



PUTUSAN

Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

1. **MJ. Christine E Hadisumarto**, beralamat di Jl. Cut Mutiah No. 4, RT 004/RW 009, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat I**;
2. **Rulianto Hadisumarto**, beralamat di Jl. Cut Mutiah No. 4, RT 004/RW 009, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat II**;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Feri Wirsamulia, S.H.M.Comm.Law., Ramon Prama Wijaya, S.H.,M.H., Niko Andro Syafril, S.H., Debby Puspito, S.H., dan Lamhot Pandapotan, S.H. Para Advokat pada **WIRSAMULIA & RAMON LAW FIRM**, beralamat di Komplek Gudang Peluru Barat 1 Blok A No. 52 RT.004/RW.003 Kelurahan Kebon Baru Kecamatan Tebet Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa No. 14/SK/W&R/VIII/21 tertanggal 16 Agustus 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 30 Agustus 2021 Nomor : 3047/Sk.Pengacara/2021/PN.TNG, selanjutnya disebut sebagai ----- **Para Penggugat**;

L a w a n :

1. **Tangrad Pakpahan**, beralamat di Ruko Sari Bumi Indah No. 2, RT 001/RW 018, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai -----
----- **Tergugat I**;
2. **Keriauli Gultom**, beralamat di Lotus Garden LGB 25 RT 007/RW 017, Kelurahan Jaka Setia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai -- **Tergugat II**;
3. **Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn**, Notaris wilayah Kota Tangerang, beralamat di Kantor RukoPlazza Europa, Jl. Imam Bonjol No. 1 Lippo Karawaci, Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai ----- **Turut Tergugat**;

Halaman 1 dari 80 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah membaca dan meneliti bukti surat-surat yang diajukan Para Pihak;

Setelah mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan Pihak Tergugat I dan Tergugat II;

TENTANG DUDUKNYA PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Agustus 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 26 Agustus 2021 di bawah Register Nomor 898/Pdt.G/2021/PN. Tng. telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. KEWENANGAN MENGADILI

Bahwa Gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang dengan dasar sebagai berikut :

Berdasarkan Pasal 6 tentang pemilihan domisili penyelesaian sengketa yang tercantum dalam **Akta Kesepakatan Bersama No. 01 tanggal 05 Mei tahun 2020** yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat** dan karenanya Pengadilan Negeri Tangerang harus dinyatakan berwenang mengadili perkara ini.

II. KEDUDUKAN HUKUM PARA PENGGUGAT

1. Bahwa **Penggugat I** dan **Penggugat II** merupakan suami istri yang terikat perkawinan;
2. Bahwa **Para Penggugat** merupakan debitur yang melakukan Pinjaman uang kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II** selaku Kreditur;

III. KEDUDUKAN HUKUM PARA TERGUGAT

3. Bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** merupakan suami istri yang terikat perkawinan dan selaku Pihak kreditur yang memberi pinjaman uang kepada **Para Penggugat**;
4. Bahwa **Turut Tergugat** adalah selaku Notaris wilayah Kota Tangerang yang membuat Akta Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 05 Mei 2020, Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 06 Mei 2020, Akta



Pengakuan Hutang Nomor 03 tanggal 06 Mei 2020, Draft Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan Draft Akta Pengosongan antara **Para Penggugat** dan **Para Tergugat** yang mana kedua Akta tersebut sudah ditandatangani oleh **Para Penggugat** namun belum diberi nomor dan tanggal.

IV. PERISTIWA SEBAGAI ALASAN DIAJUKANNYA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

5. Bahwa pada bulan maret 2020, **Para Penggugat** memerlukan uang pinjaman untuk membayar hutang kepada Pihak lain (Bank MNC) dan berusaha mencari pinjaman kepada teman-teman yang dikenalnya;
6. Bahwa pada tanggal 01 Mei 2020, **Para Penggugat** bertemu sahabatnya dan kemudian **Para Penggugat** dikenali dengan **Para Tergugat** selaku Pemberi Pinjaman uang (Kreditur);
7. Bahwa pada tanggal 05 Mei 2020, **Para Tergugat** bersedia memberikan pinjaman uang kepada **Para Penggugat** sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Pada tanggal 05 Mei 2020, **Para Tergugat** memberikan Pinjaman sebesar Rp. **1.100.000.000,-** (satu milyar seratus juta rupiah) melalui transfer Bank BCA daerah Lippo Karawaci Tangerang ke rekening **Para Penggugat**.
 - b. Pada tanggal 06 Mei 2020, **Para Tergugat** memberikan Pinjaman sebesar Rp. **1.900.000.000,-** (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) melalui transfer Bank BCA daerah Lippo Karawaci Tangerang ke rekening **Para Penggugat**.
8. Bahwa atas pinjamannya **Para Penggugat** memberikan jaminan kepada **Para Tergugat** berupa Sertifikat Hak Milik No. 194/Citeko terdaftar atas nama **M. TH Titiek Sulasmi** (Orang tua **Penggugat I**) yang dikeluarkan BPN Kabupaten Bogor tanggal 27-10-1994, gambar situasi tertanggal 27-10-1994 Nomor 16653/1994 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang –Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan No. Objek Pajak 32.03.090.001.007-0094 0 yang terletak di Jl. Kampung Citeko, Kelurahan Citeko, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Jawa Barat.
9. Bahwa terhadap Pinjaman dan Jaminan tersebut Para Penggugat dan Para Tergugat membuat beberapa Akta dihadapan **Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn.**, Notaris wilayah Kota Tangerang (**Turut Tergugat**), diantaranya sebagai berikut :

Halaman 3 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



- a. Akta Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 05 Mei Tahun 2020;
- b. Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 06 Mei Tahun 2020;
- c. Akta Pengakuan Hutang Nomor 03 tanggal 06 Mei Tahun 2020;
- d. Draft Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang belum dinomori dan ditanggali;
- e. Draft Akta Pengosongan yang belum dinomori dan ditanggali;

V. AKTA YANG DIBUAT OLEH PARA PIHAK MEMUAT KLAUSUL YANG DILARANG OLEH UNDANG-UNDANG

10. Bahwa dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 05 Mei Tahun 2020, Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 06 Mei Tahun 2020, dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 03 tanggal 06 Mei 2020 tercantum klausul sebagai berikut :

- a. Akta Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 05 Mei Tahun 2020 Pasal 4 mengenai Jaminan pada point 4.2.3 berbunyi sebagai berikut :

Sebagai antisipasi terjadinya hal yang sebagaimana dimaksud pada angka 4.2.1 dan 4.2.2 tersebut diatas dan antisipasi terjadinya gagal bayar oleh Pihak kedua, maka para pihak akan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara lunas dan Akta Pengosongan (selanjutnya disebut "Akta Pengosongan") yang akan dibuat dihadapan saya Notaris; yang kemudian akan ditindaklanjuti dengan pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas barang jaminan yang akan dibuat tersendiri dihadapan PPAT yang berwenang tuntutan oleh Pihak Pertama.

Akta Kesepakatan Bersama Nomor 1 tanggal 05 Mei Tahun 2020, Pasal 5 mengenai Sanksi dan Eksekusi dalam point 5.2 dan 5.2.1 berbunyi sebagai berikut :

5.2 *Apabila pada tanggal perpanjangan Jatuh Tempo Hutang Pokok ternyata Pihak Kedua (Para Tergugat) masih belum juga melunasi hutang pokok maka akan berlaku ketentuan sebagai berikut :*

5.2.1 *Pihak Pertama akan melaksanakan Pengalihan kepemilikan barang jaminan dari Pemberi Jaminan ke atas nama Pihak Pertama (selanjutnya disebut sebagai eksekusi) yaitu*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan membuat PPJB dan AJB dihadapan PPAT yang berwenang dan ditunjuk oleh Pihak Pertama;

- b. Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 06 Mei Tahun 2020,** Pasal 4 mengenai Jaminan pada point 4.3 berbunyi sebagai berikut
- 4.3 Apabila Pihak Pertama lalai atau tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya pada tanggal jatuh tempo hutang pokok atau jangka waktu pembayaran hutang Pokok diperpanjang, maka Pihak Kedua akan melakukan pelaksanaan pengalihan kepemilikan dari Pemilik Jaminan ke atas nama Pihak Kedua (eksekusi).

Bahwa klausul yang tercantum pada Pasal 4 point 4.2.3 dan Pasal 5 point 5.2, 5.2.1 dalam **Akta Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 05 Mei Tahun 2020** dan Pasal 4 point 4.3 dalam **Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 06 Mei Tahun 2020** adalah klausul **MILIK BEDING** yang dilarang oleh Undang-undang dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di Republik Indonesia diantaranya sebagai berikut :

- Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Pasal 12 yang berbunyi sebagai berikut :
"Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum".
- Pasal 1178KUHPerdara yang berbunyi :
Segala perjanjian yang menentukan, bahwa kreditur diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan itu sebagai miliknya, adalah batal.
- Pasal 1337KUHPerdara yang berbunyi :
"Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum."
- UUD RI 1945 Pasal 28 H ayat 4 yang berbunyi :
"Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil sewenang-wenang oleh siapapun."
- Demikian juga Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 3438K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1987 yang menyatakan :
"... suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan sebidang tanah, tidak dapat begitu saja menjadi perbuatan hukum jual-beli

Halaman 5 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng

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)



tanah, manakala si debitur tidak melunasi utangnya. Syarat yang dikenal dengan milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat.”

- c. **Akta Pengakuan Hutang Nomor 03 tanggal 06 Mei Tahun 2020**, pada Pasal 1 mengenai jumlah hutang dan bunga, point 1.1 dan 1.2 berbunyi sebagai berikut :

1.1 *Besarnya hutang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)*

1.2 *Atas hutang pokok tersebut diatas Pihak Pertama dikenakan bunga oleh Pihak Kedua sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)*

Bahwa faktanya Pinjaman sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tidak pernah diberikan **Para Tergugat** kepada **Para Penggugat**. Begitu juga dengan penetapan bunga yang sangat besar oleh **Para Tergugat** sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) / sebesar 25% dari jumlah hutang pokok yang mana hal tersebut jelas melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan sangat tidak etis melihat kondisi saat ini yang sedang mengalami pandemik COVID-19.

Bahwa berdasarkan Bunga yang ditentukan oleh Undang-undang adalah sebesar 6% (enam persen) persen sesuai Yurisprudensi Pengadilan Negeri Bentul No. 39/Pdt.G/2018/PN.Btl. yang menyatakan :

dalam hal besarnya “bunga” tidak diatur dalam suatu perjanjian, maka undang-undang yang dimuat Lembaran Negara No. 22 Tahun 1948 (seharusnya Staatsblad No. 22/1848) telah menetapkan “bunga” dari suatu kelalaian atau kealpaan yang dapat dituntut oleh “kreditur” dari “debitur” adalah sebesar 6 (enam) % per tahun dan jika mengacu pada ketentuan Pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) maka “bunga” yang dituntut oleh “kreditur” tersebut “tidak boleh melebihi batas maksimal bunga” sebesar 6 (enam) % per tahun.

11. Bahwa dengan demikian ketiga Akta tersebut diatas telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :
- o Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;



- o Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- o Suatu hal tertentu;
- o Suatu sebab yang halal;

Oleh karena tidak dipenuhinya syarat objektif sebagaimana Pasal 1320KUHPerdara maka sudah seharusnya **Akta Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 05 Mei Tahun 2020, Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 06 Mei 2020, dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 03 tanggal 06 Mei 2020** dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM**.

12. Bahwa upaya **Para Tergugat** untuk menguasai jaminan milik **Penggugat I** terlihat jelas dengan disiapkannya **Draft Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)** dan **Draft Akta Pengosongan** yang belum dinomori dan ditanggali jelas melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. Bahwa tindakan **Turut Tergugat** selaku Pejabat Notaris membuat **Draft Akta PPJB** dan **Draft Akta Pengosongan** yang belum dinomori dan ditanggalitelah melanggar ketentuan peraturan sebagai berikut :
 - Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf a berbunyi sebagai berikut :
dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
 - Pasal 3 huruf c Kode Etik Notaris yang berbunyi sebagai berikut :
Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.
14. Bahwa dengan tidak diberikan nomor dan tanggal dalam **Draft Akta PPJB** dan **Draft Akta Pengosongan** yang mana hal tersebut melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan maka sudah seharusnya tanda tangan **Para Penggugat** pada Draft Akta PPJB dan Akta Pengosongan yang telah ditandatangani dihadapan **Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn.**, Notaris wilayah Kota Tangerang (Turut Tergugat) harus dinyatakan tidak berlaku.
15. Bahwa dengan adanya Klausul yang dilarang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan serta membuat akta yang tidak sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dengan meminta tanda tangan **Para Penggugat** terlebih dahulu dan akan diberikan nomor serta tanggal



sekehendak **Para Tergugat**, dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

16. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan :

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

17. Bahwa berdasarkan Rosa Agustina, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasi sebagai melawan hukum, diperlukan 4 (empat) syarat, yakni :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik;
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan);
- Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdata);
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

18. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut diatas adalah sah dan berdasar hukum apabila **Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat** dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **Para Penggugat** (*Onrechtmatigedaad*);

VI. MENGENAI JUMLAH HUTANG

19. Bahwa **Para Penggugat** mengakui memiliki hutang kepada Para Tergugat dan pinjaman yang diterima Para Penggugat adalah sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
- Pada tanggal 05 Mei 2020, **Para Tergugat** memberikan Pinjaman sebesar Rp. **1.100.000.000,-** (satu milyar seratus juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui transfer Bank BCA daerah Lippo Karawaci Tangerang ke rekening **Para Penggugat**.

- b. Pada tanggal 06 Mei 2020, **Para Tergugat** memberikan Pinjaman sebesar Rp. **1.900.000.000,-** (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) melalui transfer Bank BCA daerah Lippo Karawaci Tangerang ke rekening **Para Penggugat**.

20. Bahwa adapun mengenai bunga pinjaman **Para Penggugat** bersedia untuk memberikan bunga sebesar 12%/tahun atau 1%/bulan, hal mana bunga ini sudah diatas bunga pasar yang berlaku dan yang ditetapkan oleh Undang-undang sebesar 6%/tahun. Sehingga rincian hutang Para Penggugat dari diterimanya pinjaman pada tanggal 05 Mei tahun 2020 dan 06 Mei tahun 2020 sampai dengan saat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan, adalah sebagai berikut :

- Hutang Pokok = Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).
- Bunga 1%/bulan terhitung dari bulan Mei tahun 2020- Agustus tahun 2021 = Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah).
- Total hutang **Para Penggugat** yang harus dibayarkan kepada **Para Tergugat** adalah sebesar = Rp. 3.480.000.000,- (tiga milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah)

21. Bahwa **Para Penggugat** bersedia untuk membayar hutang kepada **Para Tergugat** baik didalam maupun diluar pengadilan sejumlah Rp. 3.480.000.000,- (tiga milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah)

22. Bahwa apabila dilunaskan **Para Tergugat** wajib mengembalikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 194/Citeko terdaftar atas nama **M. TH Titiek Sulasmi** (Orang tua **Penggugat I**) yang dikeluarkan BPN Kabupaten Bogor tanggal 27-10-1994, gambar situasi tertanggal 27-10-1994 Nomor 16653/1994 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang – Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan No. Objek Pajak 32.03.090.001.007-0094 0 yang terletak di Jl. Kampung Citeko, Kelurahan Citeko, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Jawa Barat dikembalikan kepada **Para Penggugat**.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **Para Penggugat** dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Halaman 9 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **Para Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **Tergugat I, Tergugat II** dan **Turut Tergugat** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) terhadap **Para Penggugat**;
3. Membatalkan atau setidaknya menyatakan batal demi hukum **Akta Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 05 Mei Tahun 2020** yang dibuat dihadapan **Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn.**, Notaris wilayah Kota Tangerang;
4. Membatalkan atau setidaknya menyatakan batal demi hukum **Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 06 Mei Tahun 2020** yang dibuat dihadapan **Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn.**, Notaris wilayah Kota Tangerang;
5. Membatalkan atau setidaknya menyatakan batal demi hukum **Akta Pengakuan Hutang Nomor 03 tanggal 06 Mei Tahun 2020** yang dibuat dihadapan **Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn.**, Notaris wilayah Kota Tangerang;
6. Menyatakan tidak berlaku tanda tangan **Para Penggugat** pada Draft Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Draft Akta Pengosongan yang ditandatangani dihadapan **Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn.**, Notaris wilayah Kota Tangerang;
7. Menetapkan hutang **Para Penggugat** kepada **Para Tergugat** sebesar Rp. 3.480.000.000,- (tiga milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah);
8. Memerintahkan dan menghukum **Turut Tergugat** untuk memusnahkan Draft Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Draft Akta Pengosongan;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan :

- Untuk Para Penggugat telah datang menghadap kuasanya bernama **Feri Wirsamulia, S.H.M.Comm.Law., Ramon Prama Wijaya, S.H.,M.H., Niko Andro Syafril, S.H., Debbi Puspito, S.H., dan Lamhot Pandapotan, S.H.**, sebagaimana tersebut diatas;
- Untuk Tergugat I dan Tergugat II telah datang menghadap kuasanya bernama **Kamaruddin Simanjuntak, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Firma Hukum "**Victoria**", yang beralamat di Taman Kedoya

Halaman 10 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baru Jl. Kedoya Alamanda VIII Blok E.9 No. 12 Kedoya Selatan Kebon Jeruk Jakarta Barat DKI Jakarta-11520, berdasarkan Surat Kuasa No. 166/FHV/SK-Pdt.G/IX/2021 tanggal 18 September 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 3348/Sk.Pengacara/2021/PN.TNG tanggal 20 September 2021;

- Untuk Turut Tergugat telah datang menghadap kuasanya bernama **Hermawan, S.H., Jonas Bilardo Lubis, S.H.,M.H., Herianto Pasaribu, S.H.,M.Kn dan Adi Jatmika, S.H.,M.Kn.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di **RAJAGUKGUK PASARIBU LUBIS & PARTNERS LAW FIRM**, yang beralamat di Kalibata Office Park Blok E Jalan Raya Pasar Minggu No. 21 Kalibata Jakarta Selatan 12740, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 19 November 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 4282/Sk.Pengacara/2021/PN.TNG tanggal 29 November 2021;

Menimbang, bahwa telah diupayakan perdamaian dan atas permintaan para pihak yang berperkara telah memilih Mediator dari dalam Pengadilan Negeri Tangerang, maka Majelis Hakim telah menunjuk **Sahat Poltak S, S.H.,M.H.** Mediator Pengadilan Negeri Tangerang sebagai Mediator sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 1 Tahun 2016 jo pasal 130 HIR, namun upaya tersebut tidak berhasil sesuai dengan Surat Pemberitahuan dari Mediator tertanggal 11 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena usaha perdamaian tidak berhasil maka pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan surat gugatan Para Penggugat, dan setelah surat gugatan tersebut dibacakan, Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya/tidak ada perbaikan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 01 Nopember 2021 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. **PERKARA INI ADALAH PERKARA KEJAHATAN TINDAK PIDANA KARENA MENGANDUNG UNSUR PENGGELAPAN DAN PEMALSUAN SERTA PENIPUAN "EXCEPTIO DOLI MALI" :**

Bahwa perkara ini adalah murni perkara Kejahatan tindak pidana, yaitu perkara dugaan Kejahatan Tindak Pidana Penipuan, Penggelapan, Pemalsuan Surat, Pemalsuan Akta Otentik / Akta Notaris & Surat/Kwitansi, Penggunaan Surat Palsu, dan memasukkan keterangan

Halaman 11 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng

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 teruat 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)



palsu kedalam akta otentik, serta Tindak Pidana Pencucian Uang “TPPU” , sebagaimana dimaksud oleh rumusan Pasal 372 KUHP, jo Pasal 378 KUHP jo Pasal 263 KUHP Jo Pasal 264 KUHP Jo Pasal 266 ayat (1) KUHP jo UU RI No. 8 tahun 2010 Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP tentang penyertaan dan/atau masuk dalam kategori “*exceptio doli mali*” yang sedang kami proses secara hukum !

