



PUTUSAN
NOMOR 494/PDT/2021/ PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

VIVIEN TRIANI, bertempat tinggal di Alamat Kp. Sirnagalih, Rt. 002/Rw. 003, Kelurahan Ranggamekar, Kecamatan Bogor Selatan-Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dipranto Tobok Pakpahan, S.H. Aris Sardister Gultom, S.H. Para Advokat pada Kantor Hukum TOBOK, PARBINOTO & PARTNERS, yang beralamat di Grand Galaxy City, Jl. Boulevard Raya Blok RSN 1 Nomor 53 Jaka Setia, Bekasi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 23 Juni 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai sebagai **Pembanding** semula **Tergugat**;

M E L A W A N

1. **MUHAMMAD FADHILLA ISMALI**, berkedudukan di alamat Jalan Al-Was Thiya Raya Nomor 70, RT. 010/RW. 003, Kelurahan Jati, Kec.Pulo Gadung, Jakarta Timur, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Penggugat I**;
2. **REVANI DINA FITRA**, berkedudukan di Alamat Jalan Al-Was Thiya Raya Nomor 70, RT. 010/RW. 003, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Penggugat II**;

Dan:

1. **Notaris Dan PPAT CHRISNA SARI, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Canadlan Broadway Ruko Commpark Blok E No. 39, Kota Wisata, Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;



- 2. Badan Pertanahan Nasional-Kementerian ATR/BPN KOTA BOGOR,**
Jalan A.Yani No.41, RT.01 / RW.02 Kelurahan Tanah Sereal,
Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor Jawa Barat,
untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II**
semula **Turut Tergugat II**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 September 2021 Nomor: 494/PDT/2021/PT BDG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
1. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 September 2021 Nomor: 494/PDT/2021/PT BDG tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
2. Berkas perkara Nomor 494/PDT/2021/PT BDG dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 1 September 2020 dalam Register Nomor 127/Pdt.G/2020/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. BAHWA ADAPUN YANG MENJADI DASAR GUGATAN PENGGUGAT ADALAH SEBAGAI BERIKUT :

1. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2020 Para Penggugat Dengan Tergugat membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor. 01 yang dibuat di hadapan NOTARIS & PPAT CHRISNA SARI, S.H., M.Kn;
2. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2020 Para Penggugat Dengan Tergugat membuat Akta Kuasa Menjual Nomor. 02 yang dibuat di hadapan NOTARIS & PPAT CHRISNA SARI, S.H., M.Kn;
3. Bahwa Kedua akta tersebut telah dicatatkan/diaktakan oleh NOTARIS & PPAT CHRISNA SARI, S.H., M.Kn sebagaimana tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang tanggal 20 Mei 2020 Nomor : 01 dan Akta Kuasa Menjual tanggal 20 Mei 2020 Nomor : 02, dengan diketahui saksi-saksi yang merupakan suatu Kesepakatan yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi PARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata(KUH Perdata);

B. DUDUK PERKARA :

1. Bahwa, pada tanggal 20 Mei 2020 sdr Tergugat (Vivien Triani) telah meminjam uang sejumlah 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat, sebagai jaminan 1 Unit rumah, sertifikat Hak Milik No. 795, seluas 374 M2, surat ukur no. 07/Ranggamekar/2009, tanggal 7 April 2009. yang terletak di Jl. Kp. Sirnagalih, Rt 002/Rw. 002. Kel.Ranggamekar, Kec.Bogor Selatan Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, Atas kesepakatan Para Penggugat dan Tergugat Pada tanggal 20 Mei 2020 dibuatlah Akta Pengakuan Hutang No.01 di hadapan NOTARIS & PPAT CHRISNA SARI, S.H., M.Kn;
2. Bahwa, pada pasal 4 dalam Akta Pengakuan Hutang Tergugat (Vivien Triani/Pihak Pertama) akan memberikan bagi hasil/Kompensasi kepada Para Penggugat (Pihak Kedua) sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) dari pokok pinjaman yaitu Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) akan diserahkan pada saat pengembalian hutang yaitu pada tanggal 19-06-2020 sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang pasal 1 dan pasal 2;
3. Bahwa, dengan adanya Akta Pengakuan Hutang tersebut atas kesepakatan Para Penggugat dan Tergugat maka dibuatlah Akta Kuasa Menjual Nomor : 02 tanggal 20 Mei 2020 yang dibuat dihadapan NOTARIS & PPAT CHRISNA SARI, S.H., M.Kn. Tujuannya adalah untuk menjamin keamanan uang Para Penggugat, yang mana dalam Akta Kuasa Menjual Nomor. 02 tersebut tertuang Para Penggugat berhak menjual, memindahkan, menyerahkan, atau dengan cara lain, terhadap berupa 1 Unit rumah yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bogor, Kel.Ranggamekar, Kel.Ranggamekar, Kec.Bogor Selatan, Jl. Kp. Sirnagalih, Rt 002/Rw. 002, sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Milik No. 795, seluas 374 M2, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur no. 07/Ranggamekar/2009, tanggal 7 April 2009;
4. Bahwa, dalam uraian pada poin 1, 2 dan 3 diatas Tergugat tidak melaksanakan apa yang telah menjadi kewajiban kepada Para Tergugat sebagaimana telah dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor : 01 yang dibuat dihadapan NOTARIS & PPAT CHRISNA SARI, S.H., M.Kn;
5. Bahwa, Tergugat pada tanggal 25 Juni 2020 dengan sengaja telah melakukan Blokir sertifikat Hak Milik No. 795, seluas 374 M2, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur No. 07/Ranggamekar/2009, tanggal 7 April 2009, atas Permintaan Blokir tersebut Turut Tergugat II melakukan Blokir terhadap Buku



Tanah Milik Tergugat, Pemblokiran tersebut diketahui oleh Para Penggugat pada tanggal 6 Juli 2020. Sehingga sangat jelas dalam hal ini Tergugat telah ingkar atas Akta Kuasa Menjual Nomor : 02 tanggal 20 Mei 2020 yang dibuat dihadapan NOTARIS & PPAT CHRISNA SARI, S.H., M.Kn;

6. Bahwa, dengan dicatatkan nya blokir terhadap buku tanah milik Tergugat oleh Turut Tergugat II, sehingga Akta Kuasa Menjual Nomor : 02 tanggal 20 Mei 2020 dari Tergugat tidak dapat di pergunakan sebagaimana mestinya oleh Para Penggugat;
7. Bahwa, atas permasalahan tersebut pada tanggal 13 Juli 2020 Para Penggugat memberikan kuasa kepada LBH BULAN BINTANG JAWA BARAT, melalui kuasa tersebut LBH BULAN BINTANG JAWA BARAT telah melakukan upaya hukum yaitu : Melakukan SOMASI/TEGURAN KERAS kepada Tergugat pada tanggal 15 Juli 2020;

KESEPAKATAN-KESEPAKATAN YANG TELAH DIBUAT DAN DITANDA TANGANI OLEH PENGGUGAT DAN TERGUGAT ADALAH SAH DAN MENGIKAT SEBAGAI UNDANG-UNDANG BAGI PENGGUGAT DAN TERGUGAT

