tergugat I mengajukan Fasilitas Kredit kepada Tergugat II (Bank Syariah Bukopin Cabang Kelapa Gading, Jakarta Utara, yang ketika itu bernama "PT. Bank Syariah Bukopin",

Halaman 16 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/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

*Cabang Kelapa Gading*, tetapi sekarang berganti nama “PT. Bank KB Bukopin Syariah”) dengan plafon yang dikucurkan berjumlah Rp 9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah) dengan jaminan untuk bidang-bidang tanah dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang tanpa sepengetahuan dan persetujuannya selaku pemilik tanah;

7. Bahwa atas permintaan Tergugat I kepada Tergugat III telah membuat Akta Jual Beli atas bidang-bidang tanah SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang tanpa sepengetahuan dan persetujuannya selaku pemilik tanah hal ini merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat karena perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tanpa hak atau yang dilaksanakan bertentangan dengan kewajiban hukum mereka yang seharusnya dilakukan secara tidak hati-hati dan semua tindakan tersebut melanggar hak Penggugat dan pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

8. Bahwa sebagai akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebesar Rp 10.320.000.000,- (sepuluh milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah), yaitu nominal nilai jual bidang-bidang/luas tanah yang digunakan dalam pembangunan 14 (empat belas unit rumah dan 3 (tiga) unit Ruko, berdasarkan harga pasar, dari tahun 2013 sampai tahun 2023 sesuai waktu penjualannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Pengugat tersebut, Tergugat I menyangkal dengan dalil sangkalannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap bidang-bidang tanah SHM Nomor 421/Jombang, SHM Nomor 01811/Jombang dan SHM Nomor 01812/Jombang oleh karena telah terjadi takeover secara sah dan benar;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Pengugat

Halaman 17 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN

#### Disclaimer

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



tersebut, Tergugat II menyangkal dengan dalil-dalil sangkalannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat menyatakan atas Fasilitas Pembiayaan yang diterima oleh Tergugat I dari Tergugat II sebagian digunakan untuk melunasi pinjaman Penggugat kepada Turut Tergugat I sejumlah Rp. 2.438.600.000,00 ( dua miliar empat ratus tiga puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah), dengan demikian Penggugat dengan sadar menerima dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan tidak mengetahui tidak dapat diterima. Bahwa Penggugat tidak mempermasalahkan akta jual beli sebagaimana diatas, hal ini dapat dilihat dengan tetap dilakukannya balik nama ke atas nama Tergugat I dalam hal ini Turut Tergugat III tentunya telah melakukan hal-hal sesuai dan sebagaimana diatur dalam proses balik nama ke atas nama pemegang hak dalam hal ini Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat II sejatinya tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, hubungan hukum Penggugat adalah dengan Tergugat I, yaitu karena Tergugat II adalah kreditur yang memberikan fasilitas pembiayaan kepada PT. Archimitra dimana Tergugat I adalah Direktur Utama dari PT. Archimitra tersebut dan Tergugat I juga sekaligus sebagai pemilik jaminan atas 3 (tiga) bidang tanah yang merupakan jaminan fasilitas pembiayaan PT. Archimitra, yang terdiri dari SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang;
3. Bahwa Tergugat II memberikan fasilitas pembiayaan kepada PT Archimitra dengan plafon Rp. 3.500.000.000.- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 29 tanggal 25 Februari 2015 dengan jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan dan fasilitas pembiayaan dengan plafon Rp. 5.500.000.000.- (lima miliar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Akad Line Facility (Musyarakah) Nomor 31 tanggal 25 Februari 2015 jangka waktu selama 36 (tiga puluh enam) bulan, yang keduanya dibuat dihadapan Viva Auliani, SH, M.Kn, Notaris

Halaman 18 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN



di Kota Tangerang Selatan;