Dengan demikian, gugatan perkara Penggugat ini adalah murni perkara dugaan tindak pidana kejahatan, karena perkara ini mengandung unsur kejahatan pemalsuan serta kejahatan penipuan, terkait dengan “*exceptio doli mali*”, sehingga **demi hukum gugatan Penggugat ini harus dinyatakan ditolak dengan tegas !**

2. **PENGUGAT I & II TIDAK MELAKUKAN PRESTASINYA (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS):**

Bahwa Penggugat sendiri terkait dengan Surat **Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta dan Akta Pembatalan**” yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi** selaku **Avalis**, berdasarkan **Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020**, adalah menjadi **obyek jaminan atas kewajiban debitur/Penggugat I & II kepada Tergugat I & II** selaku Kreditur, yang terletak di wilayah hukum Kabupaten Bogor.

Bahwa akan tetapi, faktanya rumah di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 1212, milik Debitur / Penggugat I & Penggugat II tersebut, belakangan diketahui tidak sedang menunggu 1 - 2 bulan atas pencairan uang penjualannya, namun yang benar adalah rumah tersebut **telah tersangkut sebagai jaminan hutang piutang dengan Bank MNC selaku Turut Tergugat II Rekonvensi / selaku kreditur**, sehingga membuat Tergugat I & II merasa telah ditipu dan dibohongi serta adanya dugaan pemalsuan & penggunaan surat palsu sebagaimana dimaksud oleh pasal 263 KUHP jo pasal 264 KUHP jo pasal 266 ayat(1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP tentang penyertaan, yang



sedang Tergugat proses kepada Kepala Kepolisian RI, untuk segera diusut secara hukum !

Bahwa Penggugat belum/tidak melakukan prestasinya “**exceptio non adimpleti contractus**” terbukti Penggugat telah diberikan Pinjaman uang sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Miliar Rupiah) dengan potongan / disconto sebesar 30 % di depan dari nilai pinjaman Penggugat selaku debitur.

Tergugat I & II sedang memproses Laporan Polisi tentang Penipuan, Penggelapan dan Pemalsuan surat , dengan Terlapor :

- 1) **M.J. Christie E. Hadisumarto**, NIK 3171065403570001, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jl. Cut Mutiah No.4, RT.004/RW 009, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta, dan/atau Di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 1212, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlapor I**;
- 2) **Rulianto Hadisumarto**, NIK 3174061810570005, NIK 3171065403570001, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jl. Cut Mutiah No.4, RT.004/RW 009, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta, dan/atau Di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 1212, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlapor II**;
- 3) **Sdri. M. TH Titiek Sulasmi (Maria Theresia Titiek Sulasmi)** Di Jalan Dokter Muwardi II. A / 23, R.T. 008, R.W. 003, Kel. Grogol, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlapor III**;
- 4) **Alexandra Mira Sukmawati,S.H., M.H., M.Kn.**, beralamat di Kantor Notaris Alexandra Mira Sukmawati,S.H., M.H., M.Kn. Ruko Plaza De Europa, Jl. Imam Bonjol No.1. Lippo Karawaci - Tangerang – Banten, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlapor IV**;
- 5) **Sumarsono**, NIK : 3603170103710002, WNI, Laki-laki, Islam, Karyawan Swasta, Tempat Tanggal Lahir : Klaten 01 Maret 1971, beralamat di Sari Bumi indah, B-3/28, R.T. 002, R.W.017, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlapor V**;



- 6) **Joe Denny Yowono**, NIK : 3173081706530002, WNI, Laki-laki, Kristen, Pensiunan, Tempat Tanggal Lahir 17 Juni 1953, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlapor VI**;
- 7) **Flora / Ny. Joe Denny Yowono, WNI, Perempuan, Swasta**, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlapor VII**;
- 8) **Gunadi**, Laki-laki, WNI, berlatam di Rukan Gading Bukit Indah, Blok A/3A, Jalan Raya Gading Kirana, Jakarta Utara, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Saksi I**;
- 9) **Bank MNC**, beralamat Gedung MNC Financial Center Lantai 6, 7, 8. Jl. Kebon Sirih Raya No. 27. Jakarta Pusat 10340 – DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Saksi II**.

Sehingga dengan demikian, gugatan perkara Penggugat ini adalah murni perkara tindak pidana kejahatan, bukan perkara Perbuatan Melawan Hukum, karena materi dalam perkara ini mengandung Unsur Kejahatan Penggelapan Dan Pemalsuan Akta/Surat Dan Penipuan Terkait Dengan *"Exceptio Doli Mali"*!

3. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) ATAU GUGATAN ERROR IN PERSONA:

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena gugatan a quo kurang pihak, yaitu Penggugat tidak menyertakan Sdri. **M. TH Titiek Sulasmi (Maria Theresia Titiek Sulasmi)** yang beralamat Di Jalan Dokter Muwardi II. A / 23, R.T. 008, R.W. 003, Kel. Grogol, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, **berperan Avalis / Penjamin** tidak dijadikan sebagai Pihak dalam perkara aquo, demikian juga dengan Sdr. **Sumarsono**, NIK : 3603170103710002, WNI, Laki-laki, Islam, Karyawan Swasta, Tempat Tanggal Lahir : Klaten 01 Maret 1971, beralamat di Sari Bumi indah, B-3/28, R.T. 002, R.W.017, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo, selanjutnya sdr. Joe Denny Yowono**, NIK : 3173081706530002, WNI, Laki-laki, Kristen, Pensiunan, Tempat Tanggal Lahir 17 Juni 1953, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, **berperan**



sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo, serta **Sdri. Flora / Ny. Joe Denny Yowono, WNI, Perempuan, Swasta**, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo.**

Bahwa terjadinya hutang piutang antar Tergugat I & II selaku Kreditur dengan Penggugat I & II selaku debitur adalah atas adanya Peran daripada para Mediator dan Avalis / Penjamin serta Saksi-saksi tersebut, lebih utamanya Avalis / Penjamin, namanya tertera dalam surat **Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta dan Akta Pembatalan** yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi** selaku Avalis, berdasarkan **Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020**, adalah menjadi **obyek jaminan atas kewajiban debitur kepada Tergugat I & II** selaku kreditur, yang obyeknya terletak diwilayah hukum Kabupaten Bogor.

Dengan demikian, gugatan Penggugat I & II, harus dinyatakan kurang pihak dan ditolak demi hukum.

4. GUGATAN TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL, DAN GUGATAN MENGANDUNG CACAT FORMIL :

Bahwa dengan Penggugat I & Penggugat II tidak memasukkan **Sdri. M. TH Titiek Sulasmi (Maria Theresia Titiek Sulasmi)** yang beralamat Di Jalan Dokter Muwardi II. A / 23, R.T. 008, R.W. 003, Kel. Grogol, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, **berperan Avalis / Penjamin** tidak dijadikan sebagai Pihak dalam perkara aquo, demikian juga dengan **Sdr. Sumarsono, NIK : 3603170103710002, WNI, Laki-laki, Islam, Karyawan Swasta, Tempat Tanggal Lahir : Klaten 01 Maret 1971, beralamat di Sari Bumi indah, B-3/28, R.T. 002, R.W.017, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo, sdr. Joe Denny Yowono, NIK : 3173081706530002, WNI, Laki-laki, Kristen, Pensiunan, Tempat Tanggal Lahir 17 Juni 1953, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan Srengseng,**

Halaman 15 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo, serta Sdri. Flora / Ny. Joe Denny Yowono, WNI, Perempuan, Swasta, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo,** sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan perkara aquo menjadi tidak jelas, kurang pihak dan/atau cacat formil, sehingga demi hukum harus dinyatakan ditolak dan/atau tidak dapat diterima "N.O." atau disebut dengan "**Niet Ontvankelijke Verklaard**".

5. **GUGATAN KELIRU MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM:**

Gugatan Penggugat adalah Keliru menyebut **Perbuatan Melawan Hukum** sebagai akibat dari lahirnya Perjanjian atas adanya **Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta dan Akta Pembatalan**" yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis**, berdasarkan **Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020**, adalah menjadi **obyek jaminan atas kewajiban debitur kepada Tergugat I & II selaku kreditur**, yang terletak di wilayah hukum Kabupaten Bogor.

Bahwa akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUHPerdara adalah Prestasi atau wanprestasi, bukan menjadi Perbuatan Melawan Hukum, dengan perkataan lain, barang siapa melanggar perjanjian, ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian itu sendiri, sebab perjanjian itu adalah merupakan Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya "Fakta Surservanda" dan perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, artinya perjanjian yang telah dibuat secara sah apalagi akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Notaris adalah mengikat pihak-pihak yang membuatnya.

Bahwa Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akibat dari suatu perjanjian yang sah menurut hukum adalah:

1. **Perjanjian mengikat para pihak;**



Maksudnya, perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Miru dan Pati, 2011:78)

2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdara)

Maksudnya, perjanjian yang sudah dibuat, tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi sebab perjanjian itu dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak.

3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara).

Menurut Subekti, itikad baik berarti kejujuran atau bersih (Subekti, 2001: 42). Dengan kata lain, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran.

6. GUGATAN HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD):

Bahwa selain Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini Tidak Berdasar Secara Hukum, karena akibat hukum dari suatu perjanjian hanyalah “**Prestasi atau Wanprestasi/Ingkar Janji**” sehingga tidak mungkin menjadi “**Perbuatan Melawan Hukum**” terbukti hal yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatan ini adalah adanya **Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta dan Akta Pembatalan**” yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi** selaku **Avalis**, berdasarkan **Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020**, adalah menjadi obyek jaminan atas kewajiban **Penggugat I & II selaku debitur kepada Tergugat I & II selaku kreditur**, yang terletak di wilayah hukum Kabupaten Bogor



Bahwa dengan gugatan Penggugat I & II ini “kurang pihak” karena tidak mendudukan tidak memasukkan Sdri. **M. TH Titiek Sulasmi (Maria Theresia Titiek Sulasmi)** Di Jalan Dokter Muwardi II. A / 23, R.T. 008, R.W. 003, Kel. Grogol, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, **berperan Avalis / Penjamin** tidak dijadikan sebagai Pihak dalam perkara aquo, demikian juga dengan **Sdr. Sumarsono**, NIK : 3603170103710002, WNI, Laki-laki, Islam, Karyawan Swasta, Tempat Tanggal Lahir : Klaten 01 Maret 1971, beralamat di Sari Bumi indah, B-3/28, R.T. 002, R.W.017, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo**, **sdr. Joe Denny Yowono**, NIK : 3173081706530002, WNI, Laki-laki, Kristen, Pensiunan, Tempat Tanggal Lahir 17 Juni 1953, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo**, **serta Sdri. Flora / Ny. Joe Denny Yowono, WNI, Perempuan, Swasta**, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo**, sebagai pihak dalam perkara Aquo, maka telah jelas bahwa gugatan dalam perkara ini menjadi tidak dapat diterima atau “N.O.” atau disebut dengan “*Niet Ontvankelijke Verklaard*”.

7. GUGATAN KABUR (OBSCURI LIBELI) DAN SURAT KUASA PENGUGAT BATAL DEMI HUKUM:

Bahwa gugatan Penggugat dalam Konvensi adalah kabur, karena semua subjek hukum dengan hubungan hukumnya sesuai dengan peristiwa hukum/fakta hukum yang sebenarnya terjadi, terkait dengan objek hukum dalam perkara ini, tidak diuraikan secara jelas, lengkap dan terperinci oleh Penggugat I & II, tetapi hanya diuraikan secara sepotong-sepotong dengan mengaburkan pokok masalah, sehingga terkesan GUGATAN Penggugat I & II hanya mengada-ada guna mengulur waktu dan sekaligus menghindari kewajibannya membayar hutang sesuai perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat I & II bersama Avalis dengan Tergugat I & II dalam Konvensi. Penggugat I & II mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi yang dibahas dan/atau dipermasalahkan adalah **Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas)**,

Halaman 18 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta dan Akta Pembatalan” yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis**, berdasarkan **Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020**, adalah menjadi **obyek jaminan atas kewajiban Pengugat I & II selaku debitur kepada Tergugat I & II selaku kreditur**, yang terletak di wilayah hukum Kabupaten Bogor, yang **dibuat oleh Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat I & II bersama para Mediator Penggugat I & II.**

Bahwa Tergugat I & II telah berulang kali menegur Penggugat I & II dengan tegas dan jelas, bahkan telah mengingatkan / mensomasi Penggugat I & II melalui surat resmi bahwa Penggugat I & II telah wanprestasi, faktanya Penggugat I & II telah menunjuk Advokat Rekan Drs H.K. Supena,S.H.,M.H., sebagai kuasa hukumnya untuk berunding tentang **Perkara Wanprestasi Secara Non Litigasi** dan Penggugat I & II telah menawarkan kerugian Tergugat I & II sebesar kurang lebih **Rp. 4.5 miliar**, karena mengakui **Penggugat I & II telah Ingkar janji / wanprestasi.**

Dalam proses mediasi sedang berlangsung, tiba tiba muncul Kuasa Penggugat yang lain dalam perkara aquo, mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga membingungkan Tergugat I & II, sementara sedang negosiasi atas perbuatan Wanprestasi Debitur / Penggugat I & II, namun dilain sisi muncul gugatan perbuatan melawan hukum dari Kuasa Hukum : **Wirsamulia Ramon Law Firm, tanpa lebih dahulu mencabut surat kuasa dari Rekan Drs H.K. Supena,S.H., M.H., hal ini jelas merupakan pelanggaran Undang – undang No. 18 tahun 2003 tentang Advokat dan juga pelanggaran terhadap Kode Etik Advokat, yang saat ini sedang disiapkan pengaduannya ke Dewan Kehormatan Advokat oleh Tergugat I & II.**

Bahwa karena Tergugat I & II selalu mempermasalahkan keabsahan Surat Kuasa Penggugat I & II, baik karena menggunakan Kop Surat Palma One Lt.9 Suite 901, Jl HR Rasuna Said Kav X-2 No.4, Kuningan, Jakarta Selatan 12950, namun faktanya tidak ada Wirsamulia & Rekan berkantor disana, buktinya surat dari Kuasa Hukum Tergugat I & II selalu ditolak / kembali dengan alasan dari kurir, bahwa Wirsamulia & Rekan tidak ada berkantor disana, juga Tergugat I & II selalu mempermasalahkan surat Kuasa Hukum Penggugat I & II yang mana Penggugat I & II belum

Halaman 19 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



mencabut surat Kuasa dari Rekan Drs H.K. Supena,S.H.,M/H., sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat I & II adalah **"Tidak Sah Dan Batal Demi Hukum, Karena Selain Palsu Juga Belum Mengakhiri Surat Kuasanya Dengan Rekan Drs. Supena,S.H.,"** terkait perkara Wanprestasi atas pelaksanaan **Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta dan Akta Pembatalan"** yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis**, berdasarkan **Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020**, adalah menjadi **obyek jaminan atas kewajiban Pengugat I & II selaku debitur kepada Tergugat I & II selaku kreditur**, yang terletak diwilayah hukum Kabupaten Bogor, yang dibuat oleh Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat I & II bersama para Mediator Penggugat I & II.

Dari dan oleh karena itu adalah sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang terhormat pada Pengadilan Negeri Tangerang, **menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi dengan alasan Gugatan Kabur (Obscur Libels) Dan Tidak Dapat Diterima Atau "N.O." Atau Disebut Dengan "Niet Ontvankelijke Verklaard"**.

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa Tergugat I & II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat I & II kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I & II;
2. Bahwa hal-hal yang diuraikan Tergugat I & II dalam bagian Eksepsi mohon dianggap juga sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara atau merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara;

I. KEWENANGAN MENGADILI :

Bahwa Tergugat I dan II menolak dalil-dalil Penggugat I & II pada Poin Nomor 1 tentang kewenangan mengadili, sebab gugatan Penggugat I & II adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum, sehingga seharusnya gugatan ditujukan ditempat Tergugat, namun faktanya Penggugat I & II mendasarkan dalil gugatannya adalah pada **Pilihan Hukum** berdasarkan

Halaman 20 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta dan Akta Pembatalan” yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis**, berdasarkan **Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020**, adalah menjadi obyek jaminan atas kewajiban Pengugat I & II selaku debitur kepada Tergugat I & II selaku kreditur, yang terletak di wilayah hukum Kabupaten Bogor, yang dibuat oleh Notaris yang diunjuk oleh Penggugat I & II bersama para Mediator Penggugat I & II.

Artinya ada ketidak konsistenan Penggugat I & II, pada satu sisi menyatakan tidak mengakui **Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020**, dengan alasan melawan hukum, namun pada sisi lain mengakui kebenaran dan keabsahan Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 tentang Pilihan Hukum atas kewenangan mengadili, maka menurut hemat kami, ada baiknya Penggugat I & II ini segera berkonsultasi dengan dokter Psikiater atau dr. SpKJ yaitu dokter spesialis kedokteran jiwa, agar Tergugat I & II lebih bisa mengenal & memahami pola pikir, keadaan dan kejiwaan Penggugat I & II ini.

II. KEDUDUKAN HUKUM PARA PENGGUGAT :

1. Hubungan Hukum Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai Debitur terhadap Tergugat I & Tergugat II, namun Tergugat I & II, tidak mengetahui apakah benar Penggugat I & II sebagai suami Isteri benaran atau suami isteri Palsu! Karena segala perkataan dan janji Penggugat I & II, nyatanya tidak ada yang benar atau tidak ada yang bisa dipercaya alias penuh kebohongan & fitnah semua !;
2. Bahwa Orangtua Penggugat I adalah bertindak sebagai Avalis / Penjamin atas terbitnya Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta dan Akta Pembatalan” yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis**, berdasarkan

Halaman 21 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020, adalah menjadi obyek jaminan atas kewajiban Pengugat I & II selaku debitur kepada Tergugat I & II selaku kreditur, yang terletak diwilayah hukum Kabupaten Bogor, yang dibuat oleh Notaris yang dihunjuk oleh Penggugat I & II bersama para Mediator Penggugat I & Penggugat II.