8. Bahwa Akta Pengakuan Hutang Nomor. 01 Tanggal 20 Mei 2020 dan Akta Kuasa Nomor. 02 Menjual Tanggal 20 Mei 2020 yang dibuat di hadapan NOTARIS & PPAT CHRISNA SARI, S.H., M.Kn. jelas adalah merupakan suatu Kesepakatan yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata(KUH Perdata), yang menyebutkan:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

9. Bahwa, Surat pengakuan Hutang dan surat kuasa menjual tersebut juga telah memenuhi syarat Subjektif dan Objektif unsur sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat:
 - Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
 - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - Suatu hal tertentu; dan



- Suatu sebab yang halal;"
- 10. Bahwa Penjabaran atas unsur-unsur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dikaitkan dengan Surat Pernyataan Pengakuan Hutang No.01 tertanggal 20 Mei 2020 dan Surat Kuasa Menjual No.02 tertanggal 20 Mei 2020 yang dibuat dan ditandatangani Para Penggugat dan Tergugat dan saksi-saksi :
 - a. **Sepakat mereka yang mengikatkan diri :**

Bahwa Para Penggugat dan Tergugat pada saat membuat surat pengakuan hutang dan Kuasa Menjual tersebut telah mencapai persamaan kehendak, pendapat, tidak dalam paksaan baik Para Penggugat maupun Tergugat;
 - b. **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan :**

Bahwa Para Penggugat dan Tergugat adalah orang yang secara hukum berwenang membuat perjanjian dikarenakan telah dewasa dan tidak dalam pengampuan pada saat membuat Pernyataan dan Kesepakatan;
 - c. **Suatu hal tertentu :**

Bahwa surat pengakuan hutang dan Kuasa Menjual antara Para Penggugat dan Tergugat telah berkenaan dengan hal yang tertentu, dimana objek kesepakatan dalam perkara a quo adalah 1 Unit rumah yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bogor, Kel. Ranggamekar, Kec.Bogor Selatan, Jl. Kp. Sirnagalih, Rt 002/Rw. 002, sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Milik No. 795, seluas 374 M2, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur no. 07/Ranggamekar/2009, tanggal 7 April 2009 milik Tergugat;
 - d. **Suatu sebab yang halal :**

Bahwa Surat Pernyataan dan Surat Kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat telah dibuat dengan maksud/alasan yang tidak bertentangan dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, dimana Tergugat bermaksud untuk memiliki uang yang diserahkan oleh Penggugat dan Penggugat bermaksud untuk meminta apa yang telah menjadi tanggung jawab Tergugat tersebut;
- 11. Bahwa berdasarkan penjabaran unsur-unsur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tersebut diatas maka sangatlah beralasan secara hukum Pengadilan Negeri Bogor atau Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara ini menyatakan bahwa Akta Pengakuan Hutang No.01 tanggal 20 Mei 2020 dan Akta Kuasa Menjual No.02 tanggal 20 Mei 2020 yang



dibuat di hadapan NOTARIS & PPAT CHRISNA SARI, S.H., M.Kn. dan ditandatangani Para Penggugat dan Tergugat dan saksi-saksi sebagai suatu Kesepakatan yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi Para Penggugat dan Tergugat;

PERBUATAN TERGUGAT YANG TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA UNTUK MEMBAYARKAN HUTANG PENGGUGAT YANG TELAH DISEPAKATI SEBELUMNYA MERUPAKAN PERBUATAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI)

12. Bahwa, Para Penggugat menguraikan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat maka berikut Para Penggugat uraikan beberapa pendapat pakar hukum Indonesia tentang wanprestasi (DOKTRIN) sebagai berikut;

a. YAHYA HARAHAP : Bahwa Yahya Harahap mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. (M.Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Bandung: Alumni, 1982), hal. 60.);

b. SUBEKTI : Bahwa Subekti menyatakan bahwa seseorang dapat dinyatakan wanprestasi apabila masuk dalam empat macam kategori , yaitu:

- Debitur tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Debitur melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- Debitur melaksanakan apa yang diperjanjikannya, tetapi terlambat;
- Debitur melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

(Subekti, Hukum Perjanjian, hal.45)

c. ABDUL KADIR MUHAMMAD : Abdul Kadir Muhammad menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang harus ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang - Undang.

(Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, Bandung : Bina Cipta, 1982, hal.20.);

13. Bahwa berdasarkan pendapat dari Para Pakar hukum Indonesia tersebut diatas dikaitkan dengan fakta bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya dan tidak melaksanakan apa yang telah disepakati dalam Akta



Pengakuan Hutang No.01 tanggal 20 Mei 2020 dan Akta Kuasa Menjual No.02 tanggal 20 Mei 2020 yang dibuat di hadapan NOTARIS & PPAT CHRISNA SARI, S.H., M.Kn. yang dibuat dan ditandatangani Para penggugat dan Tergugat dan saksi-saksi;

14. Bahwa berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut diatas maka sangatlah beralasan secara hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Bogor atau Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini **Menyatakan** bahwa Perbuatan Tergugat merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Para Penggugat;

PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI) TERGUGAT MEWAJIBKAN TERGUGAT UNTUK MELAKUKAN PENGGANTIAN BIAYA, RUGI DAN BUNGA TERHADAP PENGGUGAT

15. Bahwa Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat mewajibkan Tergugat untuk melakukan penggantian biaya, rugi dan bunga kepada Para Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1243 Kitab Undang – undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyebutkan:“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”;
16. Bahwa dikarenakan TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya sampai dengan batas waktu yang telah diberikan maka Gugatan PARA PENGGUGAT secara hukum telah memenuhi unsur pasal pasal 1243 Kitab Undang – undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
17. Bahwa sebagai akibat perbuatan Wanprestasi (Cidera Janji) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga karenanya menurut hukum PARA PENGGUGAT berhak menuntut Tergugat untuk membayar Biaya, Bunga dan Kerugian yang Diderita oleh PARA PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut:
- Pokok sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);**
 - Bagi hasil/Kompensasi kepada Para Penggugat (Pihak Kedua) sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) dari pokok pinjaman yaitu **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) terhitung per tanggal 19-06-2020;**
 - Keterlambatan dua (2) bulan Pembayaran terhitung sejak 19-06-2020 sampai dengan tanggal 19 Agustus 2020 disesuaikan dengan Bagi hasil/Kompensasi kepada Para Penggugat (Pihak Kedua) sebesar 12,5%



(dua belas koma lima persen) adalah sebesar **Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);**

d. Lawyer Fee Kuasa Hukum **25% dari Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);**

e. Bahwa Para Penggugat juga menderita kerugian biaya-biaya akibat Perbuatan Wanprsetasi Yang dilakukan oleh TERGUGAT dimana kerugian tersebut muncul untuk biaya operasional mengurus perkara a quo, yang mengakibatkan Terbengkalainya Pekerjaan akibat waktu yang tersita untuk melakukan penagihan kepada TERGUGAT yang nilainya apabila dikalkulasikan dengan angka diperkirakan senilai **RP. 155.500.000,- (seratus lima puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);**

18. Bahwa berdasarkan perhitungan Kerugian yang telah dirinci tersebut diatas maka TERGUGAT wajib membayarkan kepada PARA PENGGUGAT dengan total sebagai berikut : **Total uang yang harus dibayarkan oleh tergugat kepada penggugat adalah Rp. 1.455.500.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);**

UANG PAKSA (DWANGSOM)