4. Bahwa pemberian fasilitas pembiayaan pada PT Archimitra oleh Tergugat II tersebut, Tergugat I memberikan jaminan berupa 3 (tiga) bidang tanah, yang terdiri dari: Sertifikat Hak Milik No 421/Jombang seluas 855 m2 (delapan ratus lima puluh lima meter persegi) tercatat atas nama Sahat Tumanggor, Sertifikat Hak Milik No 01811/Jombang seluas 860 m2 (delapan ratus enam puluh meter persegi) tercatat atas nama Sahat Tumanggor dan Sertifikat Hak Milik No 01812/Jombang seluas 750 m2 (tujuh ratus lima puluh meter persegi) tercatat atas nama Sahat Tumanggor;

5. Bahwa sebelum diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagai jaminan fasilitas pembiayaan PT Archimitra, terhadap ke 3 (tiga) bidang tanah tersebut telah dilakukan Pengikatan Jual Beli antara Sahat Tumanggor *in casu* Penggugat selaku pemilik bidang-bidang tanah tersebut dengan Agus Suyanto *in casu* Tergugat I selaku pihak yang membeli bidang-bidang tanah tersebut masing-masing berdasarkan : Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 49 dan Akta Kuasa Jual Nomor 50 untuk bidang tanah SHM No. 421/Jombang, Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 51 dan Akta Kuasa Jual Nomor 52 untuk bidang tanah SHM No. 01811/Jombang, Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 53 dan Akta Kuasa Jual Nomor 54 untuk bidang tanah SHM No. 01812/Jombang. Kesemua Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli dan Akta Kuasa Jual tersebut tertanggal 16 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Achmad Zainudin, SH,M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor;

6. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli dan Akta Kuasa Jual tersebut di atas, kemudian dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli yaitu : Akta Jual Beli Nomor 17/2015 untuk bidang tanah SHM No. 421/Jombang, Akta Jual Beli Nomor 16/2015 untuk bidang tanah SHM No. 01811/Jombang dan Akta Jual Beli Nomor 15/2015 untuk bidang tanah No. 01812/Jombang, Kesemuanya tertanggal 7 April 2015

Halaman 19 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan Viva Auliani, SH, M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang;

7. Bahwa berdasarkan pernyataan Penggugat didalam Surat Pernyataan tertanggal 29 Juli 2015, Penggugat menyatakan: Penggugat telah menjual 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang kepada Tergugat I seharga Rp. 10.000.000.000.00 (sepuluh miliar rupiah), Atas jual beli tersebut telah dibayarkan secara bertahap dan lunas oleh Tergugat I dan Penggugat menyatakan bertanggungjawab dan tidak akan menggugat pihak manapun termasuk Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah atas transaksi tersebut;

8. Bahwa setelah SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang dilakukan balik nama keatas nama Agus Suyanto, maka atas SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I Pertama yang dibuat dihadapan Viva Auliani, SH, M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang untuk bidang tanah tersebut;

9. Bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang dari Penggugat kepada Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997), oleh karena pendaftaran peralihan hak atas ke 3 (tiga) bidang tanah tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, sebagaimana ketentuan Pasal 6 PP No. 24/1977 yang menyatakan bahwa tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dan juga sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 tersebut yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT;

10. Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah SHM No.

Halaman 20 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN

### Disclaimer

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





421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang melalui jual beli tersebut dapat dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT, yaitu Akta Jual Beli Nomor 17/2015 untuk bidang tanah SHM No. 421/Jombang, Akta Jual Beli Nomor 16/2015 untuk bidang tanah SHM No. 01811/Jombang, dan Akta Jual Beli Nomor 15/2015 untuk bidang tanah No. 01812/Jombang yang kesemuanya dibuat oleh Viva Auliani, SH, M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang, maka pendaftaran peralihan hak atas ke 3 (tiga) bidang tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan adalah sah dan berdasar hukum karena telah sesuai dengan ketentuan PP No. 24/1997;