III. KEDUDUKAN HUKUM PARA TERGUGAT :

3. Bahwa hubungan hukum Tergugat I & Tergugat II adalah suami isteri, sekaligus Kreditur dan korban kejahatan tindak pidana Penipuan, Penggelapan, dan Pemalsuan surat / Akta, dimana Penggugat I & II adalah sebagai pelakunya bersama Notaris /Turut Tergugat dimaksud ;
4. Bahwa Turut Tergugat adalah bagian dari sindikat dugaan kejahatan tindak pidana Penipuan, Penggelapan dan Pemalsuan surat, terkait Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta dan Akta Pembatalan” yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait Villa Christie – Cipanas berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko atas nama **M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis**, berdasarkan Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020, adalah menjadi obyek jaminan atas kewajiban Pengugat I & II selaku debitur kepada Tergugat I & II selaku kreditur, yang terletak diwilayah hukum Kabupaten Bogor, yang dibuat oleh Notaris yang dihunjuk oleh Penggugat I & II bersama para Mediator Penggugat I & Penggugat II, alasannya karena **Turut Tergugat menerima uang asli / benaran dari Tergugat I & II, akan tetapi sesuai keterangannya, bahwa akta yang dibuatnya adalah Pura-pura / bohong-bohongan, pasca PPAT yang dihunjuk oleh Tergugat I & II mau mengeksekusi akta perjanjian/ PPJB Lunas tersebut diatas.**

IV. PERISTIWA SEBAGAI ALASAN DIAJUKANNYA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM :

5. Bahwa Tergugat I & II, menolak dalil Penggugat I & II, karena selain tidak benar juga mengandung Dalil Palsu, bahwa yang benar adalah Penggugat I & II menyuruh mediator /perantara atas nama **Joe Denny Yowono dan Flora / Ny. Joe Denny Yowono , untuk mencari**

Halaman 22 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Kreditur pengganti, karena obyek Villa Christie – Cipanas berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi** tersangkut hutang piutang dengan Saksi atas nama **Gunadi (selaku Kreditur sebelumnya)**, dimana obyek jaminan hutang piutang tersebut hendak dilelang, maka **Joe Denny Yowono dan Flora / Ny. Joe Denny Yowono bertemu dengan mediator** atas nama **Sumarsono**, selanjutnya mediator/perantara **Joe Denny Yowono dan Flora / Ny. Joe Denny Yowono** serta mediator/perantara atas nama **Sumarsono**, bersepakat untuk memperkenalkan Penggugat I & II sebagai **kreditur yang beritikad baik** kepada Tergugat I & II, yang hendak meminjam uang dengan tempo waktu paling lambat 2-3 bulan saja, dengan alasan Penggugat I & II sedang menunggu pencairan hasil penjualan rumah yang terletak di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 1212 milik Penggugat I & II sesuai pengakuannya, dan uang tersebut hendak dipakai menebus **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi yang saat itu** tersangkut hutang piutang dengan Saksi atas nama **Gunadi (selaku Kreditur sebelumnya)**, sehingga tidak benar untuk membayar hutang Penggugat I & II kepada Pihak lain (Bank MNC).

6. Bahwa tidak benar Penggugat I & II, pada tanggal 1 Mei 2021 bertemu dengan sahabatnya, bahwa yang benar adalah Penggugat I & II ada bertemu para mediator/perantara atas nama **Joe Denny Yowono dan Flora / Ny. Joe Denny Yowono** serta mediator/perantara atas nama **Sumarsono**, lalu Penggugat I & II dikenalkan oleh para Mediator kepada **Tergugat I & II** sebagai Debitur yang beritikad baik, **bukan penipu atau pemalsu !** adapun konsep perjanjian yang ditawarkan Penggugat I & II bersama para mediator kepada Tergugat I & II adalah **konsep/duplikasi perjanjian / kesepakatan yang sama** telah diterapkan sebelumnya kepada **Gunadi (krediturnya saat itu)**;
7. Bahwa tidak benar pada tanggal 05 Mei 2020 Tergugat I & II ada meminjamkan uang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga miliar rupiah) kepada Penggugat I & II, bahwa yang benar adalah sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat miliar rupiah) sesuai penawaran & Permintaan Penggugat I dan Penggugat II, dilakukan disconto atau pemotongan sebesar 30 % dimuka seperti pada saksi Gunadi (kreditur sebelumnya),



sehingga yang diterima oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah sebesar **Rp. 2.800.000.000,- (Dua miliar delapan ratus juta rupiah)** selanjutnya karena Penggugat I dan Penggugat II masih membutuhkan atau berkeinginan mendapatkan uang lagi sebesar **Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah)**, maka Tergugat I dan Tergugat II memberikan uang lagi sebesar **Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah)**, dan pemberian pinjaman uang itu semuanya tercatat dalam **Akta Notaris** yang dibuat oleh Turut Tergugat dan Notaris telah menerima ongkos pembuatan akta dimaksud;

8. Bahwa **Tergugat I dan Tergugat II bersedia mencari uang dari pihak ketiga/keluarga untuk dipinjamkan kepada Penggugat I dan Penggugat II** adalah karena ada janji yang sangat meyakinkan dari Penggugat I dan Penggugat II bahwa uang pinjaman tersebut hanya diperlukan paling lama 3 bulan menunggu pencairan uang hasil penjualan rumah Penggugat Hang Lekiu, ditambah potongan disconto 30 % dimuka serta adanya jaminan dari Avalis atas nama **M.TH.Titiek Sulasmi berupa Villa di Bogor Kabupaten berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Milik No.194/Citeko** yang mengaku sebagai ibu kandung dari Penggugat I dan Penggugat II, sementara uang disconto yang 30 % dibayar dimuka adalah sebahagian merupakan hak para Mediator/Perantara yang turut serta menikmati keuntungan dari penderitaan tergugat I & II, dan sebagian lagi merupakan hak daripada Pemilik Modal/Pihak Ketiga yang mempercayakan dananya kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk dipinjamkan kepada Pengugat I & II;
9. Bahwa tidak benar dalil Penggugat Point 9, bahwa Turut Tergugat membuat 5 (lima) akta (a,b,c,d,e) namun yang benar adalah sebanyak 6 (enam) akta yang terdiri dari :
 - a **Akta Kesepakatan Bersama;**
 - b **Akta pengakuan Hutang (PH) - hutang Rp. 4 miliar;**
 - c **Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas);**
 - d **Akta Pengosongan;**
 - e **Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta;**
 - f **Akta Pembatalan.**

V. AKTA YANG DIBUAT OLEH PARA PIHAK MEMUAT KLAUSUL YANG DILARANG OLEH UNDANG – UNDANG :

10. Bahwa Tergugat I & II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat I & II pada butir 10 karena tidak benar bahwa akta-akta tersebut dibawah ini

Halaman 24 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



bertentangan dan/atau dilarang oleh undang-undang, sebab **konsep akta ini telah diterapkan sebelumnya oleh Penggugat I & II dengan saksi Gunadi selaku eks Kreditur sebelumnya**, artinya konsep itu bersumber dari Penggugat I & II dan akta-akta tersebut dibawah ini juga dibuat/diaktakan oleh Notaris, dalam hal ini oleh Turut Tergugat, yang tentunya seorang Notaris sudah wajib faham hukum, sementara **Tergugat I & II Hanyalah Pedagang Sayur Dipasar Induk**, dan tergugat I & II telah **membayar hak / honor dari Turut Tergugat dengan cara lunas pakai uang rupiah asli, bukan dengan uang palsu/uang pura-pura/tidak sah**, lagi pula semua konsep pinjam meminjam uang ini adalah berasal dari Penggugat I & II, sehingga dengan demikian **seluruh konsep akta tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPdata / BW tentang syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1338 KUHPdata / BW tentang asas kebebasan berkontrak**, sehingga akata-kata berikut ini adalah sah menurut hukum yaitu :

- 1). **Akta Kesepakatan Bersama;**
- 2). **Akta pengakuan Hutang (PH) - hutang Rp. 4 miliar;**
- 3). **Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas);**
- 4). **Akta Pengosongan;**
- 5). **Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta;**
- 6). **Akta Pembatalan.**

Lagipula sebelum ditandatangani akta-akta tersebut diatas oleh Penggugat I & II, lebih dahulu Notaris /Turut Tergugat melakukan hal-hal berikut ini :

- 1). **Membacakan identitas para pihak (Tergugat I dan II kemudian Penggugat I dan II serta Avalis/Penjamin);**
- 2). **Menanyakan, mendengar, mencermati, dan menuliskan kehendak para pihak (Tergugat I dan II kemudian Penggugat I dan II serta Avalis/Penjamin);**
- 3). **Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan para pihak (Tergugat I dan II kemudian Penggugat I dan II serta Avalis/Penjamin);**
- 4). **Membuat kerangka kesepakatan untuk memenuhi keinginan dan kehendak para pihak;**



- 5). Memenuhi segala tehnik administrasi pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan minuta, memberikan salinan, dan pemberkasan minuta;
- 6). Mendengar kata sepakat/persetujuan tanpa ada keberatan dari semua pihak (Tergugat I dan II kemudian Penggugat I dan II serta Avalis/Penjamin);
- 7). Menerima pembayaran hak/honor Notaris/Turut Tergugat dari Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa dengan demikian **keenam akta perjanjian tersebut diatas telah memenuhi Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1338 KUHPdata tentang asas kebebasan berkontrak**, lagi pula akta yang dibuat oleh notaris adalah akta otentik yang wajib dipatuhi semua pihak yang membuatnya/menyepakatinya sebagai hukum/undang-undang bagi para pihak yang membuat dan menandatangani.

Bahwa ketika itu, **Penggugat I dan II sangat bahagia dan/atau tidak keberatan ketika menerima uang sebesar 4.000.000.000,- (Empat milyar) dari Tergugat I dan II**, terbukti Penggugat I dan II langsung mempergunakan uang yang berasal dari Tergugat I dan II tersebut untuk menebus sertifikat Hak Milik No.194/Citeko atas nama M.TH.Titiek Sulasmi dari Saksi Gunadi, yang transaksinya berlangsung di Kantor Bank BCA Tangerang.

Penggugat I dan II juga merasa bahagia sambil memegang Rosario (pernak pernik keagamaan Katolik) ketika menandatangani keenam akta tersebut diatas, demikian juga para mediator sangat berbahagia menerima apa yang menjadi hak mereka berupa uang komisi sebagai perantara/mediator.

Bahwa Penggugat I dan II **didampingi oleh Rekan Advokat atas nama Drs.H.K.Supena,S.H.,M.H.**, dalam melaksanakan urusan hukumnya dengan Tergugat I dan II, sementara **Tergugat I dan II yang notabene hanya tukang sayur tidak didampingi oleh ahli hukum**, sehingga dengan demikian **tidak tepat dalil atau argumentasi Penggugat I dan II ketika hutangnya jatuh tempo dan ditagih oleh Tergugat I dan II**, lalu memunculkan alasan-alasan yang mengada-ada, untuk menghindari dari kewajibannya, semoga Penggugat I dan II lekas sadar dari trik-trik jahat seperti ini, sehingga



suatu saat tidak sampai masuk neraka, akibat dosa dan perbuatannya kepada Tergugat I dan II.

Bahwa Tergugat I & II, tidak pernah main hakim sendiri untuk mengambil dan/atau menagih apa yang menjadi haknya kepada Penggugat I & II, sehingga **kurang tepat bila Penggugat I & II mendalilkan** tentang **Milik Beding**, sebab “**Milik Beding**” merupakan terminologi bagi praktik perbuatan “**Main Hakim Sendiri**” oleh kreditur dengan mengambil-alih hak kepemilikan atas tanah milik debitur dengan menjadikannya sebagai pemilik.

Penggugat I & II juga **kurang tepat / Ngawur** bila mendalilkan Undang-Undang **Akta Pemberian Hak Tanggungan “APHT”** terhadap Tergugat I & II, sebab **keenam akta-akta yang dibuat oleh Turut Tergugat bukanlah APHT**, akan tetapi adalah perjanjian diluar APHT sesuai keinginan dari Penggugat I & II, seperti halnya yang telah diterapkan kepada **Saksi Gunadi (eks kreditur)** sebelumnya.

Penggugat I & II juga tidak tepat mendalilkan **Penerapan Bunga sebesar 6 %** atas pinjamannya kepada Tergugat I & II, sebab posisi Penggugat I & II ketika itu tidak sedang membungakan uangnya kepada Tergugat I & II, akan tetapi yang benar adalah bahwa Penggugat I & II guna menyelamatkan assetnya berupa **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi sedang tersangkut hutang piutang dengan Saksi atas nama Gunadi (selaku Kreditur sebelumnya)**, sehingga tidak benar untuk membayar kepada Pihak lain (Bank MNC).

Bahwa Penggugat I & II melalui jasa para perantara / mediator telah meminjam uang dari Tergugat I & II dengan iming – iming **disconto 30 %**, Cuma dalam waktu 3 bulan, bila terlambat bersedia bayar Bunga keterlambatan sebesar 5 % perbulan, karena hanya menunggu uang hasil penjualan rumah Penggugat I & II yang terletak di **Hang Lekiu**, padahal faktanya adalah **palsu/bohong**, sebab yang benar rumah tersebut juga telah tersangkut dengan Bank MNC selaku Kreditur, artinya Penggugat I & II ini telah menjadikan Penipuan dan Berdusta serta ingkar janji sebagai mata pencahariannya.

11. Bahwa Tergugat I dan II menolak seluruh dalil Penggugat I dan II butir 11, dengan perkataan lain **semua akta yang diterbitkan oleh Notaris/Turut Tergugat diatas adalah sah berdasarkan Pasal 1320**



KUHPerdata jo Pasal 1328 KUHPerdata, selain berdasarkan kesepakatan, Penggugat I dan II harus paham bahwa akta notaris tidak bisa dibatalkan, yang juga telah memenuhi segala persyaratan yang diatur oleh Undang-Undang No.2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No.30 tahun 2004 tentang jabatan notaris khususnya Pasal 16;

12. Bahwa Tergugat I dan II menolak seluruh dalil Penggugat I dan II butir 12, sebab **Tergugat I dan II tidak pernah memiliki niat untuk menguasai/memiliki jaminan milik Penggugat I dan II**, terbukti bahwa Penggugat I & II bersama para mediator yang membujuk rayu atau menipu Tergugat I & II dengan iming – iming **disconto 30 %**, **Cuma dalam waktu 3 bulan, bila terlambat bersedia bayar Bunga keterlambatan sebesar 5 % perbulan, karena hanya menunggu uang hasil penjualan rumah Penggugat I & II yang terletak di Hanglekiu, padahal faktanya adalah palsu/bohong**, sebab yang benar rumah tersebut juga telah tersangkut dengan Bank MNC selaku Kreditur, artinya Penggugat I & II ini telah menjadikan Penipuan dan Berdusta serta ingkar janji sebagai mata pencahariannya. Bahwa seandainya Penggugat I & II, tidak ingkar Janji / wanprestasi, tentunya jaminan Avalis akan kembali dengan sendirinya kepada pemiliknya, sesuai perjanjian / kesepakatan yang dibuat oleh Notaris. Bahwa Notaris / Turut Tergugat membuat akta adalah berdasarkan keinginan para pihak, khususnya keinginan dari Penggugat I & II, sebab bagaimana mungkin Tergugat I & II bisa mengetahui Obyek jaminan tersebut bila Penggugat I & II serta Avalis/Penjamin tidak memunculkannya dihadapan Notaris ?
13. Bahwa Tergugat I dan II menolak seluruh dalil Penggugat I dan II butir 13, sebab **Tergugat I & II justeru melihat, bahwa Penggugat I & II ada melakukan persekongkolan jahat antar Penggugat I & II dengan Turut Tergugat, dalam menguras/memeras uang Tergugat I & II**, sebab Tergugat I & II telah membayar lunas biaya Notaris, namun ketika Penggugat terbukti Wanprestasi / Ingkar janji, dan Penggugat I & II serta Avalis telah berkali-kali disomasi secara tertulis oleh Tergugat I & II dengan tembusan kepada Notaris, akan tetapi justeru Turut Tergugat mempersulit Tergugat I & II untuk mengambil seluruh salinan akta-akta dimaksud diatas, khususnya **Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas)**, dengan alasan bahwa Akta Notaris tersebut



adalah **produk bohong – bohongan hingga membuat Tergugat II Shock dan menangis siang & malam meratapi nasibnya** serta protest, bahwa uang pembayaran dari Tergugat I & II adalah **uang asli bukan uang palsu** yang diberikan kepada Notaris / Turut Tergugat sesuai Kwitansi, bukan uang bohong bohongan/palsu.

Bahwa kepada PPAT Kabupaten Bogor yang ditunjuk oleh Tergugat I & II untuk melakukan Pengalihan Hak “**AJB**”, justeru **tidak diberikan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas) oleh Turut Tergugat**, tanpa sebab yang jelas, **kecuali hanya dengan alasan dari Turut Tergugat yang mengatakan bahwa akta yang dibuatnya tersebut adalah akta bohong bohongan semata**, hingga membuat Tergugat II menangis karena merasa telah ditipu !.

14. Bahwa Tergugat I dan II menolak seluruh dalil Penggugat I dan II butir 14, sebab bila benar demikian, perlu Penggugat I & II ketahui bahwa **tugas memberi Nomor dan Tanggal, atas produk Notaris, bukanlah tugas dan kewajiban Tergugat I & II selaku Kreditur**, dan Tergugat I & II tidak pernah mengetahui akan hal itu, bahwa dalil Penggugat I & II ini semakin meyakinkan Tergugat I & II, bahwa ada dugaan persekongkolan jahat antar Penggugat I & II dengan Turut Tergugat, sehingga tahu semua akan pekerjaan Notaris/Turut Tergugat berikut kekurangannya / kelemahannya, sebab hal itu tidak pernah diinformasikan kepada tergugat I & II.
15. Bahwa Tergugat I dan II menolak seluruh dalil Penggugat I dan II butir 15, sebab selain tidak benar, Undang-Undang No.2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Khususnya Pasal 16, tidak mengatur ketentuan tentang : **“Nomor Dan Tanggal Surat”** pertanyaan Tergugat adalah **darimana Penggugat dapat mengetahui bahwa Akta Notaris tersebut belum diberi nomor dan tanggal oleh Turut Tergugat ? kalau tidak ada persekongkolan jahat ?;**
16. Bahwa Tergugat I dan II menolak seluruh dalil Penggugat I dan II butir 16 , selain tidak benar dan tidak berdasar secara hukum, **penerapan hukum pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, tidak tepat disematkan pada Perjanjian Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris**, sebab perjanjian hanya akan menimbulkan **Prestasi atau wanprestasi** saja, bukan menjadi pasal 1365 KUHPerdata



Bila Penggugat I & II melihat produk Notaris itu bertentangan hukum?undang-undang, mak pertanyaannya adalah : **“mengapa Penggugat I & II bersama para mediator menunjuk Turut Tergugat sebagai Notaris untuk mengerjakan/membuat akta-akta tersebut diatas ? selanjutnya mengapa sebelumnya Penggugat I & II melakukan hal yang sama dengan saksi Gunadi selaku Eks Kreditur sebelumnya dan Mengapa Penggugat I & II mau menandatangani serta mnerima uang pinjaman Rp. 4 miliar dari tergugat I & II ?**

Mengapa setelah Penggugat I & II terbukti **Wanprestasi / Ingkar Janji** kepada Tergugat I & II, baru Penggugat I & II mengeluarkan

Jurus-jurus atau **dalil-dalil jahat** seperti itu ? hal ini semakin meyakinkan Tergugat I & II, bahwa **kejahatan ini telah lama direncanakan oleh Penggugat I & II**, bukan ?!