19. Bahwa, akibat Cidera janji yang dilakuan Tergugat menjadi dasar bagi Para Penggugat untuk mengajukan agar Tergugat diwajibkan membayar uang paksa (DWANGSOM) apabila tidak memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewidsde) dalam perkara ini dan karenanya mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor atau Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (dwangsong), sebesar Rp. 1.000.000,00 (Satu juta rupiah) kepada Para Penggugat untuk setiap harinya apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewidsde) dalam perkara ini;

SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

20. Bahwa untuk memastikan Para Penggugat mendapatkan hak-haknya meskipun Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya kepada Para Penggugat maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Para Penggugat, dengan ini Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) atas harta kekayaan Tergugat berupa 1 Unit rumah yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bogor, Kel. Ranggamekar, Kec. Bogor Selatan Jl. Kp. Sirnagalih, Rt 002/Rw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

002, sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Milik No. 795, seluas 374 M2, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur No. 07/Ranggamekar/2009, tanggal 7 April 2009 milik TERGUGAT;

21. Bahwa Dikarenakan Tergugat dan Turut Tergugat II dan Jaminan sertifikat Hak Milik No. 795, seluas 374 M2, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur No. 07/Ranggamekar/2009, tanggal 7 April 2009, **BERDOMISILI** di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bogor Maka Gugatan Wanprestasi a quo, didaftarkan pada Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Bogor;
22. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah melakukan perbuatan WANPRESTASI, maka patutlah dan adil untuk dihukum membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang Para Penggugat uraikan diatas maka dengan penuh harapan Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Para Penggugat ;
3. Menyatakan Sah Surat Akta Pengakuan Hutang No.01 tanggal 20 Mei 2020 dan Surat Akta Kuasa Menjual No.02 tanggal 20 Mei 2020 yang dibuat dihadapan NOTARIS & PPAT CHRISNA SARI, S.H., M.Kn. oleh Para Penggugat dan Tergugat dengan saksi-saksi sebagai suatu Kesepakatan yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi Para Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Para Penggugat berhak untuk menjual Tanah Sertipikat Hak Milik No. 795, seluas 374 M2, sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Menjual No.02 tanggal 20 Mei 2020;
5. Menghukum Tergugat untuk Membayarkan Kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.415.000.000,- (satu milyar empat ratus lima belas juta rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Terhadap Tanah Dan Bangunan Milik Tergugat di Kp. Sirnagalih, Rt 002/Rw. 002, Kel.Ranggamekar, Kec.Bogor Selatan Kota Bogor, Provinsi Jawa barat;
7. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap Surat Akta Kuasa Menjual No.02 tanggal 20 Mei 2020 yang dibuat dihadapan NOTARIS & PPAT CHRISNA SARI, S.H., M.Kn;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk membuka Blokir Sertipikat Hak Milik No. 795, seluas 374 M2 di Kantor Turut Tergugat II;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk terhadap Putusan ini;
11. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Tergugat I telah memajukan jawaban terhadap gugatan sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

A. Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang mengadili Perkara Aquo secara Relatif.

1. Bahwa setelah mempelajari secara seksama isi Gugatan Para Penggugat pada intinya diajukan berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 1 antara Vivien Triani (i/c Tergugat) dengan Muhammad Fadhilla Ismaili (i/c Penggugat I) dan Revani Dina Fitra (i/c Penggugat II) yang dibuat dihadapan Chrisna Sari, SH., M.Kn selaku Notaris Kabupaten Bogor (i/c Turut Tergugat I);
2. Bahwa sebagaimana ditentukan pada Pasal 15 Akta Pengakuan Hutang No. 1 tersebut, ditentukan;
“Untuk segala urusan mengenai Akta ini dan segala akibat hukumnya Para Pihak memilih tempat tinggal umum dan tetap pada Kantor Pengadilan Negeri Cibonong”.
3. Bahwa sesuai pilihan domisili dan kewenangan mengadili ditentukan pada Pasal 15 Akta Pengakuan Hutang tersebut, terhadap Para Pihak berlaku ketentuan Pasal 1338 KUHPdata sebagai undang-undang yang mengikat dan wajib ditaati oleh para Pihak, khususnya bilamana terjadi sengketa berkaitan dengan Akta ini;



4. Bahwa oleh karena telah sangat jelas dan nyata ditentukan domisili dan kewenangan mengadili adalah di Pengadilan Negeri Cibinong dan bukan di Pengadilan Negeri Bogor, maka berpedoman pada Pasal 118 ayat (4) HIR sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan **Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo secara Relatif.**

B. Gugatan Para Penggugat Kabur (Obscuur Libel) karena Para Penggugat tidak menjelaskan batas-batas obyek sengketa secara lengkap dan terperinci.

Bahwa setelah membaca dalil-dalil Para Penggugat secara keseluruhan baik yang dinyatakan dalam posita atau petitum gugatan, mengenai tanah dan bangunan (obyek sengketa) Para Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara lengkap dan terperinci tentang batas-batas tanah disengketakan.

Oleh karenanya dengan berpedoman pada Putusan MARI No. 1149 K/Sip/1975 Juncto Putusan MARI No. 1159 K/PDT/1983 yang menyatakan; "Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak diterima" maka sudah selayaknya terhadap Gugatan Para Penggugat dinyatakan Kabur (Obscuur Libel);

C. Gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil karena tidak bermaterai yang cukup sebagaimana disyaratkan Peraturan Perundang-undangan.

Bahwa sebagaimana ditentukan pada Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai Juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Meterai Dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Meterai ditentukan; "Dokumen Dikenakan Bea Meterai diantaranya adalah "Surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata";

Bahwa kewajiban mengenai menempelkan Materai yang cukup dalam suatu Gugatan merupakan salah satu syarat formil yang wajib ditaati oleh seorang Kuasa Hukum dalam mengajukan Gugatan di Pengadilan, diberi tanggal, bulan dan tahun dimana tempat Gugatan itu didaftarkan;



Sebaliknya apabila atas gugatan didaftarkan itu tidak diberi Materai secukupnya maka terhadap Gugatan demikian dikaitkan dengan Peraturan Bea Materai, berikut syarat formil pengajuan gugatan layak dan pantas untuk dinyatakan mengandung cacat formil, tidak sah dan/atau dinyatakan tidak diterima (Ontvankelijk Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA
DALAM KONVENSI

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan Tergugat Konvensi dalam Jawaban bagian eksepsi diatas mohon dianggap terulang kembali, termasuk serta tidak terpisahkan dengan dalil Tergugat dalam bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Yang Mulia Majelis Hakim, sebelumnya berkenankan Tergugat Konvensi menjelaskan terlebih dahulu secara rinci mengenai duduk perkara sesungguhnya yang terjadi dalam Perkara ini, sehingga Yang Mulia Majelis Hakim benar-benar mendapatkan suatu gambaran yang lengkap dan tidak semata-mata hanya berdasarkan keterangan sepihak dari Para Penggugat Konvensi incasu hanya cenderung mendudukkan Tergugat Konvensi dalam posisi orang beritikad buruk;
3. Bahwa perlu diketahui kejadian dimaksud dalam Perkara aquo terjadi begitu cepat hanya dalam 1 (satu) hari, hal mana Tergugat Konvensi dengan Para Penggugat semula tidak saling mengenal antara satu dengan yang lainnya semuanya bermula dari;
 - 3.1 Bahwa pada Tanggal 20 Mei 2020 kepada Tergugat Konvensi telah diperkenalkan dengan 2 (dua) orang suami istri masing-masing bernama Haji Siti Marohah dan Sungkono Hadi Suroso, dimana Kedua Suami – Istri tersebut datang menawarkan Pembiayaan Proyek Hotel & Resort Lavanito dengan nilai keuntungan dijanjikan kepada Tergugat Konvensi sebesar Rp. 1,000,000,000,- (satu milyar rupiah);
 - 3.2 Bahwa agar keuntungan tersebut dapat diperoleh dibutuhkan dana talangan terlebih dahulu sebesar Rp. 800,000,000,- (delapan ratus juta rupiah), dimana dana talangan tersebut hanya akan digunakan dalam waktu 1 (satu) bulan, lalu akan dikembalikan setelah termin pembayaran pertama proyek dicairkan;
 - 3.3 Bahwa kemudian Tergugat Konvensi oleh karena telah termakan iming-iming dan bujuk rayu dari pasangan Suami Istri tersebut,