11. Bahwa pendaftaran atas pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang juga telah sesuai dengan ketentuan PP No. 24/1997, oleh karena sebagaimana ketentuan Pasal 45 PP No. 24/1997 tersebut menyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian oleh karena pembebanan hak atas tanah SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang tersebut dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, maka pendaftaran atas pembebanan hak tanggungan pada hak atas ke 3 (tiga) bidang tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan adalah sah dan berdasar hukum karena telah sesuai dengan ketentuan PP No. 24/1997;

12. Bahwa dengan telah didaftarkannya pembebanan hak atas ke 3 (tiga) bidang tanah tersebut yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, maka secara hukum Tergugat II adalah sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas ke 3 (tiga) bidang tanah, yaitu SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang;

Halaman 21 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN



13. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dapat dibuktikan bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dalam penerimaan jaminan 3 (tiga) bidang tanah SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang, karena semuanya mempunyai dasar hukum yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidaklah berdasar hukum oleh karena itu dalil dan petitum Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta untuk mengembalikan sertifikat SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang kepada Penggugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV pada pokoknya mohon agar Pengadilan Tinggi menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV adalah sah dan benar menurut hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor : RL-056/24/2019 tanggal 6 Februari 2019 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V pada pokoknya mohon agar Pengadilan Tinggi menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak Permohonan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat terlebih dahulu berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14 dan menghadirkan seorang ahli dipersidangan yang bernama : DR. SUBANI, SH.,MH telah memberi keterangan dibawah sumpah sebagaimana tertera dalam berita acara sidang perkara aquo;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TI-1 sampai dengan TI-15, Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-41, Tergugat IV telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TIV-1 sampai dengan TIV-14, Turut Tergugat IV telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TTIV-1 sampai dengan TTIV-45 dan Turut Tergugat V telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TTV-1 sampai dengan TTV-9;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari jawab-jinawab dan bukti surat yang diajukan para pihak Majelis Hakim menemukan fakta hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat mengakui pada tanggal 5 Desember 2012 menerima Fasilitas Kredit Modal Kerja dari Turut Tergugat I berjumlah Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dengan jaminan 3 (tiga) bidang tanah miliknya sebagaimana tercatat dalam: SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang, kemudian pada tanggal 3 Mei 2013, Penggugat menerima penambahan kredit modal kerja dari Turut Tergugat I yang dalam hal ini sebagai pemimpin sindikasi BPR dari PT. BPR Karunia Sejahtera dan PT. Supradanamas sejumlah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sehingga hutang Penggugat kepada Turut Tergugat I Rp. 2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah);

Halaman 23 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/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)



Menimbang, bahwa pada tahun 2013 Penggugat dan Tergugat I bekerja sama untuk membangun Perumahan Cluster Bintaro Land dengan peran dan kontribusi masing-masing yaitu : Penggugat memiliki 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat, yaitu SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang sedangkan modal dari Tergugat I adalah keahliannya dalam pembangunan rumah dan kemampuan memasarkannya yang akan dilakukan secara bersama-sama dengan Penggugat, dengan demikian Penggugat adalah pemodal sedangkan Tergugat I yang bekerja membangun Perumahan Cluster Bintaro Land, hal ini tidak pernah dibantah oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan adanya kerja sama tersebut lalu Tergugat I memperoleh pinjaman dari Turut Tergugat II sejumlah Rp.3.250.000.000,- (tiga miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan dari anggota sindikasi PT. BPR Kasih Karunia diperoleh pinjaman sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga seluruhnya berjumlah Rp 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan bidang-bidang tanah milik Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang;