17. Bahwa Tergugat I dan II menolak seluruh dalil Penggugat I dan II butir 17, yang mendalikan pendapat **Rosa Agustina** pada Perjanjian yang dibuat oleh Notaris, sebab pendapat **Rosa Agustina adalah soal penerapan pasal 1365 KUHPerdara, bukan soal wanprestasi atas Akta Otentik berupa perjanjian yang dibuat oleh Notaris**, sehingga uraian pendapat PMH berdasarkan pasal 1365 keliru diterapkan menganalisa suatu perjanjian otentik;
18. Bahwa Tergugat I dan II menolak seluruh dalil Penggugat I dan II butir 18, yang menyatakan Tergugat I & II telah melakukan perbuatan melawan hukum, lalu **bagaimana dengan Penggugat I & II, apakah tidak terikat dengan berbagai perjanjian (6 akta) tersebut diatas ? mengapa mata/pisau analisis dari Penggugat I & II hanya melihat bahwa Tergugat I & II adalah melawan hukum, sementara Penggugat I & II telah sebelumnya menerapkan hal yang sama kepada Saksi Gunadi selaku eks kreditur ? lalu mengapa atas perbuatan Penggugat I & II, yang melawan hukum adalah menjadi Tergugat I & II ?**, bukankah perjanjian itu dibuat atas kehendak Penggugat I & II dan Penggugat I & II pula yang mencari-cari kreditur /Tergugat I & II untuk meminta pertolongan ?, bukankah Debitur /Penggugat I & II bersama Para mediator yang aktif melobby Tergugat I & II ? dan setelah Penggugat I & II dibantu oleh Kreditur / Tergugat I & II, lalu pihak yang membantu justeru difitnah menjadi telah melawan hukum atas konsep dan perbuatan Penggugat I & II bersama Mediator



dan Turut tergugat ? apakah saudara-saudari sudah tidak takut dosa dan Neraka ?

Berdasarkan hal tersebut diatas, tergugat I & II tidak berlebihan bila meminta **Penggugat I & II, segera berkonsultasi dengan dokter Psikiater, jangan – jangan sudah ada yang bermasalah dengan Penggugat I & II ini ?** sepertinya perlu pemeriksaan intensif

VI. MENGENAI JUMLAH HUTANG :

19. Bahwa Tergugat I dan II menolak seluruh dalil Penggugat I dan II butir 19, sebab yang benar pinjaman Kreditur /Penggugat I & II adalah sebesar **Rp. 4.000.000.000,-** (Empat miliar rupiah) bukan Rp. 3.000.000.000,- (Tiga miliar rupiah);
20. Bahwa Tergugat I dan II menolak seluruh dalil Penggugat I dan II butir 20, mengenai ketentuan bunga sepihak dari Penggugat I & II, bahwa yang benar adalah **klausul prestasi harus sesuai dengan Akta Perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat I & II dengan Tergugat I & II** dihadapan Notaris / Turut tergugat;
Oleh karenanya, Tergugat I & II mohon kepada **Yth, Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat I & II karena selain bohong/Palsu, juga mengada-ada dan tidak berdasar secara hukum !**

PRIMAIR :

Tergugat I & II, menolak seluruh Petitum No. 1 sampai No. 8 dari Penggugat I & II karena selain tidak benar juga tidak berdasar secara hukum

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa **TANGRAD PAKPAHAN**, NIK : 3603172908660003, Laki-Laki, WNI, Tempat & Tanggal Lahir : Tapanuli Utara, 29 Agustus 1966, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat : Ruko Sari Bumi Indah No. 2, R.T. 001, R.W. 018, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, dan **KERIAULI GULTOM**, NIK : 3275024109750013, Perempuan, Tempat & Tanggal Lahir : 1 September 1975, Agama Katolik, Pekerjaan Swasta, Alamat Lotus Garden, LGB 25, R.T. 007, R.W. 017, Kel. Jaka Setia, Kecamatan Bekasi Selatan, Propinsi Jawa Barat, Dalam hal ini, keduanya bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, untuk selanjutnya disebut sebagai **“Penggugat Rekonvensi”**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dengan ini **Penggugat Rekonvensi** mengajukan **Gugatan Balik** dan/atau **Rekonvensi** terhadap Yth :

- 1). **M.J. Christie E. Hadisumarto**, NIK 3171065403570001, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jl. Cut Mutiah No.4, RT.004/RW 009, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta, dan/atau Di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 1212, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Rekonvensi**;
- 2). **Rulianto Hadisumarto**, NIK 3174061810570005, NIK 3171065403570001, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jl. Cut Mutiah No.4, RT.004/RW 009, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta, dan/atau Di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 1212, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Rekonvensi**;
- 3). Sdri. **M. TH Titiek Sulasmi (Maria Theresia Titiek Sulasmi)** Di Jalan Dokter Muwardi II. A / 23, R.T. 008, R.W. 003, Kel. Grogol, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III Rekonvensi**;
- 4). **Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.Kn.**, beralamat di Kantor **Notaris Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.Kn.** beralamat di Ruko Piazza De Europa, Jl. Imam Bonjol No.1. Lippo Karawaci - Tangerang – Banten, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV Rekonvensi**;
- 5). **Sumarsono**, NIK : 3603170103710002, WNI, Laki-laki, Islam, Karyawan Swasta, Tempat Tanggal Lahir : Klaten 01 Maret 1971, beralamat di Sari Bumi indah, B-3/28, R.T. 002, R.W.017, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V Rekonvensi**;
- 6). **Joe Denny Yowono**, NIK : 3173081706530002, WNI, Laki-laki, Kristen, Pensiunan, Tempat Tanggal Lahir 17 Juni 1953, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI Rekonvensi**;

Halaman 32 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng

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)



- 7). **Flora / Ny. Joe Denny Yowono, WNI, Perempuan, Swasta**, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII Rekonvensi**;
- 8). **Gunadi**, Laki-laki, WNI, berlatam di Rukan Gading Bukit Indah, Blok A/3A, Jalan Raya Gading Kirana, Jakarta Utara, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I Rekonvensi**;
- 9). **Bank MNC**, beralamat Gedung MNC Financial Center Lantai 6, 7, 8. Jl. Kebon Sirih Raya No. 27. Jakarta Pusat 10340 – DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II Rekonvensi**;
- 10). **Kantor Pertanahan kabupaten bogor**, di Jl. Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Bogor, Jawa Barat 16915, Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III Rekonvensi**.
3. Bahwa hal-hal yang diuraikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I & II Konvensi dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara dalam perkara konvensi, mohon dianggap dan/atau merupakan Satu Kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Gugatan Rekonvensi ini ;
4. Bahwa Tergugat V Rekonvensi bersama Tergugat VI Rekonvensi & Tergugat VII Rekonvensi, telah bersepakat mencari & memperkenalkan dan/atau menjamini **Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi & Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi Selaku Debitur Yang Beritik Baik**, demikian juga dengan **Tergugat III Rekonvensi Sebagai Avalis / Penjamin Yang Baik Dan Benar** kepada Penggugat rekonvensi, untuk maksud dan tujuan meminjam uang dari Penggugat Rekonvensi / tergugat I & II Konvensi, guna menebus **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko & sekaligus untuk tujuan membayar hutang debitur atas nama Tergugat I & II Rekonvensi, kepada Turut Tergugat I Rekonvensi selaku eks kreditur**, dengan alasan Tergugat I & II Rekonvensi selaku Debitur saat itu sedang **Menunggu Waktu Sekira 1-2 Bulan Lagi Untuk Pencairan Uang Penjualan Rumah Milik Debitur Yang Terletak Di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 1212**, disertai janji bahwa Tergugat I & II rekonvensi akan memberikan **Disconto / Potongan Awal Sebesar Rp. 30 % Dan Diserta Ada Jaminan Sertipikat Hak Milik Villa Dan Dengan Janji Bahwa Hanya Butuh Waktu Untuk 2-3 Bulan Saja, Dan Apabila Tergugat I & II Rekonvensi Ingkar**



Janji, Maka Pinjaman Akan Dibebani Bunga Pinjaman Sebesar 5 % Perbulan;

5. Bahwa mendengar penjelasan dari Tergugat I & II Rekonvensi yang begitu menggiurkan tersebut, maka **Penggugat Rekonvensi menjadi tergerak hatinya untuk menolong Tergugat I & II Rekonvensi sekaligus tergerak untuk mencari pinjaman dari kerabatnya / pihak ketiga;**
6. Bahwa karena **Penggugat Rekonvensi /Tergugat I & II Konvensi percaya atas kata – kata dan / atau iming –iming atau rangkaian janji – janji dari Tergugat I & II Rekonvensi disertai dengan penjelasan & bujuk rayu dari Tergugat V Rekonvensi bersama Tergugat VI Rekonvensi & Tergugat VII Rekonvensi,** maka Penggugat Rekonvensi percaya saja dan mulai melakukan peminjaman uang kepada kerabatnya/pihak ketiga sebesar **Rp. 4 Miliar Rupiah disertai bunga,** untuk segera dipinjamkan kepada Tergugat I & II Rekonvensi atau Penggugat I & II Konvensi;
7. Bahwa berdasarkan **kesepakatan bersama antar Penggugat Rekonvensi dengan tergugat I & II Rekonvensi** telah dilakukan penandatanganan perjanjian “**Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta No. 3, tanggal 6 mei 2020 dan Akta Pembatalan**” yang dibuat oleh **Tergugat IV Rekonvensi selaku Notaris,** terkait Villa Christie – Cipanas berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama Tergugat III Rekonvensi / M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis, telah dijadikan sebagai Obyek jaminan Hutang Debitur /Tergugat I & II rekonvensi ;
8. Bahwa berdasarkan Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020, **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan alas hak **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama Tergugat III Rekonvensi / M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis adalah menjadi **Obyek Jaminan Atas Kewajiban Debitur / Tergugat I & II Rekonvensi** kepada **Penggugat Rekonvensi selaku kreditur,** yang mana **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan alas hak **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** terletak di wilayah hukum **Turut Tergugat III Rekonvensi;**
9. Bahwa akan tetapi, seiring waktu berjalan, **faktanya diketahui oleh Penggugat Rekonvensi bahwa rumah yang terletak di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran**



Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 1212, **milik Debitur / Tergugat I Rekonvensi & Tergugat II Rekonvensi tersebut**, belakangan diketahui **Tidak Sedang Menunggu 1- 2 Bulan Pencairan Uang Atas Penjualannya**, namun yang benar adalah bahwa rumah yang terletak di **Jalan Hang Lekiu V No. 4** tersebut telah **Tersangkut Sebagai Jaminan Hutang Piutang Dengan Turut Tergugat II Rekonvensi/ Bank MNC Selaku Kreditur**, sehingga peristiwa tersebut telah membuat hati **Penggugat Rekonvensi** merasa ditipu dan dibohongi serta diduga adanya pemalsuan & penggunaan surat palsu oleh **Tergugat I & II Rekonvensi** serta oleh **Tergugat II Rekonvensi**, perbuatan mana sebagaimana dimaksud oleh rumusan Pasal 263 KUHP Jo Pasal 264 KUHP Jo Pasal 266 Ayat(1) KUHP Jo Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP Tentang Penyertaan, yang Laporan Polisi-nya sedang diproses kepada Yth, Kepala Kepolisian RI, untuk segera diusut secara hukum;

10. **Bahwa Kuasa Hukum Penggugat Rekonvensi** telah berkirim surat sebanyak 6 (Enam) kali kepada **tergugat I, II dan III Rekonvensi** untuk memberitahukan bahwa telah Wanprestasi terhadap **Perjanjian / Akta Notaris Kesepakatan Bersama No.1 Tanggal 5 Mei 2020 dan Akta Notaris Kesepakatan No. 2 Tentang Pengakuan Hutang Tanggal 6 Mei 2020 serta Akta Notaris Pengakuan hutang No.3 Tanggal 6 Mei 2020**. Adapun surat Kuasa hukum Penggugat Rekonvensi tersebut yang ditujukan baik secara langsung kepada **Tergugat I,II dan II Rekonvensi** maupun kepada kuasa hukum **Tergugat I,II & II Rekonvensi** tersebut terdiri dari :

1. **Pertama**, surat **Penggugat Rekonvensi** tertanggal 08 April 2021, Nomor: 053/FHV/SU-STH/IV/2021, Lampiran : 1(Satu) Berkas, Perihal: Surat Undangan & Teguran Hukum / Somasi !, **Penggugat Rekonvensi** alamatkan/tujukan kepada Yth. :
 - 1) **Sdri. M.J. Christie E. Hadisumarto (Maria Josephine Christie Elyatrie Hadisumarto)**, yang kami tujukan ke alamat saudara/i sesuai identitas saudara/i pada “Kesepakatan Bersama No. 01, Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020” yaitu di Jalan Cut Mutiah No.4, R.T.004, R.W. 009, Kel. Kebon Sirih, Kec. Menteng, Kota Jakarta Pusat, Prov DKI Jakarta ;
 - 2) **Sdr. Rulianto**, yang kami tujukan ke alamat saudara/i sesuai identitas saudara/i pada “Kesepakatan Bersama No. 01, Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu di Jalan Cut Mutiah No.4, R.T.004, R.W. 009, Kel. Kebon Sirih, Kec. Menteng, Kota Jakarta Pusat, Prov DKI Jakarta. ;

- 3) Sdri. **M. TH Titiek Sulasmi (Maria Theresia Titiek Sulasmi)** Di Jalan Dokter Muwardi Il. A / 23, R.T. 008, R.W. 003, Kel. Grogol, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta;
2. **Kedua**, surat **Penggugat Rekonvensi** tertanggal 13 April 2021, Nomor: 054 / FHV / SU-STH / IV/ 2021, Lampiran: 1(Satu) Berkas, Perihal : **Surat Undangan II & Teguran Hukum II / Somasi II !**, yang **Penggugat Rekonvensi** tujukan Kepada Yth. ;
 - 1) Sdri. **M.J. Christie E. Hadisumarto (Maria Josephine Christie Elyatrie Hadisumarto)**, Di Jalan Cut Mutiah No.4, R.T.004, R.W. 009, Kel. Kebon Sirih, Kec. Menteng, Kota Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta. **Dan/atau** Di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12120;
 - 2) Sdr. **Rulianto**, Di Jalan Cut Mutiah No.4, R.T.004, R.W. 009, Kel. Kebon Sirih, Kec. Menteng, Kota Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta. **Dan/atau di** Di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12120;
 - 3). Sdri. **M. TH Titiek Sulasmi (Maria Theresia Titiek Sulasmi)** Di Jalan Dokter Muwardi Il. A / 23, R.T. 008, R.W. 003, Kel. Grogol, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta,
3. **Ketiga**, surat **Penggugat Rekonvensi** tertanggal 20 Mei 2021, Nomor: **069/FHV/SU-STH/V/2021**, Lampiran: 1(Satu) Berkas, Perihal: **Surat Teguran Hukum Atau Somasi Terakhir !, Kepada Yth. : Rekan Drs H.K.Supena,S.H., M.H.,** Di Komp. Polri, blok D-1, No.19, Kedaung, Pamulang, Tangsel 15415 – Banten.;
4. **Keempat**, surat **Penggugat Rekonvensi** tertanggal 20 Juli 2021, Nomor: 0113 / FHV / STH / VII / 021, Lampiran: 1 (Satu) Berkas, Perihal : **Tanggapan & Surat Teguran Hukum / Somasi Terakhir !** Kepada Yth. **Rekan Drs H.K.Supena,S.H., M.H.,** Di Komp. Polri, blok D-1, No.19, Kedaung, Pamulang, Tangsel 15415 – Banten.
5. **Kelima**, surat **Penggugat Rekonvensi** tertanggal 27 Juli 2021 Jakarta, 27 Juli 2021, Nomor : 129/FHV/STH/VII/2021, Lampiran: 1(Satu) Berkas, Perihal : **Tanggapan & Surat Teguran Hukum / Somasi**

Halaman 36 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng

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

- Terakhir ! Kepada Yth. Rekan Drs H.K.Supena,S.H., M.H., Di Komp. Polri, blok D-1, No.19, Kedaung, Pamulang, Tangsel 15415 – Banten;**
6. **Keenam, surat Penggugat Rekonvensi tertanggal 30 Agustus 2021, Nomor : 155/FHV/STH/VIII/2021, Lampiran: 1(Satu) Berkas, Perihal : Somasi Terakhir & Pemberitahuan Pengalihan Villa Berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko Atas Nama M.TH Titiek Sulasmi Berdasarkan Kesepakatan Bersama No.:01, Tanggal 05 Mei 2020 Kepada Yth. Rekan Drs H.K.Supena,S.H., M.H., Di Komp. Polri, blok D-1, No.19, Kedaung, Pamulang, Tangsel 15415 – Banten.**
11. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga telah mengirimkan surat pemberitahuan bahwa Tergugat I,II Dan II Rekonvensi telah wanprestasi /ingkar janji, surat ditujukan kepada **yth, Tergugat IV Rekonvensi sebanyak 2 kali** disertai tembusan kepada PPAT Bogor kabupaten, yang terdiri dari :
- Pertama: Surat tanggal 13 April 2021 dengan nomor** Nomor: 055/FHV/SU/IV/202, perihal : ; surat pemberitahuan, permohonan keterangan & permintaan Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB Lunas) dan Akta Pengosongan.
- Kedua : Surat tanggal 31 Agustus 2021, dengan nomor** 156/FHV/SU/VIII/202, perihal : Surat II Pemberitahuan, Permohonan Keterangan & Permintaan Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB Lunas) Dan Akta Pengosongan.
12. Bahwa terhadap Surat Penggugat Rekonvensi sebanyak 6 kali tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I, II dan II Rekonvensi telah menjawab Surat dari Kuasa Hukum Penggugat Rekonvensi sebanyak 5 (lima) kali juga sebagai berikut :
1. **Pertama, Tangerang Selatan, 12 April 2021, Hal : Tanggapan somasi, Nomor:...., ditujukan kepada Yth. Rekan Kamaruddin Simanjuntak,S.H., Firma Hukum "Victoria," di Jl. Kedoya Angsana IV, Blok D-5, No. 27, Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat;**
 2. **Kedua, Tangerang Selatan, 15 April 2021, Hal : Tanggapan somasi II, Nomor:...., ditujukan kepada Yth. Rekan Kamaruddin Simanjuntak,S.H., Firma Hukum "Victoria," di Jl. Kedoya Angsana IV, Blok D-5, No. 27, Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat;**
 3. **Ketiga, Tangsel, 26 April 2021, Hal : Permohonan Waktu Pembayaran Hutang, Nomor : 26/P-HKS/IV/2021, ditujukan kepada Yth. Rekan**

Halaman 37 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng

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)



Kamaruddin Simanjuntak,S.H., Firma Hukum "Victoria," di Taman Kedoya baru, Jl. Kedoya Angsana IV, Blok D-5, No. 27, Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

4. **Keempat**, Tangerang Selatan 6 Juli 2021, No: 28/P-HKS/VI/2021, Hal.: Pemberitahuan Pembayaran Hutang, ditujukan kepada Yth. Rekan Kamaruddin Simanjuntak,S.H., Firma Hukum "Victoria," di Taman Kedoya baru, Jl. Kedoya Angsana IV, Blok D-5, No. 27, Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

5. **Kelima**, Tangerang Selatan 26 Juli 2021, No:, Hal.: **Pengajuan Terakhir Pembayaran Hutang Dan Tanggapan Somasi III**, ditujukan kepada Yth. Rekan Kamaruddin Simanjuntak,S.H., Firma Hukum "Victoria," di Taman Kedoya baru, Jl. Kedoya Angsana IV, Blok D-5, No. 27, Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

13. Bahwa terhadap Surat Penggugat Rekonvensi sebanyak 2 kali tersebut kepada **Tergugat IV Rekonvensi**, maka Tergugat IV Rekonvensi telah **menjawab Surat dari Kuasa Hukum Penggugat Rekonvensi sebanyak 1 (sekali) kali** dan sekali mengirim surat tembusan surat undangan juga sebagai berikut :

Pertama : tanggal 17 april 2021, Nomor : 010/AMS-S/IV/2021, Perihal : Tanggapan – surat Pemberitahuan permohonan keterangan & Permintaan salinan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas dan akta pengosongan yang ditujukan kepada yth. Firma hukum "Victoria" UP : bapak kamaruddin simanjuntak,S.H.