- lalu bersedia meminjamkan Sertifikat Tanah milik Tergugat Konvensi untuk dijaminan kepada Pemodal sebagai sumber pembiayaan;
- 3.4 Bahwa, pasangan Suami-Istri tersebut, pada hari itu juga menghubungi seorang kenalannya yang mengaku bernama Giantoro, lalu Giantoro menghubungi Rama teman yang cukup dekat dan pernah tinggal bersama, dan Rama menghubungi Billy, kemudian Billy menghubungi Akbar selaku adik kandung dari Penggugat Konvensi I agar Penggugat Konvensi I bersedia meminjamkan uang sebesar Rp. 800,000,000 (Delapan Ratus Juta Rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 795 atas nama Tergugat Konvensi;
- 3.5 Bahwa lebih lanjut mengenai Perjanjian Pengerjaan Proyek Hotel & Resort Lavanito tersebut sekitar pukul 12:00 WIB, Tanggal 20 Mei 2020 telah ditanda-tangani, lalu sore harinya dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Pengakuan Hutang No. 1 dihadapan Turut Tergugat I;
- 3.6 Bahwa setelah itu 2 (dua) Minggu setelah Perjanjian Proyek Hotel & Resort Lavanito ditanda-tangani, Tergugat Konvensi telah mencoba melakukan pengecekan langsung akan kebenaran Proyek tersebut, ternyata ditemukan fakta mengejutkan Proyek ditawarkan Suami-Istri tersebut tidak ada (Fiktif) dan pasangan suami istri tersebut tidak dikenal sama sekali;
- 3.7 Bahwa menyadari Tergugat Konvensi telah menjadi korban penipuan maka atas kejadian yang menimpa Tergugat Konvensi telah dilaporkan oleh Tergugat Konvensi di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Kota Bogor, sebagaimana termaktub pada Surat Laporan Polisi Tanggal 03 Juli 2020. Hal mana berdasarkan SP2HP Nomor : SP2HP/621/VII/RES 1.11/2020/Sat Reskrim, Tanggal 16 Juli 2020, diterangkan terhadap Laporan Polisi Tergugat Konvensi telah naik statusnya ke Proses SIDIK;
- 3.8 Bahwa belakangan Tergugat Konvensi mengetahui, Penggugat Konvensi I ternyata adalah orang yang sering meminjamkan uang dengan sistim bunga;



- 3.9 Bahwa sekitar Tanggal 19 Juni 2020 seolah tidak mau tahu akan peristiwa yang menimpa Tergugat Konvensi tersebut, Penggugat Konvensi I telah berusaha mengusir paksa Tergugat Konvensi dari tanah dan rumah milik Tergugat Konvensi dengan cara sangat tidak terpuji, melakukan rangkaian teror, tindakan premanisme dan mengirimkan organisasi masyarakat dari BBRP (Barisan Benteng Raya Padjajaran), dimana Para Ormas tersebut telah bertindak sangat anarkis, bahkan meminta paksa beberapa jumlah uang kepada Tergugat Konvensi dan karena Tergugat Konvensi merasa sangat tertekan dan ketakutan maka Tergugat Konvensi dalam keadaan terpaksa menyerahkan uang telah beberapa kali secara tunai kepada Para Ormas suruhan Penggugat I tersebut, jika dihitung sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
4. Bahwa berdasarkan duduk persoalan diatas, tampak jelas dalam Perkara aquo Tergugat Konvensi adalah Korban Penipuan dari pasangan suami istri tersebut yang melahirkan dampak sangat luar biasa kepada Tergugat Konvensi selaku seorang perempuan lemah sangat tertekan dan berat menghadapi Persoalan hukum ini. Disisi lain Penggugat Konvensi I seolah tidak mau tahu akan penderitaan dialami Tergugat Konvensi tersebut, sebaliknya Penggugat Konvensi telah memperlakukan Tergugat Konvensi seperti pendatang haram dirumah miliknya sendiri dengan cara melakukan rangkaian teror, tindakan premanisme dan mengirimkan puluhan orang ORMAS ke rumah milik Tergugat Konvensi untuk menakut-nakuti Tergugat Konvensi, semuanya itu ditujukan untuk mengusir secara paksa Tergugat Konvensi dari tanah dan rumah milik Tergugat Konvensi tanpa mengindahkan nilai-nilai dan kaidah-kaidah hukum yang ada;
5. Bahwa sebagaimana dijelaskan pada duduk persoalan dimuka, dalam Perkara ini Tergugat Konvensi tidak sedang berusaha menghindari dari tanggung jawabnya atau sedang bersembunyi dibalik kejadian penipuan yang menimpa Tergugat Konvensi. Oleh karena bagaimanapun secara factual Tergugat Konvensi mengakui benar memiliki hutang sebesar Rp. 800,000,000,- (delapan ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat Konvensi berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 1;



6. Bahwa pengakuan hutang Tergugat Konvensi tersebut sebatas hanya pada hal-hal yang dengan tegas telah dinyatakan dalam Akta dan diakui kebenarannya oleh Tergugat Konvensi, serta menyatakan menolak untuk selebihnya khususnya berkaitan dengan nilai keuntungan dimuat dalam akta, berikut Akta Surat Kuasa Jual sebagaimana termaktub dalam Posita Gugatan Para Penggugat Konvensi;
7. Bahwa berkaitan dengan tindakan pengusiran paksa yang dilakukan Para Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi dalam Perkara ini, tampaknya Para Penggugat Konvensi telah terhasut dan termakan dengan pemikirannya sendiri yang seolah-olah dengan dijadikannya Sertifikat Hak Milik Nomor : 795, seluas 374 M2 , surat ukur no.07/Ranggamekar/2009, tanggal 7 April 2009, yang terletak di Jl. Kp. Simagalih, Rt 002/Rw.002, Kel. Ranggamekar, Kec. Bogor Selatan, Provinsi Jawa Barat adalah sebagai jaminan pelunasan hutang maka secara otomatis dapat dikualifisir hak atas tanah dan bangunan milik Tergugat Konvensi tersebut beralih kepada Para Penggugat Konvensi, bilamana Tergugat Konvensi tidak memenuhi prestasinya hingga batas waktu ditentukan;
8. Bahwa pemikiran Para Penggugat Konvensi tersebut tentunya keliru maka perlu untuk diluruskan. Oleh karena menurut Pasal 12 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah dinyatakan; Janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cedera janji, Batal Demi Hukum;
Sebaliknya, bilamana latar belakang pemikiran Para Penggugat Konvensi dalam hal ini melakukan pengusiran secara paksa kepada Tergugat Konvensi karena merasa dirinya telah memiliki Surat Kuasa maka terhadap pemikiran demikian haruslah ditolak, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena melanggar peraturan Perundangan-undangan yang berlaku.
9. Bahwa menurut Pasal 1796 ayat (2) KUHPerdara ditentukan; "Untuk memindahkan barang atau hipotik diatasnya, untuk membuat suatu perdamaian ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik **diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas**".