Menimbang, bahwa pinjaman yang diperoleh Tergugat I dari Turut Tergugat II tersebut digunakan untuk melunasi pinjaman Penggugat kepada Turut Tergugat I sejumlah Rp 2.438.600.000,00- (dua milyar empat ratus tiga puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah) sedangkan sebagian lagi dari sisa itu digunakan untuk memulai Pembangunan Perumahan Cluster Bintaro Land, yang berjumlah Rp 511.499.400,- (lima ratus sebelas juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu empat ratus rupiah) untuk biaya Pembangunan Perumahan Cluster Bintaro Land;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan adalah : Mengapa Tergugat I dapat memperoleh pinjaman dari Turut Tergugat II sejumlah Rp 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan bidang-bidang tanah milik Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang,

Halaman 24 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang, milik Penggugat yang menjadi jaminan hutang pada Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa bukti surat TI-2 berupa : Surat Perjanjian Kredit Nomor : 309/KK/MK/XII/2013, ternyata pinjaman Tergugat I kepada Turut Tergugat II sejumlah Rp 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan bidang-bidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang, milik Penggugat;

Menimbang, bahwa permasalahan timbul setelah Tergugat I mengajukan Fasilitas Kredit kepada Tergugat II (Bank Syariah Bukopin Cabang Kelapa Gading, Jakarta Utara, yang ketika itu bernama "PT. Bank Syariah Bukopin", Cabang Kelapa Gading, tetapi sekarang berganti nama "PT. Bank KB Bukopin Syariah") dengan plafon yang dikucurkan berjumlah Rp 9.000.000.000,00 (sembilan milyar rupiah) dengan jaminan untuk bidang-bidang tanah dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang tanpa sepengetahuan dan persetujuannya selaku pemilik tanah hal ini merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap bidang-bidang tanah SHM Nomor 421/Jombang, SHM Nomor 01811/Jombang dan SHM Nomor 01812/Jombang oleh karena telah terjadi takeover secara sah dan benar akan tetapi Tergugat I tidak menjelaskan secara terang dan secara jelas bagaimana riwayat takeover dimaksud;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan telah terjadi takeover kepemilikan bidang tanah tanah SHM Nomor 421/Jombang, SHM Nomor 01811/Jombang dan SHM Nomor 01812/Jombang yang menjadi objek sengketa, Tergugat I telah menyerahkan bukti surat TI-3 sampai dengan TI-9 berupa :

1. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.49 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.421, selanjutnya diberi tanda bukti TI-3;

Halaman 25 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN

#### Disclaimer

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



2. Foto copy Kuasa untuk menjual No.50 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.421, selanjutnya diberi tanda bukti TI-4;
3. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.51 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.01811, selanjutnya diberi tanda bukti TI-5;
4. Foto copy Kuasa Untuk Menjual No.52 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.01811, selanjutnya diberi tanda bukti TI-6;
5. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.53 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.01812, selanjutnya diberi tanda bukti TI-7;
6. Foto copy Kuasa Untuk Menjual No.54 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.01812, selanjutnya diberi tanda bukti TI-8;
7. Foto copy Para Pihak Penandatanganan Akta Notaris, selanjutnya diberi tanda bukti TI-9;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti secara seksama bukti surat TI-3 sampai dengan TI-9, ternyata hanya merupakan fotocopy dari foto copy tanpa dapat memperlihatkan surat aslinya dengan demikian bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari karena bukti surat TI-3 sampai dengan TI-9 telah dikesampingkan maka Tergugat I tidak dapat membuktikan secara terang dan secara jelas bagaimana riwayat takeover bidang-bidang tanah SHM Nomor 421/Jombang, SHM Nomor 01811/Jombang dan SHM Nomor 01812/Jombang dari Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menjelaskan tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena penerimaan 3 (tiga) bidang tanah SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang, atas nama Penggugat sebagai jaminan mempunyai dasar hukum yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan telah terjadi takeover kepemilikan bidang tanah tanah SHM Nomor 421/Jombang, SHM Nomor 01811/Jombang dan SHM Nomor 01812/Jombang yang menjadi objek