Kedua : atas adanya sekali surat tembusan surat undangan tanggal 3 september 2021, nomor : 024/AMS-S/IX/2021, Perihal : undangan Pertemuan yang ditujukan kepada : 1. Ibu M.J.Christie E Hadisumarto, Dan 2. Ibu Keriauli Gultom.

Bahwa atas undangan pertemuan tersebut, ternyata Ibu M.J.Christie E Hadisumarto, tidak berkenan hadir maupun kuasanya, lalu Notaris / Tergugat IV menerbitkan surat : Berita Acara dan daftar hadir pertemuan tertanggal 10 september 2021 yang dihadiri oleh 5 (lima) orang (nama terlampir);

14. **Bahwa inti dari Surat** Kuasa Hukum tergugat I, II dan II Rekonvensi adalah "mengakui bahwa tergugat I, II dan II Rekonvensi wanprestasi bukan Perbuatan Melawan hukum" dan mengajukan pembayaran hutang sebesar Rp. 4.494.000.000,- (Empat Miliar Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Rupiah);



15. **Bahwa atas penawaran** Kuasa Hukum tergugat I, II dan II Rekonvensi, Penggugat rekonvensi belum bisa menerima, karena masih jauh dibawah perhitungan berdasarkan Akata Kesepakatan dan/atau Pengakuan hutang No. 1, Nomor 2 Dan Nomor 3;
16. **Bahwa berdasarkan perhitungan terakhir oleh Penggugat Rekonvensi, hutang atau kewajiban Tergugat I & II rekonvensi adalah sebesar Rp. 8.135.127.000,- (Delapan miliar seratus tiga puluh lima juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah) pertanggal jatuh tempo 27 September 2021;**
17. **Bahwa ketika Kuasa Hukum Penggugat rekonvensi masih bernegosiasi dengan Kuasa hukum** tergugat I, II dan II Rekonvensi, tiba – tiba muncul surat Pemberitahuan tentang adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Tangerang Dari Kuasa Hukum Tergugat I & II Rekonvensi Lainnya Yaitu Wirsu Mulia Ramon Law Firm Dengan Menggunakan Kop Surat Diduga Palsu / Fiktif, tanpa lebih dahulu mencabut/mengakhiri surat kuasa dari rekan Drs H.K. Supena, S.H., M.H. ;
18. Bahwa akibat adanya adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Tangerang Dari Kuasa Hukum Tergugat I & II Rekonvensi Lainnya Yaitu Wirsu Mulia Ramon Law Firm Dengan Menggunakan Kop Surat Diduga Palsu / Fiktif, yang juga tanpa lebih dahulu mencabut/mengakhiri Surat Kuasa dari rekan Drs H.K. Supena, S.H., M.H., telah membuat Rekan Drs H.K. Supena, S.H., M.H., sangat marah dan merasa tidak dihormati sebagai sesama Advokat karena melanggar Undang-undang Advokat No.18 Tahun 2003 tentang advokat dan melanggar kode etik advokat;
19. **Bahwa berdasarkan paparan dan uraian tersebut diatas, tidak benar bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum “PMH” sebagaimana dimaksud oleh pasal 1365 KUHPerdara, bahwa yang benar adalah “Tergugat I, II, III dan IV telah terbukti melakukan Wanprestasi/Ingkar janji, dengan cara Tergugat I & II rekonvensi tidak membayar hutangnya kepada Penggugata rekonvensi, tergugat III tidak menyerahkan Obyek jaminan hutang kepada Kreditur / Penggugata Rekonvensi berupa Tanah dan Villa berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko Atas Nama M.TH Titiek Sulasmi sesuai Perjanjian atau Kesepakatan Bersama No.:01, Tanggal 05 Mei 2020, demikian juga dengan Tergugat IV /Notaris, walaupun telah menikmati uang honor Jasa Notaris dari Penggugat Rekonvensi namun faktanya Tergugat IV terbukti telah ingkar janji**



dengan cara tidak mau memberikan seluruh salinan asli kepada PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat rekonvensi atas ;

- 1). Akta Kesepakatan Bersama;
- 2). Akta pengakuan Hutang (PH) - hutang Rp. 4 miliar;
- 3). Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas);
- 4). Akta Pengosongan;
- 5). Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta;
- 6). Akta Pembatalan.

20. Bahwa tergugat V Rekonvensi, Tergugat VI Rekonvensi dan tergugat VII rekonvensi, yang telah terbukti membujuk dan menjamin Tergugat I, II & III rekonvensi sebagai orang yang beritikad baik, faktanya jaminan tersebut telah diingkari oleh tergugat I, II dan III Rekonvensi, sementara Tergugat V, VI, dan VII telah terbukti menikmati hasil dari adanya transaksi Pinjam uang dari Penggugat rekonvensi tersebut, sehingga secara hukum dan moral, tergugat V, VI dan VII harus ikut bertanggung jawab atas wanprestasinya Tergugat I, II dan III Rekonvensi;
21. Bahwa karena Uang yang berasal dari milik Penggugat Rekonvensi telah nyata dialirkan oleh Tergugat I & II rekonvensi kepada Turut Tergugat I Rekonvensi sebagai uang pembayar hutang, dan/atau bukan kepada Bank MNC / Turut tergugat II Rekonvensi, maka ada kewajiban moral dan hukum bagi Turut Tergugat I Rekonvensi untuk menyatakan peristiwa yang sesungguhnya;
22. Bahwa karena Uang yang berasal dari milik Penggugat Rekonvensi tidak ada yang dialirkan oleh Tergugat I & II rekonvensi kepada Turut Tergugat II rekonvensi, maka ada kewajiban moral dan hukum bagi Turut Tergugat II Rekonvensi untuk menyatakan peristiwa yang sesungguhnya, demikian juga karena Tanah dan bangunan Rumah yang terletak di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12120, informasinya telah di APHT-kan kepada Turut Tergugat II Rekonvensi, maka apabila rumah tersebut nanti dilelang secara hukum, agar Turut Tergugat II Rekonvensi bersedia secara hukum untuk menyerahkan surat-surat kepemilikannya, untuk segera dilelang dan atas uangan hasil lelangnya akan dibagi secara bersama oleh Penggugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat II Rekonvensi;



23. Bahwa karena Obyek **Tanah dan Villa** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko Atas Nama M.TH Titiek Sulasmi** sesuai **Perjanjian atau Kesepakatan Bersama No.:01, Tanggal 05 Mei 2020**, maka dimohon agar Turut Tergugat III Rekonvensi mematuhi isi putusan Perkara aquo, khususnya segera membaliknamakan Tanah dan Villa berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko Atas Nama M.TH Titiek Sulasmi** tersebut kepda atas nama **Penggugat rekonvensi dan/atau pihak lain yang ditunjuk sebagai pembeli oleh Penggugat rekonvensi**;
24. Bahwa terbukti perjanjian atau kesepakatan yang terdiri dari 6 akta notaril dimaksud, ternyata terbukti dengan sengaja telah dilanggar oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat I & II Konvensi, dengan cara Tergugat Rekonvensi/Penggugat I & II Konvensi menggugat Penggugat Rekonvensi dalam Konvensi, sementara yang benar adalah bahwa Tergugat I,II,III & IV Rekonvensi yang terbukti telah wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I & II konvensi atas 6 kesepakatan /perjanjian yang dibuat minuta dan salinannya oleh Tergugat IV, nayatnya telah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami Kerugian materil sebesar **sebesar Rp. 8.135.127.000,- (Delapan miliar seratus tiga puluh lima juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah)** pertanggal jatuh tempo **27 september 2021**, yang terdiri dari hutang pokok sebesar Rp. Miliar ditambah bunga sesuai kesepakatan sebesar **5 % perbulan** terhitung dari bulan mei 2020 sampai dengan bulan 27 September 2021;
25. **Bahwa Penggugat Rekonvensi telah lelah, capeh hati dan pikiran , shock, kaget dan lelah menangis setiap haru karena merasa telah ditipu, belum lagi harus menanggung bunga hutang kepada piga Ketiga, termasuk harus menggunakan jasa Advokat untuk menghadapi kelicikan Tergugat I,II,III dan IV Rekonvensi yang sesungguhnya sudah tidak ternilai harganya secara Immateril, namun apabila dinilai secara immaterial cukup sebesar Rp. 20 miliar saja;**
26. Bahwa agar gugatan Penguagt rekonvensi ini tidak ilusoir/menang hanya diatas kertas putusan, juga oleh karena dalil-dalil gugatan Rekonpensi, Penguagt Rekonpensi /Tergugat I & II Konvensi adalah didukung oleh bukti-bukti otentik dan yang sah secara hukum, maka penggugat Rekonpensi mohon agar agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII Rekonvensi/Penggugat konvensi, baik yang ada sekarang maupun yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada kemudian yang rinciannya akan kami mohonkan dalam surat permohonan sita tersendiri, maka Penggugat Rekonvensi / Tergugat I & II Konvensi pun memohon Majelis Hakim Dalam Perkara Aquo, untuk tahap awal segera meletakkan sita jaminan atas **Tanah dan Villa berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko Atas Nama M.TH Titiek Sulasmi sesuai Perjanjian atau Kesepakatan Bersama No.:01, Tanggal 05 Mei 2020 dan terhadap Tanah dan bangunan Rumah yang terletak di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12120**, kami juga mohon kepada Majelis Hakim menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (uit voerbar bij voorraad) ;

27. Bahwa oleh karena Tergugat I, II, III, IV, V, VI & VI Rekonvensi / Penggugat konvensi terbukti telah melakukan perbuatan wanprestasi sekaligus melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa Tindak pidana Kejahatan Penipuan, Penggelapan Dan Pemalsuan Surat, maka Tergugat I, II, III, IV, V, VI & VI Rekonvensi / Penggugat konvensi patut dihukum secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini termasuk masa tunggu hingga putusan inkrah / berkekuatan hukum pasti sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar rupiah);
28. Bahwa agar tercipta kepastian hukum dan keadilan, maka sebaiknya Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VI Rekonvensi / Penggugat I & II Konvensi untuk membayar untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar **Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah)** perhari atas setiap keterlambatan melaksanakan amar putusan perkara ini ;
29. Bahwa adapun total kerugian materil dan immaterial serta biaya perkara yang harus dipikul secara tanggung renteng oleh tergugat I,II,III,IV,V,VI dan VI Rekonvensi adalah sebesar Rp. 33.135.127.000,- (Tiga puluh tiga miliar seratus tiga puluh lima juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah) yang terdiri dari rincian sebagai berikut :
 - 1). Kerugian materil sebesar **sebesar Rp. 8.135.127.000,- (Delapan miliar seratus tiga puluh lima juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah) pertanggal jatuh tempo 27 september 2021;**
 - 2). Kerugian immaterial sebesar **Rp. 20.000.000.000;**
 - 3). Biaya Perkara & masa tunggu sebesar **Rp. 5.000.000.000,-**

Halaman 42 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng

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

Berdasarkan hal-hal dan bukti-bukti yang diuraikan di atas, Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi, mohon agar Yth, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memutus perkara ini dalam amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi
- Menyatakan gugatan Penggugat I & II Konvensi tidak dapat diterima atau menolak seluruh gugatan konvensi.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak seluruh gugatan Penggugat Konvensi atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima "N.O".

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan seluruh Surat Perjanjian/Akta Kesepakatan bersama yang dibuat dan ditandatangani oleh Pengugat Rekonvensi dengan Tergugat I, II & III Rekonvensi dihadapan Notaris / Tergugat IV dan biaya/ongkos pembuatannya telah diterima dengan baik & utuh oleh Tergugat IV Rekonvensi, dinyatakan sah & Otentik secara hukum serta memiliki kekuatan hukum pembuktian serta mengikat semua pihak yang membuat dan menandatangani, yang terdiri dari :
 - 1) **Akta Kesepakatan Bersama;**
 - 2) **Akta pengakuan Hutang (PH) - hutang Rp. 4 miliar;**
 - 3) **Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas);**
 - 4) **Akta Pengosongan;**
 - 5) **Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta;**
 - 6) **Akta Pembatalan.**
3. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, & VII Dalam Rekonvensi telah **Wanprestasi** dan sekaligus melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** terhadap Penggugat dalam Rekonvensi dengan cara tipu muslihat, penggelapan dan pemalsuan surat/akta;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut diatas ;
5. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, & VII Rekonvensi / Tergugat I & II Konvensi dalam rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dalam rekonvensi sebesar Rp.

Halaman 43 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng

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)



33.135.127.000,- (Tiga puluh tiga miliar seratus tiga puluh lima juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah), dengan perincian kerugian sebagai berikut ;

- 1) Kerugian materil sebesar **sebesar Rp. 8.135.127.000,- (Delapan miliar seratus tiga puluh lima juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah) pertanggal jatuh tempo 27 september 2021;**
- 2) **Kerugian immaterial sebesar Rp. 20 .000.000.000;**
- 3) **Biaya Perkara & masa tunggu sebesar Rp. 5.000.000.000,-**

6. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, & VII Rekonvensi / Tergugat I & II Konvensi dalam rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar **Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah)** perhari atas setiap keterlambatan melaksanakan amar putusan perkara ini ;
7. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, & VII Rekonvensi / Tergugat I & II Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;
8. Memerintahkan Turut Tergugat I, II dan III untuk mematuhi isi putusan perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**Uitvoerbaar bij vooraad**) meskipun ada **verzet, banding maupun kasasi.**

Namun apabila Pengadilan Negeri Tangerang Cq.Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex aequo et bono**).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 01 Nopember 2021 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

A. BAHWA KLIEN KAMI BUKANLAH PIHAK YANG BERPERKARA DALAM SENGKETA YANG TERJADI ANTARA PARA PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT.

*Bahwa Klien kami adalah Notaris wilayah Kota Tangerang, yang menjalankan kegiatannya dengan **jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan perundang-undangan dan isi Sumpah Jabatan Notaris.***

B. BAHWA KLIEN KAMI DALAM MENJALANKAN KEGIATAN NOTARIS, TELAH MELAKSANAKAN TUGASNYA DENGAN PENUH KETELITIAN, KEHATI-HATIAN, DAN KEPATUTAN.

Bahwa Klien kami sebelum menerbitkan akta-akta sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat dalam dalil-dalil Gugatannya, yakni:

- a. Akta Kesepakatan Bersama No.I Tanggal 5 Mei 2020;
- b. Akta Pengakuan Hutang No.2 Tanggal 6 Mei 2020;



- c. Akta Pengakuan Hutang No.3 Tanggal 6 Mei 2020;
- d. Draft Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
- e. Draft Akta Pengosongan.

Klien kami telah membacakan seluruh ketentuan-ketentuan dalam masing-masing akta dimaksud dengan dihadiri oleh Para Pihak, yakni Para Penggugat dan Para Tergugat, serta telah pula dipahami dan disetujui dengan tanda tangan Para Pihak pada setiap Akta yang akan diterbitkan, **sehingga dengan demikian telah sesuai dengan kaidah-kaidah hukum, moral, dan kesusilaan.**

C. BAHWA PARA PENGHADAP/PARA PIHAK DALAM AKTA, YAITU PARA PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT, TELAH MENYATAKAN MENGETI DAN MEMAHAMI ISI AKTA DENGAN SEGALA AKIBAT YANG TIMBUL DI KEMUDIAN HARI,

Perlu Majelis Hakim ketahui, bahwa sebelum akta-akta sebagaimana dimaksud oleh Penggugat pada Pasal 9 Gugatannya diterbitkan, Para Penggugat telah menyatakan bahwa Para Penggugat telah mengerti dan memahami isi Akta dengan segala akibat yang timbul di kemudian hari. Adapun Pernyataan dari Para Penggugat ini sudah secara jelas dan tegas dinyatakan oleh Para Penggugat dihadapan Klien kami. Untuk mengingatkan Para Penggugat yang sepertinya “LUPA” atas pernyataannya kepada Klien kami, maka turut kami tegaskan Kembali apa yang telah Para Penggugat nyatakan kepada Klien kami sebelumnya.

a. Pasal 8 Akta Kesepakatan Bersama No.1 Tanggal 5 Mei 2020;

“Para Penghadap menyatakan dengan ini menjamin kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul di kemudian hari.”

b. Pasal 8 Akta Pengakuan Hutang No.2 Tanggal 6 Mei 2020;

“Para Penghadap menyatakan dengan ini menjamin kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap



dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul di kemudian hari.”

c. **Pasal 5 Akta Pengakuan Hutang No.3 Tanggal 6 Mei 2020;**

“Para Penghadap menyatakan dengan ini menjamin kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul di kemudian hari.”

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mengajukan Jawaban atas Gugatan dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. **Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya, selain daripada dalil-dalil yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat dalam Jawaban ini;**
2. Bahwa Turut Tergugat adalah Notaris yang membuat Akta-Akta tersebut di bawah ini:
 - a. Akta Kesepakatan Bersama No. 1 Tanggal 5 Mei 2020;
 - b. Akta Pengakuan Hutang No.2 Tanggal 6 Mei 2020;
 - c. Akta Pengakuan Hutang No.3 Tanggal 6 Mei 2020;
 - d. Draft Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
 - e. Draft Akta Pengosongan.
3. **Bahwa Akta-akta sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Jawaban ini, telah dibuat sesuai dengan syarat dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004, sebagaimana telah diubah berdasarkan Pasal 1 angka 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yaitu:**

Pasal 38,

 - (1) Setiap Akta terdiri atas:
 - a. awal Akta atau kepala Akta;
 - b. badan Akta; dan
 - c. akhir atau penutup Akta.
 - (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:



- a. judul Akta;
 - b. nomor Akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan Akta memuat:
- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup Akta memuat:
- a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
4. Mengenai dalil Para Penggugat pada **Pasal 10** Angka Romawi **V. Akta Yang Dibuat Oleh Para Pihak Memuat Klausul Yang Dilarang Oleh Undang-Undang**, Turut Tergugat menanggapi sebagai berikut:
- a. **Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada Pasal 10 Gugatannya karena tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya.** Adapun dasar hukum yang dipakai oleh Para Penggugat terkesan tidak berkaitan sama sekali, sehingga hal ini mengakibatkan **kesimpulan yang diambil oleh Para Penggugat berdasarkan argumentasi hukum pada Pasal 10 Gugatannya, telah keluar jauh dari nalar hukum yang berlaku.**
 - b. Bahwa telah jelas pada Akta Pengakuan Hutang No.02 Tanggal 6 Mei 2020 Pasal 4 mengenai Jaminan, Poin **4.5**, yang menentukan bahwa **Eksekusi yang dilakukan oleh Para Tergugat dilakukan kepada**



Pihak Ketiga lainnya. Artinya eksekusi dapat juga dilakukan kepada Pihak Ketiga apabila terjadi keadaan dimana Para Tergugat tidak sanggup atau tidak mau untuk melunasi hutang-hutangnya pada tanggal jatuh tempo.