10. Bahwa merujuk pada petikan dalil Para Penggugat Konvensi pada butir “3” Posita Gugatannya yang menerangkan; “Dengan adanya akta pengakuan hutang tersebut atas kesepakatan Para Penggugat dan Tergugat maka dibuatlah Akta Kuasa Menjual Nomor 2 Tanggal 20 Mei 2020” telah cukup membuktikan, bahwa benar Pemberian Surat Kuasa Menjual Nomor 2 dimaksud dalam Perkara aquo merupakan turunan, pelengkap atau Asesor dari Akta Pengakuan Hutang Nomor 1;
11. Bahwa oleh karena Pemberian Surat Kuasa Menjual Nomor 2 merupakan Asesor dari Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 maka sesuai ketentuan Pasal 1796 ayat (2) KUHPdata keberadaan Surat Kuasa Menjual Nomor 2 haruslah dimuat secara tegas dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 pada Pasal tersendiri;
12. Bahwa kami telah mempelajari keseluruhan Pasal-Pasal dimuat dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 dimaksud, didalamnya tidak ada memuat 1 Pasal pun yang secara tegas mengatur mengenai pemberian Surat Kuasa Menjual dari Tergugat Konvensi kepada Para Penggugat Konvensi. Lalu pertanyaannya mengapa tiba-tiba muncul dan ada Pemberian Surat Kuasa Menjual Nomor 2? Hal ini telah cukup membuktikan, bahwa Para Penggugat Konvensi bersama-sama dengan Turut Tergugat I telah memanfaatkan ketidak tahuan atau minimnya pengetahuan hukum dari Tergugat Konvensi dalam pemberian Surat Kuasa Jual tersebut;
13. Bahwa kemudian atas dasar pengetahuannya tersebut, terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 2 Tanggal 20 Mei 2020 telah dicabut oleh Tergugat Konvensi Tanggal 10 Februari 2021 dan berlaku efektif pada waktu tanggal diterbitkan;
14. Bahwa selanjutnya, Tergugat Konvensi dengan ini menolak tegas dalil Para Penggugat Konvensi sebagaimana dinyatakan pada butir 2, 8 dan 9 Posita Gugatannya berkaitan dengan Pemberian Surat Kuasa Jual karena sangat jelas dan tidak terbantahkan, bahwa Pemberian Surat Kuasa Jual tersebut sebaliknya bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata karena melanggar ketentuan Pasal 1796 ayat (2) KUHPdata. Sehingga sangat berdasar apabila Surat Kuasa Jual Nomor 2 tersebut dicabut oleh Tergugat Konvensi, serta memohonkan atas pencabutannya dinyatakan sah dan mengikat;



15. Bahwa Tergugat Konvensi menolak dalil Para Penggugat Konvensi pada butir 17 huruf “b” dan “c” karena sangat jelas penerapan bagi hasil pada Perkara ini tidak memenuhi rasa keadilan. Hal mana Tergugat Konvensi terbukti merupakan korban pada Perkara aquo dan telah menderita kerugian sangat besar baik materiil maupun immateriil. Sehingga sangatlah berdasar apabila Yang Mulia Majelis Hakim menolak dalil Para Penggugat Konvensi tersebut, serta menyatakan Pasal 4 Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 mengenai bagi hasil/kompensasi dinyatakan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum;
16. Bahwa Tergugat Konvensi menolak tegas dalil Para Penggugat Konvensi pada butir 17 huruf “d” dan “e” karena merujuk pada ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR sangat jelas tidak ada keharusan atau kewajiban hukum bagi Para Penggugat Konvensi untuk menguasai atau memberi kuasa dalam pengajuan gugatan dimuka Pengadilan. Oleh karenanya mengenai nilai kerugian diajukan Para Penggugat Konvensi merupakan risiko sendiri dan harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;
17. Bahwa Tergugat Konvensi menolak tegas dalil Para Penggugat Konvensi pada butir 19 dalam Posita mengenai uang paksa atau dwangsom karena sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 dalam kaidah hukumnya menentukan terhadap suatu putusan Hakim berisikan pembayaran sejumlah uang tidak dapat dimintakan uang paksa (dwangsom). Hal mana kaidah tersebut sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan doktrin hukum yang menyatakan tuntutan uang paksa (dwangsom) dalam hukuman untuk pembayaran uang adalah tidak sah. Oleh karenanya tuntutan uang paksa (dwangsom) Para Penggugat Konvensi tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;
18. Bahwa Tergugat Konvensi menolak tegas dalil Para Penggugat Konvensi pada butir 20 dalam Posita mengenai Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) karena tidak berdasar dan cenderung mengada-ada, serta tidak memenuhi syarat materiil dan formil dalam pengajuan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) karenanya haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;



19. Bahwa selain dan selebihnya dalil gugatan Para Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Tergugat, mohon dianggap ditolak secara tegas kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara nyata dan tegas oleh Tergugat;
20. Bahwa berdasarkan hal-hal dijelaskan diatas telah terungkap suatu fakta meyakinkan, bahwa benar obyek sengketa dimaksud pada Perkara aquo adalah Hak Milik Tergugat Konvensi dan telah dijaminan oleh Tergugat Konvensi kepada Para Penggugat Konvensi sebagai Jaminan Pelunasan Hutang berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 1;
21. Bahwa meskipun Tergugat Konvensi terbukti merupakan Korban Penipun dari pasangan suami istri i/c Hj. Siti Marohah dan Sungkono Hadi Suroso akan tetapi Tergugat Konvensi tetap beritikad baik mengakui memiliki hutang kepada Para Tergugat Konvensi sebesar Rp. 800,000,000,- (delapan ratus juta rupiah) dan telah jatuh tempo akan tetapi belum dibayarkan kepada Para Penggugat Konvensi dan oleh hukum dipandang sebagai Perbuatan Ingkar Janji (Waprestasi);
22. Bahwa namun demikian Para Tergugat Konvensi juga telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji kepada Tergugat Konvensi incasu melakukan rangkaian teror dan tindakan premanisme kepada Tergugat Konvensi untuk mengusir paksa Tergugat Konvensi dari tanah dan rumah milik Tergugat Konvensi yang melahirkan kerugian materiil maupun immateriil terhadap Tergugat Konvensi, serta bertentangan dengan kewajiban hukum Para Tergugat Konvensi.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa segala apa yang termuat pada bagian konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonvensi dan mohon untuk dianggap sebagai telah termasuk pula pada bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi semula Tergugat Konvensi dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Tergugat Rekonvensi semula Para Penggugat Konvensi, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa sebagaimana telah disinggung pada butir 22 diatas, pada pokoknya Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji kepada Penggugat Konvensi karena Para Tergugat Rekonvensi



telah melakukan rangkaian upaya paksa kepada Penggugat Rekonvensi untuk mengusir paksa Penggugat Rekonvensi dari tanah dan rumah milik Penggugat Rekonvensi dengan cara mengintimidasi, melakukan rangkaian teror dan tindakan premanisme dengan mengirimkan puluhan Ormas dari ke rumah tinggal Penggugat Rekonvensi dan bertentangan dengan kewajiban hukum Para Tergugat Rekonvensi;