Halaman 26 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN





sengketa dari Penggugat kepada Tergugat I maka Tergugat II telah menyerahkan bukti surat TII-2 sampai dengan TII-9 berupa :

1. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.49 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.421, selanjutnya diberi tanda bukti TII-2;
2. Foto copy Kuasa untuk menjual No.50 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.421, selanjutnya diberi tanda bukti TII-3;
3. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.51 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.01811, selanjutnya diberi tanda bukti TII-4;
4. Foto copy Kuasa Untuk Menjual No.52 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.01811, selanjutnya diberi tanda bukti TII-5;
5. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.53 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.01812, selanjutnya diberi tanda bukti TII-6;
6. Foto copy Kuasa Untuk Menjual No.54 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.01812, selanjutnya diberi tanda bukti TII-7;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti secara seksama bukti surat TII-3 (P-11) berupa : Akta Kuasa Untuk Menjual No.50 tanggal 16 Desember 2013 atas Sertifikat Hak Milik No.421/Jombang, bukti surat TII-5 (P-12) berupa : Akta Kuasa Untuk Menjual No.52 tanggal 16 Desember 2013 atas Sertifikat Hak Milik No.01811/Jombang dan bukti surat TII-7 (P-13) berupa : Akta Kuasa Untuk Menjual No.54 tanggal 16 Desember 2013 atas Sertifikat Hak Milik No.01812/Jombang, ternyata ketiga Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut adalah sama dengan Akta Kuasa Mutlak yang berdasarkan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 telah dilarang karena dinilai sebagai suatu penyeludupan hukum dalam perolehan hak atas tanah dan juga merupakan penyimpangan terhadap Pasal 1813 KUH.Perdata;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti surat TII-3 (P-11), TII-5 (P-12) dan TII-7 (P-13) berupa Akta Kuasa Untuk Menjual antara SAHAT TUMANGGOR (Penggugat) dengan AGUS SUYANTO (Tergugat I) yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT ACHMAD ZAINUDDIN harus dinyatakan tidak sah/cacat hukum;

Halaman 27 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti bukti surat Tergugat II bertanda TII-10 berupa Akte Jual Beli Nomor 15/2015, bukti surat T-11 berupa Akte Jual Beli Nomor 16/2015 dan bukti surat T-12 berupa Akte Jual Beli Nomor 17 tahun 2015 yang dibuat oleh PPAT VIVA AULIANI, SH., MKN (Tergugat III) ternyata telah terjadi jual beli atas bidang tanah SHM No.421, SHM No.01811 dan SHM No.01812 dari AGUS SUYANTO (Tergugat I) sebagai penjual kepada AGUS SUYANTO (Tergugat I) sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa oleh karena pembuatan bukti TII-10, TII-11 dan TII-12 didasarkan pada bukti surat TII-3 (P-11), TII-5 (P-12) dan TII-3 (P-13) berupa Akta Kuasa Untuk Menjual antara SAHAT TUMANGGOR (Penggugat) dengan AGUS SUYANTO (Tergugat I) yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT ACHMAD ZAINUDDIN yang telah dinyatakan tidak sah/cacat hukum maka menurut Majelis Hakim, Akte Jual Beli Nomor 15/2015, Akte Jual Beli Nomor 16/2015 dan Akte Jual Beli Nomor 17 tahun 2015 yang dibuat oleh PPAT VIVA AULIANI, SH., MKN (Tergugat III) haruslah dinyatakan tidak sah/cacat hukum;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti surat TII-15 berupa sertifikat hak milik No. 421/Jombang nama terakhir pemilik AGUS SUYATNO (Tergugat I) yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan. Perubahan nama pemilik sertifikat hak milik menjadi AGUS SUYATNO (Tergugat I) didasarkan kepada Akte Jual Beli Nomor 17 tahun 2015 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT VIVA AULIANI, SH., MKn dan bukti surat TII-16 berupa sertifikat hak milik No. 01811/Jombang nama terakhir pemilik AGUS SUYATNO yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan. Perubahan nama pemilik sertifikat hak milik menjadi AGUS SUYATNO didasarkan kepada Akte Jual Beli Nomor 16 tahun 2015 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT VIVA AULIANI, SH., MKn, hal ini dapat dilihat pada halaman tentang Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya dari sertifikat hak milik dimaksud;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang

Halaman 28 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam satu Perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka balik nama pemilik dalam sertifikat hak milik memang digantungkan pada Akta yang mendahuluinya, termasuk dalam perkara ini adalah akta jual beli;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan sebelumnya, Akte Jual Beli Nomor 15/2015, Akte Jual Beli Nomor 16/2015 dan Akte Jual Beli Nomor 17/2015 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT VIVA AULIANI, SH., MKn, telah dinyatakan tidak sah/cacat hukum berdasarkan pertimbangan tersebut maka proses balik nama sertifikat hak milik dari SAHAT TUMANGGOR (Penggugat) menjadi nama AGUS SUYATNO (Tergugat I) haruslah dinyatakan tidak sah/cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat II mengajukan bukti surat TII-14 Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 29 Juli 2015 yang menyatakan Penggugat telah menjual 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang kepada Tergugat I seharga Rp. 10.000.000.000.00 (sepuluh milyar rupiah), Atas jual beli tersebut telah dibayarkan secara bertahap dan lunas oleh Tergugat I dan Penggugat menyatakan bertanggungjawab dan tidak akan menggugat pihak manapun termasuk Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah atas transaksi tersebut, akan tetapi setelah memeriksa dan meneliti bukti surat TII-14 ternyata merupakan foto copy dari foto copy tanpa dapat memperlihatkan surat aslinya dengan demikian bukti surat TII-14 haruslah dikesampingkan, dengan demikian Tergugat II tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat I telah membayar secara lunas atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan hubungan hukum antara SAHAT

Halaman 29 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/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

TUMANGGOR (Penggugat) dan AGUS SUYATNO (Tergugat I) masih sebatas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sebagaimana disebutkan dalam PPJB No.49 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.421 (tanda bukti TII-2), PPJB No.51 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.01811 (tanda bukti TII-4) dan PPJB No.53 tanggal 16 Desember 2013 atas SHM No.01812 (tanda bukti TII-6);

Menimbang, bahwa oleh karena hubungan hukum antara SAHAT TUMANGGOR (Penggugat) dan AGUS SUYATNO (Tergugat I) masih sebatas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maka bidang tanah dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang, masih tetap Sah Milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena bidang tanah dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang, Sah Milik Penggugat maka seluruh perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV yang menyangkut bidang tanah dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka Petitum pada angka 2 sampai dengan angka 7, angka 10 dan angka 11 serta angka 13 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Petitum pada angka 12 yang bermohon agar menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 10. 000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan dalam memenuhi isi putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan Penggugat mengenai pengembalian objek sengketa maka petitum uang paksa (dwangsom) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan memperbaiki besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan;

Halaman 30 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/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

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tingkat Pertama tidak pernah meletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa maka Petitem angka 8 beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan putusan serta merta tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001 tentang putusan serta merta (Uitvoerbaar bij voorraad) maka petitum angka 9 beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa tentang Petitum angka 13 yang bermohon agar menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Turut Tergugat VI agar patuh dan tunduk pada putusan atas perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum tersebut merupakan akibat dikabulkannya gugatan Penggugat sehingga seluruh pihak Tergugat maupun Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Turut Tergugat VI pantas dinyatakan untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat yang diajukan oleh para pihak hanya diambil untuk dipertimbangkan sepanjang ada kaitannya, sedangkan yang tidak ada kaitannya tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 11 Januari 2024 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Halaman 31 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/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

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding I, II, III dan IV semula Tergugat I, II, III dan IV pihak yang kalah pada peradilan tingkat banding maka dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Mengingat, Pasal 1365 KUH.Perdata, Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

- Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 11 Januari 2024 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI

### Dalam Provisi

- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

### Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari bidang-bidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena tanpa setahu dan persetujuan Penggugat, selaku pemilik bidang-bidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang, secara melawan hukum digunakan oleh Tergugat I sebagai jaminan atas

Halaman 32 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN





pinjamannya kepada Tergugat II sejumlah Rp 9.000.000.000,00 (sembilan milyar rupiah);

4. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena tanpa kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, menerima begitu saja bidang-bidang tanah milik Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang digunakan sebagai jaminan pinjaman Tergugat I dari Tergugat II yang berjumlah Rp 9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah);

5. Menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena tanpa kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian telah membuat Akta-Akta Jual Beli atas bidang-bidang tanah milik Penggugat, yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang, padahal Penggugat sebagai pemiliknya tidak tahu dan tidak setuju terhadap jual beli tersebut yang secara melawan hukum dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;

6. Menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum bersama-sama dengan Tergugat II karena Tergugat IV yang nota bene adalah karyawan Tergugat II, bertindak seolah-olah membeli secara lelang atau yang melakukan AYDA, secara semu, atas 8 (delapan) unit rumah, yakni : (1) Rumah Blok C. 2, (2) Rumah Blok C. 3, (3) Rumah Blok C. 5, (4) Rumah Blok C.7, (5) Rumah Blok Blok B.1, (6) Rumah Blok B.3, (7) Rumah Blok B. 5, dan (8) Rumah Blok B.6, dan 3 (tiga) Rumah Toko (Ruko), yaitu : Ruko A, Ruko B, dan Ruko C;

7. Menyatakan batal demi hukum atau cacad hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum segala surat-surat hak atas bagian-bagian dari bidang-bidang tanah milik Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang dan SHM No. 01812/Jombang yang secara melawan hukum telah diterbitkan oleh Tergugat I atau Tergugat II atau Tergugat III atau Tergugat IV atau hak-hak yang

Halaman 33 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN



diberikan kepada pihak lain dari bagian bidang-bidang tanah tersebut dan bangunan-bangunan rumah dan Ruko yang berdiri di atasnya;

**8.** Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara sendiri-sendiri atau secara bersama-sama ataupun orang lain yang mendapatkan hak darinya untuk menyerahkan (mengembalikan) bidang-bidang tanah milik Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 421/Jombang, SHM No. 01811/Jombang, dan SHM No. 01812/Jombang kepada Penggugat, dalam keadaan baik dan kosong tanpa gangguan dari pihak lain;

**9.** Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, secara tanggung renteng membayar hilangnya keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat dari penjualan, 14 (empat) unit Rumah dan 3 (tiga) unit Ruko, dikarenakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut, seluruhnya berjumlah Rp 2.971.500.000,00 (dua milyar sembilan ratus tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), yang harus dilaksanakan paling lambat 14 (empat belas hari, dihitung dari saat putusan atas perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

**10.** Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan dalam memenuhi isi putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap;

**11.** Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Turut Tergugat VI agar patuh dan tunduk pada putusan atas perkara ini;

**12.** Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**13.** Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 34 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Rabu tanggal 27 Maret 2024 oleh kami **POSMAN BAKARA, SH.,MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **EFENDI PASARIBU, SH.,MH** dan **BAMBANG SASMITO, SH., MH** masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten sebagai Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 3 April 2024 oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **ERWIN EFENDI LOEIS, SE.,SH.,MH** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

EFENDI PASARIBU, SH.,MH.

POSMAN BAKARA, SH.,MH.

BAMBANG SASMITO, SH., MH.

PANITERA PENGGANTI

ERWIN EFENDI LOEIS, SE.,SH.,MH.

Perincian Biaya :

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

Halaman 35 dari 34 Putusan Nomor 52 /PDT/2024/PT BTN