- c. Bahwa Para Penggugat memiliki iktikad buruk dan terkesan menutupi fakta bahwa Para Penggugatlah selaku debitur dalam hal ini dan secara tegas telah menyatakan mengerti dan memahami isi akta dengan segala akibat hukumnya yang timbul dikemudian hari.
- d. Bahwa meskipun apabila ternyata terdapat ketentuan yang telah disepakati itu, bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka Para Penggugat pun semestinya memahami bahwa hanya ketentuan yang melanggar hukum saja yang dianggap tidak berlaku, **sehingga bukan seluruh ketentuan yang terdapat dalam Akta dianggap BATAL DEMI HUKUM.** Hal ini senada dengan ketentuan yang terdapat pada Pasal 7 Akta Kesepakatan Bersama Nomor 1 Tanggal 5 Mei 2020 tentang Ketentuan Lain-lain, Poin 7.2 yang menentukan bahwa:
- "Apabila ada salah satu ketentuan dalam Akta ini menjadi tidak berlaku, tidak sah, melawan hukum, dan/atau tidak dapat dilaksanakan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan di Republik Indonesia, maka ketidakberlakuan tersebut tidak akan berdampak atau mengurangi legalitas dari ketentuan-ketentuan lainnya dari akta ini"***
- e. Bahwa iktikad buruk Para Penggugat semakin terlihat dengan argumentasi-argumentasi pada Gugatannya yang cenderung bertujuan kepada Pembatalan Akta, yang telah diketahui dan dibacakan isinya, serta telah ditandatangani pula oleh Para Penggugat. Artinya Para Penggugat bermaksud untuk menyangkal hal-hal yang telah ia sepakati.
- f. Perlu Majelis Hakim ketahui, bahwa Turut Tergugat tidak memiliki kepentingan dalam sengketa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, karena **Turut Tergugat telah melaksanakan profesinya sesuai dengan prosedur, serta telah bertindak jujur, bertanggung jawab, dan tidak memihak.**
5. Mengenai dalil Para Penggugat pada **Pasal 11, Angka Romawi V. Akta Yang Dibuat Oleh Para Pihak Memuat Klausul Yang Dilarang Oleh Undang-Undang**, Turut Tergugat menanggapi sebagai berikut:

Halaman 48 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



- a. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada Pasal 11 Gugatannya karena dasar hukum dan argumentasi Para Penggugat dalam Pasal 11 Gugatannya kabur. Adapun dasar hukum yang dipakai oleh Para Penggugat kabur dan tidak jelas mengenai Syarat Sah Perjanjian mana yang dilanggar oleh Turut Tergugat.
- b. Bahwa syarat objektif sahnya Perjanjian berdasarkan pada Pasal 1320 KUH Perdata sebagaimana diketahui ada 2, yaitu suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Bahwa kembali Turut Tergugat menyatakan bahwa Turut Tergugat tidak memiliki kepentingan dan bukan pihak yang berperkara, dan **dalam penyusunan isi akta pun telah dibaca, dinyatakan telah dipahami dan telah ditandatangani oleh Para Pihak termasuk Para Penggugat.**
- c. Bahwa Pasal 7 Akta Kesepakatan Bersama Nomor 1 Tanggal 5 Mei 2020 tentang Ketentuan Lain-lain, Poin 7.2 sebagaimana telah diuraikan pada Poin 3 huruf d Jawaban Turut Tergugat ini, jelas Para Penggugat pun telah memahami ketentuan ini, sehingga **apabila Para Penggugat bertujuan untuk membatalkan keseluruhan isi Akta yang telah ia dengar, ia pahami, dan ia tandatangani, tentu Turut Tergugat dan juga Majelis Hakim yang menangani perkara Aquo harus menyatakan bahwa Para Penggugat tidak memiliki Iktikad Baik [good will], atau dengan kata lain memiliki niat jahat dalam melaksanakan Perjanjian yang mana Para Penggugat telah mengikatkan diri untuk itu.**
6. Mengenai dalil Para Penggugat pada **Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14, Angka Romawi V. Akta Yang Dibuat Oleh Para Pihak Memuat Klausul Yang Dilarang Oleh Undang-Undang**, Turut Tergugat menanggapi sebagai berikut:
 - a. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada **Pasal 12 Gugatannya**. Perlu Majelis Hakim ketahui, bahwa niat buruk Para Penggugat untuk mengaburkan fakta yang sebenarnya, terlihat jelas pada Pasal 12 Gugatan Penggugat ini.
 - b. Bahwa Para Penggugat dengan niat jahat berusaha mengaburkan fakta bahwa **Para Penggugat telah memahami isi, dan telah menandatangani Draft Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Draft Akta Pengosongan dalam keadaan sadar dan tanpa adanya paksaan.** Para Penggugat juga memahami bahwa kedua Draft



Akta yakni Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Pengosongan merupakan Akta yang masih berupa Draft sehingga tidak memiliki kekuatan hukum apapun.

- c. Bahwa kegamangan Para Penggugat semakin terlihat jelas pada Pasal 13 dan Pasal 14 Gugatannya yang memuat **dasar-dasar hukum yang sama sekali tidak memiliki korelasi** dengan argumentasi Para Penggugat dalam Gugatannya. Oleh karenanya **Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada Pasal 13 dan Pasal 14 Gugatannya.**
 - d. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat pada Pasal 14 Gugatannya semakin memperjelas bahwa Para Penggugat memiliki iktikad buruk atas perikatan yang telah ia tutup dalam keadaan sadar dan tanpa paksaan. Jelas berdasarkan pada Pasal 14 Gugatannya, **Para Penggugat adalah Pihak yang tidak memiliki etika dalam mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian.**
 - e. Bahwa tujuan Para Penggugat untuk membatalkan sesuatu yang telah ia sepakati dalam bentuk persetujuan berupa tanda tangan dari Para Penggugat, secara tegas **mencederai Tujuan Hukum itu sendiri, yaitu Kepastian Hukum.**
 - f. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat diatas, **Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo untuk menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya.**
7. Mengenai dalil Para Penggugat pada **Pasal 15, Pasal 16 dan Pasal 17, dan Pasal 18, Angka Romawi V. Akta Yang Dibuat Oleh Para Pihak Memuat Klausul Yang Dilarang Oleh Undang-Undang**, Turut Tergugat menanggapi sebagai berikut:
- a. **Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat pada Pasal 15 Gugatannya karena tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan sangat mengada-ada.** Bahwa Para Penggugat selain berusaha untuk mengaburkan fakta yang sebenarnya, juga dengan iktikad buruk telah melancarkan tuduhan yang mengada-ada kepada Turut Tergugat.
 - b. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum pada **Pasal 18** gugatannya merupakan suatu konklusi yang tidak jelas/tidak konstruktif dan cenderung hanya berupaya untuk **mengaburkan fakta dan kewajiban yang jelas-jelas harus dilaksanakan oleh Para Penggugat, yaitu**



membayar kewajibannya berdasarkan pada Perjanjian yang telah ia tutup. Sehingga Turut Tergugat secara tegas menolak dalil-dalil Para Penggugat pada Pasal 16, Pasal 17, dan Pasal 18 Gugatan Para Penggugat.

8. Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat tersebut di atas, telah terbukti bahwa Para Penggugat memiliki iktikad buruk dalam mengajukan Gugatan aquo, serta hal-hal yang diajukan oleh Para Penggugat tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, **sehingga Turut Tergugat menolak seluruh dalil- dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya, dan dengan ini pula Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.**

Berdasarkan seluruh uraian, fakta-fakta, dan dasar hukum yang telah Turut Tergugat sampaikan pada Jawaban ini, maka Turut Tergugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara aquo, untuk berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Kesepakatan Bersama No. 1 Tanggal 5 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.Kn.;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pengakuan Hutang No.2 Tanggal 6 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.Kn.;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pengakuan Hutang No.3 Tanggal 6 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.Kn.;
5. Menyatakan sah dan berlaku tanda tangan Para Penggugat pada Draft Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Draft Akta Pengosongan yang ditandatangani oleh Para Penggugat dihadapan Notaris Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.Kn.;
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara aquo berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon putusan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, Para Penggugat mengajukan Replik tertanggal 15 Nopember 2021, dan terhadap replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan Duplik tertanggal 20 Desember 2021 sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam surat gugatannya tersebut, Para Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Kesepakatan Bersama No. 01 tanggal 05 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn., Notaris wilayah Kota Tangerang, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang No. 02 tanggal 06 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn., Notaris wilayah Kota Tangerang, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 06 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn., Notaris wilayah Kota Tangerang, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Bukti Setoran Pinjaman uang sebesar Rp. 1.100.000.000 (satu milyar seratus juta rupiah) melalui Bank BCA, tanggal 05 Mei 2020, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Bukti Setoran Pinjaman uang sebesar Rp. 1.900.000.000 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) melalui Bank BCA, tanggal 05 Mei 2020, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn., Notaris wilayah Kota Tangerang, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy bukti transfer sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) melalui Bank BCA tanggal 08 Mei 2020 kepada Florianti Sutrisno, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy bukti transfer sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) melalui Bank BCA tanggal 08 Mei 2020 kepada Florianti Sutrisno, diberi tanda P-8;

Bukti surat-surat tersebut setelah diteliti ternyata bukti surat bertanda P-1, P-2 dan P-3 sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-6 berupa fotocopy dari fotocopy, sedangkan bukti surat bertanda P-4, P-5, P-7 dan P-8

Halaman 52 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa fotocopy dari printout, namun semuanya telah pula bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat formalitas untuk diajukan sebagai bukti surat di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II di persidangan telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Kuasa Nomor : 049/FHV/SK-Pid/IV/2021, Tanggal 07 April 2021, diberi tanda T.I&T.II-1;
2. Foto Penggugat I & II dengan Tergugat I & II di rumah M.J. Christie E. Hadisumarto pada saat membicarakan pinjam meminjam uang dengan segala persyaratannya oleh Penggugat selaku debitur kepada Tergugat selaku kreditur, sebelum pencairan uang pinjaman dilakukan, diberi tanda T.I&T.II-2;
3. Foto Penggugat I & II dengan Tergugat I & II bersama Turut Tergugat, pada tanggal 5 Mei 2020, di kantor Notaris Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.Kn/Turut Tergugat, dalam rangka menandatangani 6 Akta perjanjian notariil, diberi tanda T.I&T.II-3;
4. Fotocopy Percakapan melalui WhatsApp antara Tergugat I / Korban a.n Tangrad Pakpahan dengan M.J. Christie E. Hadisumarto selaku Penggugat I, guna membicarakan syarat dan ketentuan pinjaman, diskonto, termasuk bunga dan biaya mediator, diberi tanda T.I&T.II-4;
5. Fotocopy Invoice No. 050/AMS/V-Inv/2020 tanggal 30 April 2020, diberi tanda T.I&T.II-5;
6. Fotocopy Slip Pemindahan Dana antar rekening BCA, tanggal 05/05/2020 dari No. Rekening : 6630498111 a.n Keriuali Gultom sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Penerima No. Rekening : 4551191138 a.n MJ Christie E. Hadisumarto, diberi tanda T.I&T.II-6;
7. Fotocopy Slip Pemindahan Dana antar rekening BCA, tanggal 6/5/20 dari No. Rekening : 663-0498111 a.n Keriuali Gultom sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus juta rupiah) kepada Penerima No. Rekening : 4551191138 a.n MJ Christie E. Hadisumarto, diberi tanda T.I&T.II-7;
8. Fotocopy bukti transfer kepada ALEXANDRA MIRA SUKMAWATI sebesar Rp. 21,500,000, diberi tanda T.I&T.II-8;
9. Fotocopy Akta Kesepakatan Bersama No. 01 tanggal 05 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn., Notaris wilayah Kota Tangerang, diberi tanda T.I&T.II-9;

Halaman 53 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng

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

10. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang No. 02 tanggal 06 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn., Notaris wilayah Kota Tangerang, diberi tanda T.I&T.II-10;
11. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 06 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn., Notaris wilayah Kota Tangerang, diberi tanda T.I&T.II-11;
12. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 194/Citeko a.n Pemegang Hak : M. TH Titiek Sulasmi, diberi tanda T.I&T.II-12;
13. Fotocopy tanda terima. Perihal : Kesepakatan Bersama dan Pengakuan Hutang atas sebidang Tanah dan Bangunan milik M. TH TITIEK SULASMI yang terletak di Jalan Kampung Citeko, RT.001/RW.09, Kelurahan Citeko, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat tanggal 13 Mei 2020, diberi tanda T.I&T.II-13;
14. Fotocopy Surat No : 16/P-HKS/III/2021, Hal : Tanggapan atas Permohonan Penambahan Waktu Pembayaran Hutang tanggal 5 April 2021, diberi tanda T.I&T.II-14;
15. Fotocopy Surat Nomor : 053/FHV/SU-STH/IV/2021, Perihal : Surat Undangan & Teguran Hukum/Somasi I tanggal 08 April 2021, diberi tanda T.I&T.II-15;
16. Fotocopy Surat Hal : Tanggapan Somasi tanggal 12 April 2021, diberi tanda T.I&T.II-16;
17. Fotocopy Surat Nomor : 054/FHV/SU-STH/IV/2021, Lampiran : 1 (Satu) Berkas, Perihal : Surat Undangan II & Teguran Hukum II /Somasi II, tanggal 13 April 2021 diberi tanda T.I&T.II-17;
18. Fotocopy Surat Nomor : 055/FHV/SU-STH/IV/2021, Perihal : Surat Pemberitahuan, Permohonan Keterangan & Permintaan Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB Lunas) Dan Akta Pengosongan tanggal 13 April 2021, diberi tanda T.I&T.II-18;
19. Fotocopy Surat Hal : Tanggapan Somasi II tanggal 15 April 2021, diberi tanda T.I&T.II-19;
20. Fotocopy Surat No.010/AMS-S/IV/2021, Perihal : Tanggapan-Surat Pemberitahuan, Permohonan Keterangan & Permintaan Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas dan Akta Pengosongan tanggal 17 April 2021, diberi tanda T.I&T.II-20;
21. Fotocopy Surat No : 26/P-HKS/IV/2021, Hal : Permohonan Waktu Pembayaran Hutang tanggal 26 April 2021, diberi tanda T.I&T.II-21;

Halaman 54 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



22. Fotocopy Surat Nomor : 069/FHV/SU-STH/V/2021, Perihal : Surat Teguran Hukum Atau Somasi Terakhir ! tanggal 20 Mei 2021, diberi tanda T.I&T.II-22;
23. Fotocopy Surat No : 28/P-HKS/VI/2021, Hal : Pemberitahuan Pembayaran Hutang tanggal 6 Juli 2021, diberi tanda T.I&T.II-23;
24. Fotocopy Surat Nomor : 0113/FHV/ STH/VII/2021, Perihal : Tanggapan & Surat teguran Hukum/Somasi Terakhir ! tanggal 20 Juli 2021, diberi tanda T.I&T.II-24;
25. Fotocopy Surat Hal : Pengajuan Terakhir Pembayaran Hutang Dan Tanggapan Somasi II tanggal 26 Juli 2021, diberi tanda T.I&T.II-25;
26. Fotocopy Surat Perihal : Tanggapan & Surat Teguran Hukum/Somasi Terakhir ! tanggal 27 Juli 2021, diberi tanda T.I&T.II-26;
27. Fotocopy Surat Perihal : Somasi Terakhir & Pemberitahuan Pengalihan Villa Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.194/Citeko Atas Nama M.Th Titiek Sulasmi Berdasarkan Kesepakatan Bersama No.:01, Tanggal 05 Mei 2020 kepada Klian Kami !, tanggal 30 Agustus 2021 diberi tanda T.I&T.II-27;
28. Fotocopy Surat Nomor : 156/FHV/SU/VIII/2021, Lampiran : 1 (Satu) Berkas, Perihal : Surat II Pemberitahuan, Permohonan Keterangan & Permintaan Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB Lunas) Dan Akta Pengosongan tanggal 31 Agustus 2021, diberi tanda T.I&T.II-28;
29. Fotocopy Surat No.: 053/W&R/RPW/IX/2021. Hal : Tanggapan Surat No.155/FHV/STH/VIII/2021 tertanggal 30 Agustus 2021, tanggal 02 September 2021, diberi tanda T.I&T.II-29;
30. Fotocopy Surat No.024/AMS-S/IX/2021, Perihal : Undangan Pertemuan tanggal 3 September 2021, diberi tanda T.I&T.II-30;
31. Fotocopy Berita Acara tanggal 10 September 2021 dibuat oleh Alexandra Mira Sukmawati,SH.,MH.,MKn, diberi tanda T.I&T.II-31;
32. Fotocopy Surat Nomor : 168/FHV/JS/IX/2021, Lampiran : 1 (Satu) Berkas, Perihal : Jawaban Atas Surat rekan No.053/W&R/RPW/IX/2021 Tanggal 02 September 2021,, tanggal 18 September 2021 diberi tanda T.I&T.II-32;
33. Fotocopy Surat Kuasa Nomor : 208/FHV/SK-Pid/X/2021, Tanggal 11 Oktober 2021, diberi tanda T.I&T.II-33;
34. Fotocopy SURAT TANDA TERIMA LAPORAN POLISI NOMOR : STTLP/B/6074/XII/2021/SPKT/POLDA METRO JAYA. Berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP/B/6074/XII/2021/SPKT/POLDA METRO JAYA, Tanggal 03 Desember 2021, diberi tanda T.I&T.II-34;



35. Fotocopy Surat Nomor : B/23996/XII/RES 1.11/2021/Dit Reskrimum.
Perihal : Undangan Interview/Klarifikasi tanggal 8 Desember 2021, diberi tanda T.I&T.II-35;

36. Fotocopy Surat Perihal Pencabutan Kuasa tanggal 24 September 2021, diberi tanda T.I&T.II-36;

Bukti surat-surat tersebut setelah diteliti ternyata bukti surat bertanda T.I&T.II-1 sampai dengan T.I&T.II-36 sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T.I&T.II-4, T.I&T.II-8, T.I&T.II-30, T.I&T.II-31, T.I&T.II-35 dan T.I&T.II-36 berupa fotocopy dari fotocopy, namun semuanya telah pula bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat formalitas untuk diajukan sebagai bukti surat di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan 2 (dua) orang saksi yang kesemuanya dengan di bawah sumpah di persidangan masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Sumarsono:

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II mengenai hutang piutang yang mana Para Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan jaminan Villa atas nama ibu Penggugat I;
- Bahwa jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp. 4.000.000.000,-(empat milyar rupiah) yang terjadi pada bulan April 2020 ;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan ini dari kawan Penggugat I yaitu Bapak Denny;
- Bahwa saksi bertemu dengan Para Penggugat dan Para Tergugat di rumah Para Penggugat;
- Bahwa ada mengenai perjanjian mengenai hutang tersebut yaitu Akta Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 05 Mei 2020, Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 06 Mei 2020, Akta Pengakuan Hutang Nomor 03 tanggal 06 Mei 2020 yang dibuat Turut Tergugat ;
- Bahwa yang menjadi jaminan yaitu villa dibogor dengan Sertifikat Hak Milik No. 194/Citeko terdaftar atas nama M. TH Titiek Sulasmi (ibu kandung Penggugat I);
- Bahwa uang diserahkan kepada Pak Gunadi yang beralamat di Kelapa Gading Jakarta Utara;
- Bahwa yang pertama sebesar Rp. 1.100.000.000 uang diserahkan ke Gunadi dan yang kedua sebesar Rp. 1.900.000.000 uang diserahkan ke Penggugat I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang yang diterima oleh Para Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000 tetapi pinjaman total sebesar Rp. 4.200.000.000 dengan jangka waktu 6 bulan;
- Bahwa setelah 6 bulan hutang belum dibayarkan Para Penggugat kepada Para Tergugat;
- Bahwa pada saat penandatanganan akta perjanjian dibacakan terlebih dahulu;
- Bahwa pada saat itu ada sedikit perbaikan didalam akta perjanjian yang kemudian diperbaiki oleh Turut Tergugat;
- Bahwa pada saat penandatanganan para pihak dalam sehat dan tidak ada paksaan;
- Bahwa saksi sebagai perantara ada hak sebesar Rp. 80.000.000 dari Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I yang membayar biaya notaris;
- Bahwa pernah ada mediasi di tempat Turut Tergugat dan ada berita acara nya;
- Bahwa saksi mengetahui bukti T.I&T.II-3 karena saksi yang memfotonya