4. Bahwa mengenai dalil Perbuatan Ingkar Janji Para Tergugat Rekonvensi tersebut telah sesuai dengan Pasal 1339 KUHPdata yang menentukan; "Pesetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Peraturan Perundang-undangan;"
5. Bahwa berdasarkan Pasal 12 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah dinyatakan; Janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cedera janji, Batal Demi Hukum. Dengan demikian maka terhadap Jaminan Kebendaan sebagai Pelunasan Hutang Penggugat Rekonvensi tersebut haruslah diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan untuk dimintakan kepastian hukumnya dan bukan dengan cara-cara yang dilakukan Para Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut kepada Penggugat Rekonvensi, sebagai bukti nyata itikad buruk Para Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi telah mengabaikan kewajiban hukumnya kepada Penggugat Rekonvensi yang wajib ditaati sebagaimana disyaratkan pada Pasal 1339 KUHPdata tersebut. Sehingga terhadap perbuatannya Para Tergugat Rekonvensi tersebut dikualifisir sebagai suatu Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
6. Bahwa akibat dari Perbuatan Ingkar Janji atau "wanprestasi" dari Para Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian-kerugian nyata sebagai berikut :

Kerugian Materiil:	Jumlah
1. Membayar uang kepada sekumpulan Organisasi Masyarakat (Ormas) dari BBRP (Barisan Benteng Raya	Rp. 20,000,000,-
Padjajaran) sebesar Rp.20.000.000,-	
2. Kehilangan keuntungan diharapkan	



karena terganggu bekerja selama 3 Bulan akibat adanya gangguan dari Ormas dikirimkan Para Tergugat Konvensi sebesar Rp. 10.000.000 per hari x 3 bulan, sehingga seluruhnya berjumlah Rp.900.000.000,-

Rp. 900.000.000,-
Total Rp. 920.000.000,-

Kerugian Materiil:

Bahwa selain mengalami Kerugian Materiil, Penggugat Rekonvensi juga telah mengalami Kerugian Materiil, yakni kerugian secara moril karena persoalan ini mengakibatkan tekanan luar biasa yang mempengaruhi pikiran dan kejiwaan Penggugat Rekonvensi, serta hancurnya nama baik Penggugat Rekonvensi, rasa malu dan stress yang sulit dinilai dengan uang, namun bila ditaksir setara dengan ganti rugi sebesar Rp. 1,000,000,000 (Satu Milyar Rupiah).

7. Bahwa sebagaimana telah terungkap dalam Konvensi, terbukti atas pembiayaan Proyek Hotel & Resort Lavanito, Tanggal 20 Mei 2020 tersebut, Penggugat Rekonvensi telah tertipu dan menjadi korban dari pasangan suami istri Hj. Siti Marohah dan Sungkono Hadi Suroso maka demi hukum dan keadilan sudah sepatutnya terhadap ketentuan Pasal 4 mengenai pembagian hasil / Kompetensi dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, Tertanggal 20 Mei 2020 dianulir atau dihapus dan/atau dinyatakan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum;
8. Bahwa oleh karena Pasal 4 Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tersebut dianulir, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum maka wajib untuk dinyatakan jumlah hutang Penggugat Rekonvensi dan wajib dibayarkan kepada Para Tergugat Rekonvensi demi hukum hanya sebesar Rp. 800,000,000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah);
9. Bahwa oleh karena Pemberian Surat Kuasa Menjual Nomor : 2 dimaksud pada Perkara aquo, terbukti mengandung cacat hukum karena bertentangan dengan Pasal 1796 ayat (2) KUHPdata dan telah dicabut oleh Penggugat Rekonvensi maka sangat berdasar atas pencabutan Surat Kuasa Menjual Nomor : 2 tersebut dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum;
10. Bahwa oleh karena pencabutan Surat Kuasa Menjual Nomor : 2 tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum maka sangat berdasar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi memohonkan agar terhadap segala perbuatan hukum dilakukan Para Tergugat Rekonvensi atas Tanah dan Bangunan milik Penggugat Rekonvensi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 795, seluas 374 M2, surat ukur no.07/Ranggamekar/2009, tanggal 7 April 2009, sepanjang hal tersebut dilakukan berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor : 2 haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

11. Bahwa selain daripada itu dikarenakan hal-hal ditentukan dalam Pasal 7 Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 dalam Perkara aquo telah memuat kewenangan kepada Para Tergugat Konvensi yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku maka layak dan pantas Pasal 7 Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
12. Bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Perbuatan Ingkar Janji maka Para Tergugat Rekonvensi patut dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini.

PERMOHONAN PUTUSAN

Bahwa berdasarkan hal-hal diurai jelaskan diatas, berkenan kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini memberikan Putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI

PRIMER :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi secara bersama-sama telah saling melakukan Perbuatan Ingkar Janji;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Pasal 4 Akta Pengakuan Hutang Nomor 1, Tanggal 20 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Chrisna Sari, SH., MKn selaku Notaris Kabupaten Bogor;



4. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Pasal 7 Akta Pengakuan Hutang Nomor 1, Tanggal 20 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Chrisna Sari, SH., MKn selaku Notaris Kabupaten Bogor;
5. Menyatakan sah dan mengikat Pencabutan Surat Kuasa Menjual Nomor : 2 yang dibuat dihadapan Chrisna Sari, SH., MKn selaku Notaris Kabupaten Bogor, incasu dicabut oleh Penggugat Rekonvensi, Tanggal 10 Februari 2021;
6. Menyatakan jumlah hutang Penggugat Rekonvensi kepada Para Tergugat Rekonvensi dan wajib dibayarkan hanya sebesar Rp. 800,000,000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah);
7. Menyatakan terhadap segala perbuatan hukum dilakukan Para Tergugat Rekonvensi atas Tanah dan Bangunan milik Penggugat Rekonvensi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 795, seluas 374 M2, surat ukur no.07/Ranggamekar/2009, tanggal 7 April 2009 dan sepanjang perbuatannya tersebut dilakukan berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor : 2, tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar jumlah hutang kepada Para Tergugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar kerugian-kerugian nyata dialami Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus, meliputi;

Kerugian Materiil:	Jumlah
1. Membayar uang kepada sekumpulan Organisasi Masyarakat (Ormas) dari BBRP (Barisan Benteng Raya Padjajaran) sebesar Rp.20.000.000,-	
2. Kehilangan keuntungan diharapkan karena terganggu bekerja selama 3 Bulan akibat adanya gangguan dari Ormas dikirimkan Para Tergugat Konvensi sebesar Rp. 10.000.000 per hari x 3 bulan, sehingga seluruhnya berjumlah Rp.900.000.000,-	Rp. 900.000.000,-
	Total Rp. 920.000.000,-

Kerugian Imateriil:

Bahwa selain mengalami Kerugian Materiil, Penggugat Rekonvensi juga telah mengalami Kerugian Imateriil, yakni kerugian secara moril karena persoalan ini mengakibatkan tekanan luar biasa yang mempengaruhi pikiran dan kejiwaan Penggugat Rekonvensi, serta hancurnya nama baik Penggugat Rekonvensi, rasa malu dan stress



yang sulit dinilai dengan uang, namun bila ditaksir setara dengan ganti rugi sebesar Rp. 1,000,000,000 (Satu Milyar Rupiah).

10. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 795, seluas 374 m2 dengan surat ukur No. 07/Ranggamekar/2009, Tanggal 7 April 2009 yang terdaftar atas nama Vivien Triani, setempat dikenal terletak di Jl. Kp. Simagalih, RT 002 / RW 002, Kelurahan Rangga Mekar, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat tersebut kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan tanpa syarat apapun;
11. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1,000,000 (satu juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan/kelalaian Para Tergugat Rekonvensi memenuhi Putusan ini;
12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat Rekonvensi (uitverbaar bij vooraad);
13. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini mempunyai pendapat yang berbeda, Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah memajukan jawaban terhadap gugatan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat II;
2. Bahwa, gugatan perkara ini adalah murni perkara perdata (Wanprestasi) yang mana tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat II, sehingga Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk mengambil sikap dan memutus mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini, karena pada prinsipnya Turut Tergugat II sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang mana pada akhirnya akan taat dan



patuh pada produk lembaga Yudikatif / Pengadilan Negeri Bogor, yang telah memenuhi persyaratan administratif dan prosedural berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan atau tanpa turut terlibat dalam pemeriksaan perkara ini, karena fungsi Turut Tergugat II sebagai Lembaga /Instansi Pelayanan Publik di Bidang Administrasi Pertanahan;

3. Gugatan Kabur (Obscur Libel)

Didalam Petitumnya, sebagaimana poin no. 8 halaman 6 gugatannya, menyebutkan "& Menghukum Tergugat untuk membuka Blokir Sertipikat Hak Milik No. 795, ..."

Bahwa Permohonan Blokir yang diajukan oleh Tergugat ke Turut Tergugat II, dicatat 10 Juli 2020 jam 13.24 WIB, dan masa berlaku pemblokiran tersebut hanya berlaku 30 (tiga puluh) hari sejak dicatatkan pada Buku Tanah Hak Milik No.795/Ranggamekar. Berarti, pada saat gugatan ini ditandatangani (31 Agustus 2020), sudah lewat dari masa berlaku pemblokiran tersebut.

4. Sehingga berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa gugatan tersebut, Gugatan Kabur (Obscur Libel), dan sudah selayaknyalah gugatan penggugat ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala yang didalilkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya;
2. Bahwa, untuk memperjelas Jawaban Turut Tergugat II sesuai kewenangan administratif di bidang pertanahan, selanjutnya disampaikan kronologis / riwayat tanah dari buku tanah dan surat ukur dari Hak Milik No. 795 / Ranggamekar, sebagai berikut:
 - a. Hak Milik No. 795/Ranggamekar diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor pada tanggal 08-02-2010, Surat Ukur Nomor 07/Ranggamekar/2009 tanggal 07-04- 2009 seluas 374 M2, dengan nama pemegang hak pertama an. Pupung Pumama.
 - b. Pada tanggal 05-05-2010, dicatat Peralihan Hak ke Tn. Ir. JEFFRI ARDIANTO SUMINTO, berdasarkan Akta Jual Beli No.131/2010 tanggal 06-04-2010 yang dibuat oleh Maria Diana Linggawidjaja, S.H., selaku PPAT .
 - c. Pada tanggal 10-01-2020, dicatat Peralihan Hak ke Nyonya VIVIEN TRIANI {Tergugat dalam Perkara ini), berdasarkan Akta Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.208/2019 tanggal 23- 12-2019 yang dibuat oleh F.X. Lilik Haryanto, S.H., selaku PPAT . /

d. Pada tanggal 10-07-2020 dicatat Blokir berdasarkan Permohonan Saudari Vivien Triani {Tergugat dalam Perkara ini}.

3. Bahwa tindakan Turut Tergugat II dalam pencatatan Blokir pada Hak Milik No. 795/Ranggamekar pada tanggal 10-07-2020 tersebut, sudah sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku.

Blokir dicatat atas permohonan dari Vivien Triani {Tergugat dalam Perkara ini} terhadap Hak Milik No. 795/Ranggamekar an. Vivien Triani {Tergugat dalam Perkara ini}. Berdasarkan pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, Permohonan Blokir dapat dilakukan apabila Pemohon Blokir mempunyai hubungan hukum terhadap hak yang dimohon, dan salah satu hubungan hukum yang dimaksud, yaitu merupakan Pemilik Tanah.

Masa berlaku pemblokiran tersebut hanya berlaku 30 (tiga puluh) hari sejak dicatatkan pada Buku Tanah Hak Milik dimaksud, kecuali apabila ada peletakan sita jaminan dari lembaga peradilan yang masa berlakunya sampai putusan perkara tersebut memiliki kekuatan hukum tetap {inkraht), sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tetang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, pasal 126.

Berkenaan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan berdasarkan Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya, berkenan memutus sebagai berikut:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat II, untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya gugatan Penggugat untuk tidak diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Namun, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 18 Maret 2021, selanjutnya terhadap Replik Para Penggugat, tersebut, selanjutnya Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 31 Maret 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Sela Pengadilan Negeri Bogor tanggal 14 April 2021 Nomor 127/Pdt.G/2020/PN Bgr yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa telah mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 16 Juni 2021 Nomor 127/Pdt.G/2020/PN Bgr yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat adalah perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Para Penggugat;
3. Menyatakan Sah Surat Akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tanggal 20 Mei 2020 dan Surat Akta Kuasa Menjual Nomor 02 tanggal 20 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Chrisna Sari, S.H., M.Kn. oleh Para Penggugat dan Tergugat sebagai suatu Kesepakatan yang mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi Para Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Para Penggugat berhak untuk menjual Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 795, seluas 374 M2, sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 02 tanggal 20 Mei 2020;
5. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap Surat Akta Kuasa Menjual Nomor 02 tanggal 20 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Chrisna Sari, S.H., M.Kn;
6. Menghukum Tergugat untuk membuka Blokir Sertifikat Hak Milik Nomor 795, seluas 374 M2 di Kantor Turut Tergugat II;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk terhadap Putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.542.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan tersebut, Pembanding semula Tergugat, telah mengajukan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor berdasarkan akta permohonan banding Nomor 127/Pdt.G/2020/PN Bgr tanggal 28 Juni 2021, agar perkara mereka yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor Nomor 127/Pdt.G/2020/PN Bgr tanggal 16 Juni 2021 untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang bahwa risalah pemberitahuan pernyataan banding dari Pembanding semula Tergugat, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor, permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada:

1. Terbanding I semula Penggugat I, pada tanggal 7 Juli 2021;
2. Terbanding II semula Penggugat II, pada tanggal 7 Juli 2021;
3. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, pada tanggal 2 Juli 2021;
4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 30 Juni 2021;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat, tertanggal 16 Agustus 2021 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 16 Agustus 2021 dan Memori Banding tersebut disampaikan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor, kepada:

1. Terbanding I semula Penggugat I, pada tanggal 1 September 2021;
2. Terbanding II semula Penggugat II, pada tanggal 1 September 2021;
3. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, pada tanggal 31 Agustus 2021;
4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 18 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat, tertanggal 16 Agustus 2021 tersebut, sampai dengan dilaksanakannya musyawarah dan pengambilan putusan tingkat banding kontra memori banding belum kami terima;

Menimbang bahwa risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) masing-masing Nomor 127/Pdt.G/2020/PN Bgr telah disampaikan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bogor, kepada Para Pihak yang berperkara dengan Relaas sebagai berikut:

1. Pembanding semula Tergugat pada tanggal 30 Juli 2021;
2. Terbanding I semula Penggugat I pada tanggal 7 Juli 2021;
3. Terbanding II semula Penggugat II pada tanggal 7 Juli 2021;
4. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 2 Juli 2021;
5. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 30 Juni 2021;

telah memberikan kesempatan kepada Para Pihak yang berperkara, untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak relas pemberitahuan ini diterima, sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Bandingnya Pembanding semula Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Memori Banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor dijatuhkan dalam Perkara Perdata Nomor: 127/PDT.G/2020/PN Bgr, tertanggal 16 Juni 2021.

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Konversi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI

PRIMER

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi secara bersama-sama telah saling melakukan Perbuatan Ingkar Janji;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Pasal 4 Akta Pengakuan Hutang Nomor 1, tanggal 20 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Chrisna Sari, S.H., M.Kn selaku Notaris Kabupaten Bogor;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Pasal 7 Akta Pengakuan Hutang Nomor 1, tanggal 20 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Chrisna Sari, S.H., M.Kn selaku Notaris Kabupaten Bogor;
5. Menyatakan sah dan mengikat Pencabutan Surat Kuasa Menjual Nomor 2 yang dibuat dihadapan Chrisna Sari, S.H., M.Kn selaku Notaris Kabupaten Bogor, incasu dicabut oleh Penggugat Rekonvensi, tanggal 10 Februari 2021;
6. Menyatakan jumlah hutang Penggugat Rekonvensi kepada Para Tergugat Rekonvensi dan wajib dibayarkan hanya sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
7. Menyatakan terhadap segala perbuatan hukum dilakukan Para Tergugat Rekonvensi atas tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 795 seluas 374 M2, surat ukur Nomor 7/Ranggamekar/2009, tanggal 7 April 2009 dan sepanjang perbuatannya tersebut dilakukan berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 2, tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar jumlah hutang kepada Para Tergugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar kerugian-kerugian nyata dialami Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus, meliputi:

Kerugian Materiil:	Jumlah
1. Membayar uang kepada sekumpulan Organisasi Masyarakat (Ormas) dari BBRP (Barisan Benteng Raya Padjajaran) sebesar Rp.20.000.000,-	
2. Kehilangan keuntungan diharapkan karena terganggu bekerja selama 3 Bulan akibat adanya gangguan dari Ormas dikirimkan Para Tergugat Konvensi sebesar Rp. 10.000.000 per hari x 3 bulan, sehingga seluruhnya berjumlah Rp.900.000.000,-	
	Rp. 900.000.000,-
	Total Rp. 920.000.000,-

Kerugian Imateriil:

Bahwa selain mengalami Kerugian Materiil, Penggugat Rekonvensi



juga telah mengalami Kerugian Materiil, yakni kerugian secara moril karena persoalan ini mengakibatkan tekanan luar biasa yang mempengaruhi pikiran dan kejiwaan Penggugat Rekonvensi, serta hancurnya nama baik Penggugat Rekonvensi, rasa malu dan stress yang sulit dinilai dengan uang, namun bila ditaksir setara dengan ganti rugi sebesar Rp. 1,000,000,000 (Satu Milyar Rupiah).

10. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 795, seluas 374 m2 dengan surat ukur No. 07/Ranggamekar/2009, Tanggal 7 April 2009 yang terdaftar atas nama Vivien Triani, setempat dikenal terletak di Jl. Kp. Simagalih, RT 002 / RW 002, Kelurahan Rangga Mekar, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat tersebut kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan tanpa syarat apapun;
11. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1,000,000 (satu juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan/kelalaian Para Tergugat Rekonvensi memenuhi Putusan ini;
12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat Rekonvensi (uitverbaar bij vooraad);
13. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini mempunyai pendapat yang berbeda, Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut Terbanding I dan Terbanding II semula Penggugat I dan Penggugat II tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara berikut Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Bogor, tanggal 16 Juni 2021 Nomor 127/Pdt.G/2020/PN Bgr, berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi tentang Kewenangan Relatif yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi tentang Kewenangan Relatif yang pada pokoknya, bahwa Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena sesuai dengan pilihan domisili dan kewenangan memeriksa telah disepakati dan ditentukan dalam Pasal 15 Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 20 Mei 2020 yang telah dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut Terbanding semula Penggugat dalam Repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa domisili pilihan yang tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 20 Mei 2020 adalah tidak mutlak, menyingkirkan azas Actor Secuiter form Rei tetapi bersifat sukarela dimana para pihak dalam hal ini adalah pihak yang bertindak sebagai Penggugat. Kesepakatan atas pemilihan domisili tidak menyingkirkan Kompetensi Relatif, memberi kebebasan memilih diantara Kompetensi Relatif berdasarkan domisili atau tempat tinggal, sehingga Pengadilan Negeri Bogor mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat, Pengadilan Negeri Bogor telah menjatuhkan Putusan Sela dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut, yang telah menolak Eksepsi Pembanding semula Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat, karena telah mengabaikan isi dan makna dari kesepakatan yang telah dipilih oleh kedua belah pihak, sebagaimana dituangkan dalam bentuk perjanjian Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 20 Mei 2020, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Chrisna Sari, S.H., M.Kn (bukti P 1 dan T 1), dalam Pasal 15 dari Akta Pengakuan Hutang tersebut dengan jelas tertera adanya pemilihan tempat tinggal umum dan tetap pada Kantor Pengadilan Negeri Cibinong, dimana kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang membawa konsekwensi untuk Ditaati kedua belah pihak tentang pemilihan domisili tersebut, oleh karenanya Pengadilan Negeri Bogor tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Eksepsi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dapat dikabulkan dan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka tidak relevan lagi untuk mempertimbangkan pokok perkara dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 16 Juni 2021 Nomor 127/Pdt.G/2020/PN Bgr tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amarnya sebagaimana disebutkan dibawah ini:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut diatas dibatalkan dan pihak Terbanding semula Penggugat berada dalam pihak yang kalah maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan:

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan-peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 16 Juni 2021 Nomor 127/Pdt.G/2020/PN Bgr yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi dari Pembanding semula Tergugat;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang mengadili perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Kamis** tanggal **7 Oktober 2021** oleh kami: **Agus Suwargi, S.H., M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua, dengan **Ester Siregar, S.H., M.H.** dan **Kharlison Harianja, S.H., M.H.** masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **14 Oktober 2021** oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh hakim-hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Sri Yuditioni, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh Para Pihak dalam perkara ini;

Hakim – Hakim Anggota:

Ketua Majelis,



Ttd

Ester Siregar, S.H., M.H.

Ttd

Kharlison Harianja, S.H., M.H.

Ttd

Agus Suwargi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Sri Yuditiani, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai	Rp. 10.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses	<u>Rp.130.000,-</u>
J u m l a h		Rp.150.000,-