2. Saksi Selamat Silitonga:

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II mengenai hutang piutang yang mana Para Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan jaminan Villa di Bogor atas nama ibu Penggugat I;
- Bahwa jumlah hutang Para Penggugat sebesar Rp. 4.000.000.000;
- Bahwa setahu saksi ada perjanjian mengenai utang piutang tersebut yang dibuat Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa Tergugat I dan Tergugat II digugat sedangkan yang punya hutang Para Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui percakapan antara Tergugat I dan Tergugat II yang mengatakan bahwa akta notaris itu bohong-bohongan;
- Bahwa yang saksi tahu ada Akta Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 05 Mei 2020, Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 06 Mei 2020, Akta Pengakuan Hutang Nomor 03 tanggal 06 Mei 2020;
- Bahwa saksi pernah dipanggil pihak notaris dalam ranah mediasi;
- Bahwa saksi tidak ingat apakah ada surat yang ditandatangani atau tidak;
- Bahwa akta dikatakan bohong-bohongan yaitu akta perjanjian;

Halaman 57 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng

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 yang membuat akta perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat yaitu Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut baik para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Kesepakatan Bersama No. 01 tanggal 05 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn., Notaris wilayah Kota Tangerang, diberi tanda TT-1;
2. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang No. 02 tanggal 06 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn., Notaris wilayah Kota Tangerang, diberi tanda TT-2;
3. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 06 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn., Notaris wilayah Kota Tangerang, diberi tanda TT-3;

Bukti surat-surat tersebut setelah diteliti ternyata bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-3 sesuai dengan aslinya dan semuanya telah pula bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat formalitas untuk diajukan sebagai bukti surat di persidangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal tertanggal 21 Februari 2022 yang selengkapny seperti yang terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dengan lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut diatas telah disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat kecuali yang diakui secara tegas-tegas kebenarannya;

Halaman 58 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Menimbang, bahwa untuk Tergugat I dan Tergugat II dalam jawaban atas gugatan Para Penggugat tersebut telah mengajukan jawaban dimana dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara serta gugatan rekonsvansi, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebelum mempertimbangkan pokok perkara dan gugatan rekonsvansi;

I. DALAM KONVENSI :

A. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. PERKARA INI ADALAH PERKARA KEJAHATAN TINDAK PIDANA KARENA MENGANDUNG UNSUR PENGGELAPAN DAN PEMALSUAN SERTA PENIPUAN “EXCEPTIO DOLI MALI” :

Bahwa perkara ini adalah murni perkara Kejahatan tindak pidana, yaitu perkara dugaan Kejahatan Tindak Pidana Penipuan, Penggelapan, Pemalsuan Surat, Pemalsuan Akta Otentik / Akta Notaris & Surat/Kwitansi, Penggunaan Surat Palsu, dan memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik, serta Tindak Pidana Pencucian Uang “TPPU” , sebagaimana dimaksud oleh rumusan Pasal 372 KUHP, jo Pasal 378 KUHP jo Pasal 263 KUHP Jo Pasal 264 KUHP Jo Pasal 266 ayat (1) KUHP jo UU RI No. 8 tahun 2010 Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP tentang penyertaan dan/atau masuk dalam kategori “*exceptio doli mali*” yang sedang kami proses secara hukum !

Dengan demikian, gugatan perkara Penggugat ini adalah murni perkara dugaan tindak pidana kejahatan, karena perkara ini mengandung unsur kejahatan pemalsuan serta kejahatan penipuan, terkait dengan “*exceptio doli mali*”, sehingga demi hukum gugatan Penggugat ini harus dinyatakan ditolak dengan tegas !

2. PENGGUGAT I & II TIDAK MELAKUKAN PRESTASINYA (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS):

Bahwa Penggugat sendiri terkait dengan Surat Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp.

Halaman 59 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



200 juta dan Akta Pembatalan” yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis**, berdasarkan **Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020**, adalah menjadi **obyek jaminan atas kewajiban debitur/Penggugat I & II kepada Tergugat I & II** selaku Kreditur, yang terletak di wilayah hukum Kabupaten Bogor.

Bahwa akan tetapi, faktanya rumah di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 1212, milik Debitur / Penggugat I & Penggugat II tersebut, belakangan diketahui tidak sedang menunggu 1 - 2 bulan atas pencairan uang penjualannya, namun yang benar adalah rumah tersebut **telah tersangkut sebagai jaminan hutang piutang dengan Bank MNC selaku Turut Tergugat II Rekonvensi / selaku kreditur**, sehingga membuat Tergugat I & II merasa telah ditipu dan dibohongi serta adanya dugaan pemalsuan & penggunaan surat palsu sebagaimana dimaksud oleh pasal 263 KUHP jo pasal 264 KUHP jo pasal 266 ayat(1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP tentang penyertaan, yang sedang Tergugat proses kepada Kepala Kepolisian RI, untuk segera diusut secara hukum !

Bahwa Penggugat belum/tidak melakukan prestasinya **“exceptio non adimpleti contractus”** terbukti Penggugat telah diberikan Pinjaman uang sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Miliar Rupiah) dengan potongan / disconto sebesar 30 % di depan dari nilai pinjaman Penggugat selaku debitur.

Tergugat I & II sedang memproses Laporan Polisi tentang Penipuan, Penggelapan dan Pemalsuan surat, dengan Terlapor :

- 1) **M.J. Christie E. Hadisumarto**, NIK 3171065403570001, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jl. Cut Mutiah No.4, RT.004/RW 009, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta, dan/atau Di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 1212, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlapor I**;
- 2) **Rulianto Hadisumarto**, NIK 3174061810570005, NIK 3171065403570001, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jl. Cut Mutiah No.4, RT.004/RW 009, Kelurahan



Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta, dan/atau Di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 1212, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlapor II**;

- 3) **Sdri. M. TH Titiek Sulasmi (Maria Theresia Titiek Sulasmi)** Di Jalan Dokter Muwardi II. A / 23, R.T. 008, R.W. 003, Kel. Grogol, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlapor III**;
- 4) **Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.Kn., beralamat di Kantor Notaris Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.Kn.** Ruko Plaza De Europa, Jl. Imam Bonjol No.1. Lippo Karawaci - Tangerang – Banten, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlapor IV**;
- 5) **Sumarsono**, NIK : 3603170103710002, WNI, Laki-laki, Islam, Karyawan Swasta, Tempat Tanggal Lahir : Klaten 01 Maret 1971, beralamat di Sari Bumi indah, B-3/28, R.T. 002, R.W.017, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlapor V**;
- 6) **Joe Denny Yowono**, NIK : 3173081706530002, WNI, Laki-laki, Kristen, Pensiunan, Tempat Tanggal Lahir 17 Juni 1953, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlapor VI**;
- 7) **Flora / Ny. Joe Denny Yowono, WNI, Perempuan, Swasta**, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlapor VII**;
- 8) **Gunadi**, Laki-laki, WNI, berlatam di Rukan Gading Bukit Indah, Blok A/3A, Jalan Raya Gading Kirana, Jakarta Utara, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Saksi I**;
- 9) **Bank MNC**, beralamat Gedung MNC Financial Center Lantai 6, 7, 8. Jl. Kebon Sirih Raya No. 27. Jakarta Pusat 10340 – DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Saksi II**.

Sehingga dengan demikian, gugatan perkara Penggugat ini adalah murni perkara tindak pidana kejahatan, bukan perkara Perbuatan Melawan Hukum, karena materi dalam perkara ini mengandung Unsur Kejahatan Penggelapan Dan Pemalsuan Akta/Surat Dan Penipuan Terkait Dengan *"Exceptio Doli Mali"*!



3. **GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) ATAU GUGATAN ERROR IN PERSONA:**

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena gugatan a quo kurang pihak, yaitu Penggugat tidak menyertakan Sdri. **M. TH Titiek Sulasmi (Maria Theresia Titiek Sulasmi)** yang beralamat Di Jalan Dokter Muwardi II. A / 23, R.T. 008, R.W. 003, Kel. Grogol, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, **berperan Avalis / Penjamin** tidak dijadikan sebagai Pihak dalam perkara aquo, demikian juga dengan Sdr. **Sumarsono**, NIK : 3603170103710002, WNI, Laki-laki, Islam, Karyawan Swasta, Tempat Tanggal Lahir : Klaten 01 Maret 1971, beralamat di Sari Bumi indah, B-3/28, R.T. 002, R.W.017, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo, selanjutnya sdr. Joe Denny Yowono**, NIK : 3173081706530002, WNI, Laki-laki, Kristen, Pensiunan, Tempat Tanggal Lahir 17 Juni 1953, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo, serta Sdri. Flora / Ny. Joe Denny Yowono**, WNI, Perempuan, Swasta, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo.**

Bahwa terjadinya hutang piutang antar Tergugat I & II selaku Kreditur dengan Penggugat I & II selaku debitur adalah atas adanya Peran daripada para Mediator dan Avalis / Penjamin serta Saksi-saksi tersebut, lebih utamanya Avalis / Penjamin, namanya tertera dalam surat **Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta dan Akta Pembatalan**” yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi** selaku Avalis, berdasarkan **Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020**, adalah menjadi obyek jaminan



atas kewajiban debitur kepada Tergugat I & II selaku kreditur, yang obyeknya terletak diwilayah hukum Kabupaten Bogor.

Dengan demikian, gugatan Penggugat I & II, harus dinyatakan kurang pihak dan ditolak demi hukum.

4. GUGATAN TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL, DAN GUGATAN MENGANDUNG CACAT FORMIL :

Bahwa dengan Penggugat I & Penggugat II tidak memasukkan Sdri. **M. TH Titiek Sulasmi (Maria Theresia Titiek Sulasmi)** yang beralamat Di Jalan Dokter Muwardi II. A / 23, R.T. 008, R.W. 003, Kel. Grogol, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, **berperan Avalis / Penjamin** tidak dijadikan sebagai Pihak dalam perkara aquo, demikian juga dengan **Sdr. Sumarsono**, NIK : 3603170103710002, WNI, Laki-laki, Islam, Karyawan Swasta, Tempat Tanggal Lahir : Klaten 01 Maret 1971, beralamat di Sari Bumi indah, B-3/28, R.T. 002, R.W.017, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo**, **sdr. Joe Denny Yowono**, NIK : 3173081706530002, WNI, Laki-laki, Kristen, Pensiunan, Tempat Tanggal Lahir 17 Juni 1953, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo**, **sdr. Joe Denny Yowono**, NIK : 3173081706530002, WNI, Laki-laki, Kristen, Pensiunan, Tempat Tanggal Lahir 17 Juni 1953, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo**, sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan perkara aquo menjadi tidak jelas, kurang pihak dan/atau cacat formil, sehingga demi hukum harus dinyatakan ditolak dan/atau tidak dapat diterima "N.O." atau disebut dengan "**Niet Ontvankelijke Verklaard**".

5. GUGATAN KELIRU MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM:

Gugatan Penggugat adalah Keliru menyebut **Perbuatan Melawan Hukum** sebagai akibat dari lahirnya Perjanjian atas adanya **Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp.**

Halaman 63 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



200 juta dan Akta Pembatalan” yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi** selaku **Avalis**, berdasarkan **Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020**, adalah menjadi **obyek jaminan atas kewajiban debitur kepada Tergugat I & II** selaku kreditur, yang terletak di wilayah hukum Kabupaten Bogor.

Bahwa akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUHPerdato adalah **Prestasi** atau **wanprestasi**, bukan menjadi **Perbuatan Melawan Hukum**, dengan perkataan lain, barang siapa melanggar **perjanjian**, ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian itu sendiri, sebab perjanjian itu adalah merupakan Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya **“Fakta Surservanda”** dan perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, artinya **perjanjian** yang telah dibuat secara sah apalagi akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Notaris adalah mengikat pihak-pihak yang membuatnya.

Bahwa Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akibat dari suatu perjanjian yang sah menurut hukum adalah:

1. Perjanjian mengikat para pihak;

Maksudnya, perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Miru dan Pati, 2011:78)

2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdato)

Maksudnya, perjanjian yang sudah dibuat, tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi sebab perjanjian itu dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak.

3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdato).



Menurut Subekti, itikad baik berarti kejujuran atau bersih (Subekti, 2001: 42). Dengan kata lain, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran.

6. **GUGATAN HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD):**

Bahwa selain Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini Tidak Berdasar Secara Hukum, karena akibat hukum dari suatu perjanjian hanyalah **"Prestasi atau Wanprestasi/Ingkar Janji"** sehingga tidak mungkin menjadi **"Perbuatan Melawan Hukum"** terbukti hal yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatan ini adalah adanya **Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta dan Akta Pembatalan** yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis**, berdasarkan **Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020**, adalah menjadi obyek jaminan atas kewajiban **Penggugat I & II selaku debitur kepada Tergugat I & II selaku kreditur**, yang terletak di wilayah hukum Kabupaten Bogor

Bahwa dengan gugatan Penggugat I & II ini **"kurang pihak"** karena tidak mendudukan tidak memasukkan **Sdri. M. TH Titiek Sulasmi (Maria Theresia Titiek Sulasmi)** Di Jalan Dokter Muwardi II. A / 23, R.T. 008, R.W. 003, Kel. Grogol, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, **berperan Avalis / Penjamin** tidak dijadikan sebagai Pihak dalam perkara aquo, demikian juga dengan **Sdr. Sumarsono**, NIK : 3603170103710002, WNI, Laki-laki, Islam, Karyawan Swasta, Tempat Tanggal Lahir : Klaten 01 Maret 1971, beralamat di Sari Bumi indah, B-3/28, R.T. 002, R.W.017, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo**, **sdr. Joe Denny Yowono**, NIK : 3173081706530002, WNI, Laki-laki, Kristen, Pensiunan, Tempat Tanggal Lahir 17 Juni 1953, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo**, serta **Sdri. Flora / Ny. Joe Denny Yowono**,

Halaman 65 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



WNI, Perempuan, Swasta, beralamat di TMN KB Jeruk, Blok Q 7 / 35, R.T.004, R.W. 006, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, **berperan sebagai Mediator juga tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo**, sebagai pihak dalam perkara Aquo, maka telah jelas bahwa gugatan dalam perkara ini menjadi tidak dapat diterima atau “**N.O.**” atau disebut dengan “**Niet Ontvankelijke Verklaard**”.

7. GUGATAN KABUR (OBSCURI LIBELI) DAN SURAT KUASA PENGUGAT BATAL DEMI HUKUM:

Bahwa gugatan Penggugat dalam Konvensi adalah kabur, karena semua subjek hukum dengan hubungan hukumnya sesuai dengan peristiwa hukum/fakta hukum yang sebenarnya terjadi, terkait dengan objek hukum dalam perkara ini, tidak diuraikan secara jelas, lengkap dan terperinci oleh Penggugat I & II, tetapi hanya diuraikan secara sepotong-sepotong dengan mengaburkan pokok masalah, sehingga terkesan GUGATAN Penggugat I & II hanya mengada-ada guna mengulur waktu dan sekaligus menghindari kewajibannya membayar hutang sesuai perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat I & II bersama Avalis dengan Tergugat I & II dalam Konvensi. Penggugat I & II mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi yang dibahas dan/atau dipermasalahkan adalah **Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta dan Akta Pembatalan**” yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis**, berdasarkan **Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020**, adalah menjadi **obyek jaminan atas kewajiban Pengugat I & II selaku debitur kepada Tergugat I & II selaku kreditur**, yang terletak di wilayah hukum Kabupaten Bogor, yang **dibuat oleh Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat I & II bersama para Mediator Penggugat I & II**.

Bahwa Tergugat I & II telah berulang kali menegur Penggugat I & II dengan tegas dan jelas, bahkan telah mengingatkan / mensomasi Penggugat I & II melalui surat resmi bahwa Penggugat I & II telah wanprestasi, faktanya Penggugat I & II telah menunjuk Advokat Rekan Drs H.K. Supena, S.H., M.H., sebagai kuasa hukumnya untuk berunding tentang

Halaman 66 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Perkara Wanprestasi Secara Non Litigasi dan Penggugat I & II telah menawar kerugian Tergugat I & II sebesar kurang lebih **Rp. 4.5 miliar**, karena mengakui **Penggugat I & II telah Ingkar janji / wanprestasi**.

Dalam proses mediasi sedang berlangsung, tiba tiba muncul Kuasa Penggugat yang lain dalam perkara aquo, mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga membingungkan Tergugat I & II, sementara sedang negosiasi atas perbuatan Wanprestasi Debitur / Penggugat I & II, namun dilain sisi muncul gugatan perbuatan melawan hukum dari Kuasa Hukum : **Wirsamulia Ramon Law Firm, tanpa lebih dahulu mencabut surat kuasa dari Rekan Drs H.K. Supena,S.H., M.H., hal ini jelas merupakan pelanggaran Undang – undang No. 18 tahun 2003 tentang Advokat dan juga pelanggaran terhadap Kode Etik Advokat, yang saat ini sedang disiapkan pengaduannya ke Dewan Kehormatan Advokat oleh Tergugat I & II.**

Bahwa karena Tergugat I & II selalu mempermasalahkan keabsahan Surat Kuasa Penggugat I & II, baik karena menggunakan Kop Surat Palma One Lt.9 Suite 901, Jl HR Rasuna Said Kav X-2 No.4, Kuningan, Jakarta Selatan 12950, namun faktanya tidak ada Wirsamulia & Rekan berkantor disana, buktinya surat dari Kuasa Hukum Tergugat I & II selalu ditolak / kembali dengan alasan dari kurir, bahwa Wirsamulia & Rekan tidak ada berkantor disana, juga Tergugat I & II selalu mempermasalahkan surat Kuasa Hukum Penggugat I & II yang mana Penggugat I & II belum mencabut surat Kuasa dari Rekan Drs H.K. Supena,S.H.,M/H., sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat I & II adalah **"Tidak Sah Dan Batal Demi Hukum, Karena Selain Palsu Juga Belum Mengakhiri Surat Kuasanya Dengan Rekan Drs. Supena,S.H.,"** terkait perkara Wanprestasi atas pelaksanaan **Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta dan Akta Pembatalan"** yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis**, berdasarkan **Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020**, adalah menjadi **obyek jaminan atas kewajiban Pengugat I & II selaku debitur kepada Tergugat I & II selaku kreditur**, yang terletak diwilayah



hukum Kabupaten Bogor, yang dibuat oleh Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat I & II bersama para Mediator Penggugat I & II.

Dari dan oleh karena itu adalah sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang terhormat pada Pengadilan Negeri Tangerang, **menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi dengan alasan Gugatan Kabur (Obscuur Libels) Dan Tidak Dapat Diterima Atau "N.O." Atau Disebut Dengan "Niet Ontvankelijke Verklaard"**.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (Obscuur libel) oleh karena gugatan Para Penggugat adalah Keliru menyebut **Perbuatan Melawan Hukum** sebagai akibat dari lahirnya Perjanjian atas adanya **Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta dan Akta Pembatalan**" yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku Notaris, terkait **Villa Christie – Cipanas** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko** atas nama **M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis**, berdasarkan **Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020**, adalah menjadi **obyek jaminan atas kewajiban debitur kepada Tergugat I & II** selaku kreditur, yang terletak di wilayah hukum Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dalil gugatan Para Penggugat dimana Para Penggugat mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum didasari dari peristiwa sebagai mana diuraikan dalam posita gugatan angka 5 sampai dengan posita gugatan angka 9 sebagai berikut :

5. Bahwa pada bulan maret 2020, **Para Penggugat** memerlukan uang pinjaman untuk membayar hutang kepada Pihak lain (Bank MNC) dan berusaha mencari pinjaman kepada teman-teman yang dikenalnya;
6. Bahwa pada tanggal 01 Mei 2020, **Para Penggugat** bertemu sahabatnya dan kemudian **Para Penggugat** dikenali dengan **Para Tergugat** selaku Pemberi Pinjaman uang (Kreditur);
7. Bahwa pada tanggal 05 Mei 2020, **Para Tergugat** bersedia memberikan pinjaman uang kepada **Para Penggugat** sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Pada tanggal 05 Mei 2020, **Para Tergugat** memberikan Pinjaman sebesar Rp. **1.100.000.000,-** (satu milyar seratus juta rupiah) melalui transfer Bank BCA daerah Lippo Karawaci Tangerang ke rekening **Para Penggugat**.



- b. Pada tanggal 06 Mei 2020, **Para Tergugat** memberikan Pinjaman sebesar Rp. **1.900.000.000,-** (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) melalui transfer Bank BCA daerah Lippo Karawaci Tangerang ke rekening **Para Penggugat**.
8. Bahwa atas pinjamannya **Para Penggugat** memberikan jaminan kepada **Para Tergugat** berupa Sertifikat Hak Milik No. 194/Citeko terdaftar atas nama **M. TH Titiek Sulasmi** (Orang tua **Penggugat I**) yang dikeluarkan BPN Kabupaten Bogor tanggal 27-10-1994, gambar situasi tertanggal 27-10-1994 Nomor 16653/1994 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang – Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan No. Objek Pajak 32.03.090.001.007-0094 0 yang terletak di Jl. Kampung Citeko, Kelurahan Citeko, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor Jawa Barat.
9. Bahwa terhadap Pinjaman dan Jaminan tersebut Para Penggugat dan Para Tergugat membuat beberapa Akta dihadapan **Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.kn.**, Notaris wilayah Kota Tangerang (**Turut Tergugat**), diantaranya sebagai berikut :
- a. **Akta Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 05 Mei Tahun 2020;**
 - b. **Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 06 Mei Tahun 2020;**
 - c. **Akta Pengakuan Hutang Nomor 03 tanggal 06 Mei Tahun 2020;**
 - d. **Draft Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang belum dinomori dan ditanggali;**
 - e. **Draft Akta Pengosongan yang belum dinomori dan ditanggali;**

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa Akta-Akta yang dibuat oleh Para Pihak memuat klausula-klausula yang dilarang oleh Undang-Undang dimana dalam **Akta Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 05 Mei Tahun 2020 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 06 Mei Tahun 2020** dimana dilarang dan bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan Republik Indonesia diantaranya :

- Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Pasal 12 yang berbunyi sebagai berikut :
“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”.
- Pasal 1178KUHPerdara yang berbunyi :



Segala perjanjian yang menentukan, bahwa kreditur diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan itu sebagai miliknya, adalah batal.

- Pasal 1337KUHPerdato yang berbunyi :
"Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum."
- UUD RI 1945 Pasal 28 H ayat 4 yang berbunyi :
"Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil sewenang-wenang oleh siapapun."
- Demikian juga Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 3438K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1987 yang menyatakan :
"... suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan sebidang tanah, tidak dapat begitu saja menjadi perbuatan hukum jual-beli tanah, manakala si debitur tidak melunasi utangnya. Syarat yang dikenal dengan milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat."

Menimbang, bahwa guna menjawab eksepsi Para Tergugat atas dalil gugatan Para Penggugat apakah Klausula-klausula Akta-Akta Perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak bertentangan dengan Peraturan Perundangan-undangan Majelis Hakim akan mempertimbangkan pula jawaban dari Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat sebelum menerbitkan akta-akta sebagaimana yang disebutkan oleh Para Penggugat dalam dalil-dalil Gugatannya, yakni:

- a. Akta Kesepakatan Bersama No.1 Tanggal 5 Mei 2020;
- b. Akta Pengakuan Hutang No.2 Tanggal 6 Mei 2020;
- c. Akta Pengakuan Hutang No.3 Tanggal 6 Mei 2020;
- d. Draft Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
- e. Draft Akta Pengosongan.

Turut Tergugat telah membacakan seluruh ketentuan-ketentuan dalam masing-masing akta dimaksud dengan dihadiri oleh Para Pihak, yakni Para Penggugat dan Para Tergugat, serta telah pula dipahami dan disetujui dengan tanda tangan Para Pihak pada setiap Akta yang akan diterbitkan, **sehingga dengan demikian telah sesuai dengan kaidah-kaidah hukum, moral, dan kesusilaan;**

Menimbang, bahwa sebelum akta-akta sebagaimana dimaksud oleh



Para Penggugat pada Pasal 9 Gugatannya diterbitkan, Para Penggugat telah menyatakan bahwa Para Penggugat telah mengerti dan memahami isi Akta dengan segala akibat yang timbul di kemudian hari. Adapun Pernyataan dari Para Penggugat ini sudah secara jelas dan tegas dinyatakan oleh Para Penggugat dihadapan Turut Tergugat. Untuk mengingatkan Para Penggugat yang sepertinya "LUPA" atas pernyataannya kepada Turut tergugat, maka Turut Tergugat tegaskan Kembali apa yang telah Para Penggugat nyatakan kepada Turut Tergugat sebelumnya :

a. Pasal 8 Akta Kesepakatan Bersama No.1 Tanggal 5 Mei 2020;

"Para Penghadap menyatakan dengan ini menjamin kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul di kemudian hari."

b. Pasal 8 Akta Pengakuan Hutang No.2 Tanggal 6 Mei 2020;

"Para Penghadap menyatakan dengan ini menjamin kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul di kemudian hari."

d. Pasal 5 Akta Pengakuan Hutang No.3 Tanggal 6 Mei 2020;

"Para Penghadap menyatakan dengan ini menjamin kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul di kemudian hari."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari.”

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa Akta-akta sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Jawaban ini, telah dibuat sesuai dengan syarat dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004, sebagaimana telah diubah berdasarkan Pasal 1 angka 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yaitu:

Pasal 38,

(5) Setiap Akta terdiri atas:

- d. awal Akta atau kepala Akta;
- e. badan Akta; dan
- f. akhir atau penutup Akta.

(6) Awal Akta atau kepala Akta memuat:

- e. judul Akta;
- f. nomor Akta;
- g. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- h. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

(7) Badan Akta memuat:

- e. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- f. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- g. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- h. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

(8) Akhir atau penutup Akta memuat:

- e. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
- f. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- g. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- h. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mendalilkan bahwa telah jelas pada

Halaman 72 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng

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

Akta Pengakuan Hutang No.02 Tanggal 6 Mei 2020 Pasal 4 mengenai Jaminan, Poin **4.5**, yang menentukan bahwa **Eksekusi yang dilakukan oleh Para Tergugat dilakukan kepada Pihak Ketiga lainnya**. Artinya eksekusi dapat juga dilakukan kepada Pihak Ketiga apabila terjadi keadaan dimana Para Tergugat tidak sanggup atau tidak mau untuk melunasi hutang-hutangnya pada tanggal jatuh tempo;

Menimbang, bahwa akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUHPerdata adalah **Prestasi** atau **wanprestasi**, bukan menjadi **Perbuatan Melawan Hukum**, dengan perkataan lain, bila salah satu pihak melanggar **perjanjian**, maka ia akan mendapat hukuman seperti yang telah di perjanjian, sebab perjanjian itu adalah merupakan Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya "**Fakta Surseervanda**" dan perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, artinya **perjanjian** yang telah dibuat secara sah apalagi akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Notaris adalah mengikat pihak-pihak yang membuatnya.

Menimbang, bahwa Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akibat dari suatu perjanjian yang sah menurut hukum adalah:

1. Perjanjian mengikat para pihak;
Maksudnya, perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Miru dan Pati, 2011:78)
2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdata)
Maksudnya, perjanjian yang sudah dibuat, tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi sebab perjanjian itu dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak.
3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata).
Menurut Subekti, itikad baik berarti kejujuran atau bersih (Subekti, 2001: 42). Dengan kata lain, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menilai dari petitum gugatan Para Penggugat angka 7 (tujuh) menetapkan hutang Para Penggugat kepada

Halaman 73 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Para Tergugat sebesar Rp.3.480.000.000,- (tiga milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah) menurut pendapat Majelis Hakim petitum tersebut bersifat voluntair dengan penetapan hutang sepihak oleh Para Penggugat tersebut dengan demikian Para Penggugat mengakui adanya hutang Para Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp.3.480.000.000,- (tiga milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah) secara hukum kontradiktif dengan petitum-petitum gugatan Para Penggugat lainnya dengan demikian Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (Obscuur libel);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (Obscuur libel) maka dengan demikian eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat mengenai gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (Obscuur libel) dapat diterima maka Majelis Hakim tidak lagi mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat selebihnya;

B. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut diatas telah disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat kecuali yang diakui secara tegas-tegas kebenarannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut diatas telah diajukan eksepsi oleh Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) dimana dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan gugatan yang diajukan Para Penggugat kabur/tidak jelas (Obscuur libel) sehingga eksepsi Para Tergugat dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa eksepsi Para Tergugat diterima maka dengan demikian gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelike Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (Obscuur libel) dan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelike Verklaard) maka dengan sendirinya Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut gugatan Para Penggugat dalam pokok perkara (dalam konvensi);



II. DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dengan gugatan rekonvensi tersebut Tergugat I dan Tergugat II menjadi Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi dengan demikian menjadi Para Penggugat Rekonvensi sedangkan Penggugat I dan Penggugat II atau Para Penggugat sebaliknya menjadi Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi atau Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Para Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya bahwa Para Penggugat Rekonvensi /Tergugat I & II telah mengadakan kesepakatan bersama antar Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi (Para Tergugat Rekonvensi) telah dilakukan penandatanganan perjanjian “Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta No. 3, tanggal 6 mei 2020 dan Akta Pembatalan” yang dibuat oleh Tergugat IV Rekonvensi selaku Notaris, terkait Villa Christie – Cipanas berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko atas nama Tergugat III Rekonvensi / M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis, telah dijadikan sebagai Obyek jaminan Hutang Debitur / Tergugat I & II rekonvensi ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi telah melakukan peminjaman uang kepada Para Penggugat sebesar Rp.4.000.000,- (empat miliar rupiah) disertai sebesar 5 % (lima persen) perbulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Kesepakatan bersama No.01, Pasal 4 tentang Jaminan, tanggal 05 Mei 2020, Villa Christie – Cipanas berdasarkan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko atas nama Tergugat III Rekonvensi / M.TH Titiek Sulasmi selaku Avalis adalah menjadi Obyek Jaminan Atas Kewajiban Debitur / Tergugat I & II Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi selaku kreditur, yang mana Villa Christie – Cipanas berdasarkan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko terletak diwilayah hukum Turut Tergugat III Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat Rekonvensi telah berkirim surat sebanyak 6 (Enam) kali kepada tergugat I, II dan III Rekonvensi

Halaman 75 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memberitahukan bahwa telah Wanprestasi terhadap Perjanjian / Akta Notaris Kesepakatan Bersama No.1 Tanggal 5 Mei 2020 dan Akta Notaris Kesepakatan No. 2 Tentang Pengakuan Hutang Tanggal 6 Mei 2020 serta Akta Notaris Pengakuan hutang No.3 Tanggal 6 Mei 2020. Adapun surat Kuasa hukum Penggugat Rekonvensi tersebut yang ditujukan baik secara langsung kepada Tergugat I dan II Rekonvensi maupun kepada kuasa hukum Tergugat I & II Rekonvensi tersebut terdiri dari :

1. **Pertama**, surat **Penggugat Rekonvensi** tertanggal 08 April 2021, Nomor: 053/FHV/SU-STH/IV/2021, Lampiran : 1(Satu) Berkas, Perihal: Surat Undangan & Teguran Hukum / Somasi I;
2. **Kedua**, surat **Penggugat Rekonvensi** tertanggal 13 April 2021, Nomor: 054 / FHV / SU-STH / IV/ 2021, Lampiran: 1(Satu) Berkas, Perihal : **Surat Undangan II & Teguran Hukum II / Somasi II !**;
3. **Ketiga**, surat **Penggugat Rekonvensi** tertanggal 20 Mei 2021, Nomor: **069/FHV/SU-STH/V/2021**, Lampiran: 1(Satu) Berkas, Perihal: **Surat Teguran Hukum Atau Somasi Terakhir !, Kepada Yth. : Rekan Drs H.K.Supena,S.H., M.H., Di Komp. Polri, blok D-1, No.19, Kedaung, Pamulang, Tangsel 15415 – Banten.;**
4. **Keempat**, surat **Penggugat Rekonvensi** tertanggal 20 Juli 2021, Nomor: 0113 / FHV / STH / VII / 021, Lampiran: 1 (Satu) Berkas, Perihal : **Tanggapan & Surat Teguran Hukum / Somasi Terakhir ! Kepada Yth. Rekan Drs H.K.Supena,S.H., M.H., Di Komp. Polri, blok D-1, No.19, Kedaung, Pamulang, Tangsel 15415 – Banten.**
5. **Kelima**, surat **Penggugat Rekonvensi** tertanggal 27 Juli 2021 Jakarta, 27 Juli 2021, Nomor : 129/FHV/STH/VII/2021, Lampiran: 1(Satu) Berkas, Perihal : **Tanggapan & Surat Teguran Hukum / Somasi Terakhir ! Kepada Yth. Rekan Drs H.K.Supena,S.H., M.H., Di Komp. Polri, blok D-1, No.19, Kedaung, Pamulang, Tangsel 15415 – Banten;**
6. **Keenam**, surat **Penggugat Rekonvensi** tertanggal **30 Agustus 2021**, Nomor : 155/FHV/STH/VIII/2021, Lampiran: 1(Satu) Berkas, Perihal : **Somasi Terakhir & Pemberitahuan Pengalihan Villa Berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko Atas Nama M.TH Titiek Sulasmi Berdasarkan Kesepakatan Bersama No.:01, Tanggal 05 Mei 2020 Kepada Yth. Rekan Drs H.K.Supena,S.H., M.H., Di Komp. Polri, blok D-1, No.19, Kedaung, Pamulang, Tangsel 15415 – Banten.**

Menimbang, bahwa berdasarkan perhitungan terakhir oleh Para Penggugat Rekonvensi, hutang atau kewajiban Tergugat I dan Tergugat II

Halaman 76 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng

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)



rekonvensi adalah sebesar Rp. 8.135.127.000,- (Delapan miliar seratus tiga puluh lima juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah) pertanggal jatuh tempo 27 September 2021;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan rekonvensi tidak benar bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum "PMH" sebagaimana dimaksud oleh pasal 1365 KUHPerdara, bahwa yang benar adalah "Tergugat I, II, III dan IV telah terbukti melakukan Wanprestasi/Ingkar janji, dengan cara Tergugat I & II rekonvensi tidak membayar hutangnya kepada Penggugat rekonvensi, tergugat III tidak menyerahkan Obyek jaminan hutang kepada Kreditur / Penggugata Rekonvensi berupa Tanah dan Villa berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 194 /Citeko Atas Nama M.TH Titiek Sulasmi sesuai Perjanjian atau Kesepakatan Bersama No.:01, Tanggal 05 Mei 2020, demikian juga dengan Tergugat IV /Notaris, walaupun telah menikmati uang honor Jasa Notaris dari Penggugat Rekonvensi namun faktanya Tergugat IV terbukti telah ingkar janji dengan cara tidak mau memberikan seluruh salinan asli kepada PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat rekonvensi atas ;

- 1) Akta Kesepakatan Bersama;
- 2) Akta pengakuan Hutang (PH) - hutang Rp. 4 miliar;
- 3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas);
- 4) Akta Pengosongan;
- 5) Akta Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta;
- 6) Akta Pembatalan.

Menimbang, bahwa terbukti perjanjian atau kesepakatan yang terdiri dari 6 akta notariil dimaksud, ternyata terbukti dengan sengaja telah dilanggar oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat I & II Konvensi, dengan cara Tergugat Rekonvensi/Penggugat I & II Konvensi menggugat Penggugat Rekonvensi dalam Konvensi, sementara yang benar adalah bahwa Tergugat I,II, & IV Rekonvensi yang terbukti telah wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I & II konvensi atas 6 kesepakatan /perjanjian yang dibuat minuta dan salinannya oleh Tergugat IV, nayatnya telah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami Kerugian materil sebesar sebesar Rp. 8.135.127.000,- (Delapan miliar seratus tiga puluh lima juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah) pertanggal jatuh tempo 27 september 2021, yang terdiri dari hutang pokok sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga Milyard) ditambah bunga sesuai kesepakatan sebesar 5 % perbulan terhitung dari bulan mei 2020 sampai dengan tanggal 27 September 2021;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan reconvensi dari Para Penggugat Reconvensi semula diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam konvensi dalam bersama dengan jawaban dalam pokok perkara terkait dengan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam konvensi, dimana Tergugat I dan Tergugat II dan konvensi dalam jawaban dalam konvensi telah mengajukan pula eksepsi atas gugatan Para Penggugat dalam konvensi dimana atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dalam konvensi (sekarang Para Penggugat dalam Reconvensi) telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dimana dalam pertimbangan hukumnya Majelis telah menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam konvensi (sekarang Para Penggugat dalam Reconvensi);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dalam konvensi (sekarang Para Penggugat dalam Reconvensi) dapat diterima maka dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim dalam pokok perkara menyatakan gugatan Para Penggugat dalam konvensi (sekarang Tergugat I dan Tergugat II dalam reconvensi) tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) maka Majelis Hakim berpendapat dengan demikian pula gugatan reconvensi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam konvensi (Para Penggugat Reconvensi) dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) pula;

III. DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Reconvensi oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan dalam konvensi gugatan Para Penggugat dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) maka dengan demikian Para Penggugat dalam konvensi/Para Tergugat Reconvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka Para Penggugat dalam konvensi/Para Tergugat Reconvensi harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM KONVENSI :

A. DALAM EKSEPSI :

Halaman 78 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima eksepsi Para Tergugat;

B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvan kelijke Verklaard);

II. DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

- Menghukum Para Penggugat dalam konvensi/Tergugat I dan Tergugat II Rekonsensi dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.395.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Senin tanggal 21 Maret 2022, oleh kami, Arie Satio Rantjoko, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Drs. Tugiyanto, Bc.Ip, S.H.,M.H. dan Sih Yuliarti, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 898/Pdt.G/2021/PN Tng tanggal 15 November 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 28 Maret 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ari Prasetyo, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang dan dihadiri kuasa Para Penggugat, kuasa Para Tergugat dan kuasa Turut tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Drs. Tugiyanto, Bc.Ip, S.H.,M.H.

Arie Satio Rantjoko, S.H.,M.H.

Sih Yuliarti, S.H.

Panitera Pengganti,

Ari Prasetyo, S.H.

Halaman 79 dari 32 Putusan Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng



Rincian biaya-biaya :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp	75.000,-
3. Panggilan sidang	: Rp	1.200.000,-
4. Biaya Redaksi	: Rp	10.000,-
5. Materai	: Rp	10.000,-
6. Sumpah	: Rp.	50.000,-
6. <u>PNBP Relas</u>	: Rp	<u>20.000,-+</u>
Jumlah	: Rp	1.395.000,-

(Satu juta tiga ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah)