



PUTUSAN

Nomor 478/Pdt.G/2023/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Tangrad Pakpahan** beralamat di Ruko Sari Bumi Indah Nomor 2, RT. 001, RW. 018, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, Binong, Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, disebut Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi;

2. **Keriauli Gultom**, beralamat di Lotus Garden, LGB 25, RT. 007, RW. 017, Kelurahan Jaka Setia, Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat, disebut Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi;

Dalam hal ini pihak-pihak di atas memberikan kuasa kepada Kamaruddin Simanjuntak, SH., Michel Stanly Kosasih, SH., Dr. Nelson SImanjuntak, SH., M.Si., masing-masing Advokat dan Rona Dona Nababan, SH., (advokat dalam magang) pada Firma Hukum "Victoria" beralamat di Jalan Kedoya Alamanda VIII Blok E-9 Nomor 12, Kelurahan Kedoya Selatan Kecamatan Kebon Jeruk Kota Jakarta Barat DKI Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 440/FHV/SK-Pdt/XI/2023 tanggal 27 November 2023;

Dan menambah kuasa kepada Jimmi Manalu, SH., Advokat pada Firma Hukum "Victoria" beralamat di Jalan Kedoya Alamanda VIII Blok E-9 Nomor 12, Kelurahan Kedoya Selatan Kecamatan Kebon Jeruk Kota Jakarta Barat DKI Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Tambahan Nomor 058/FHV/SK-Pdt/I/2024 tanggal 20 Januari 2024;

Serta menambah kuasa kepada Jusfer Pangaribuan, SH., dan Nico Iryanto Sihombing, SH., para Advokat pada Firma Hukum "Victoria"

Halaman 1 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jalan Kedoya Alamanda VIII Blok E-9 Nomor 12, Kelurahan Kedoya Selatan Kecamatan Kebon Jeruk Kota Jakarta Barat DKI Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Tambahan Nomor 516/FHV/SK-Pdt/V/2024 tanggal 20 Mei 2024 atau email kamaruddin_victory@yahoo.co.id;

Lawan:

1. **M.J. Christie E. Hadisumarto**, beralamat di Cempaka IV RT.05 RW.11 Nomor 5, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, disebut Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

2. **Rulianto Hadisumarto**, berkedudukan di Cempaka IV, RT.05 RW.11 Nomor 5, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan Kota Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta, disebut Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

3. **M. TH. Titiek Sulasmi (Maria Theresia Titieksulasmi)**, beralamat di di Jalan Dokter Muwardi II.A/23, RT. 008, RW. 003, Kelurahan Grogol, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Jakarta Barat DKI Jakarta, disebut Tergugat III Konvens/Penggugat III Rekonvensi;

Dalam hal ini pihak-pihak di atas memberikan kuasa kepada Ramon Prama Wijaya, SH., MH., Eko Ariyanto, SH., MH., CLA., CPM., Niko Andro Syafiril, SH., semuanya Advokat pada R. Prama Wijaya & Partners Law Firm (R. Prama Wijaya & Partners) beralamat di Wijaya Grand Center Jalan Wijaya II Blok H.8 Lantai 4 Kelurahan Pulo Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan atau email Niko.andro@yahoo.co.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 003/SKK-Pdt/RPW/II/2024 tanggal 16 Januari 2024;

4. **Alexandra Mira Sukmawati, SH., MH., M.Kn**, berkedudukan di Kantor Notaris Alexandra Mira Sukmawati, SH., MH., M.Kn. di Ruko Plaza De Halaman 2 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi

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)



Europa Jalan Imam Bonjol Nomor 1 Lippo Karawaci-Tangerang- Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ir. Rubianto Rustanto, SH., MH., Dr. Ir. Agus Mulya Sutanto, SH., MH.,MM., dan Alfian Teddy Putra, SH., masing-masing Advokat pada Kantor Hukum AR & Associates beralamat di Surapati Core Nomor C18 Jalan PHH. Mustofa 39 Bandung atau email rubianto.r@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2024, disebut Tergugat IV Konvensi;

5. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Bogor, Jawa Barat Jawa Barat, disebut Turut Tergugat Konvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 8 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 14 Desember 2023 dalam Register Nomor 478/Pdt.G/2023/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DASAR PERISTIWA :

1. Bahwa PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I DAN TERGUGAT II telah setuju dan sepakat untuk bersama-sama membuat perjanjian Peminjaman Uang sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Miliar Rupiah) yang dituangkan dalam perjanjian "Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020, dan akta 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 di hadapan TERGUGAT III;
2. Bahwa oleh karena perjanjian "Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020, dan akta 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 antara TERGUGAT I dan II dengan

Halaman 3 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA PENGGUGAT dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak serta telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan maka wajar dan patut bilamana Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadilli perkara ini menyatakan Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020, dan akta 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 Para Pihak adalah sah menurut hukum;

3. Bahwa atas hutang tersebut TERGUGAT I DAN TERGUGAT II bersedia dikenakan bunga diskonto oleh Para Penggugat sebesar 30% dari nilai hutang yang diajukan oleh TERGUGAT I DAN TERGUGAT II atau sebesar Rp. 1.200.000.000,- (Satu Miliar Dua Ratus Juta Rupiah);

4. Bahwa untuk menjamin kepastian pengembalian hutang TERGUGAT I, DAN TERGUGAT II yaitu berupa sebidang tanah milik dan atas nama TERGUGAT III, seluas 10.165 m² berikut dengan bangunan dan tautannya sesuai dengan SHM No. 194/Citeko atau Wisma Bu Kris yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT tertanggal 27 Oktober 1994;

5. Bahwa dalam perkara ini PARA PENGGUGAT menjadikan Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Bogor sebagai TURUT TERGUGAT, berdasarkan AKTA KESEPAKATAN BERSAMA yang menjadi OBJEK JAMINAN atas kewajiban TERGUGAT I dan II yaitu Wisma Bu Kris tersebut terletak di Kampung Citeko, RT.001, RW 09, Kel. Citeko, Kec. Cisarua, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat Sesuai SHM No. 194 / Citeko yang menjadi produk TURUT TERGUGAT;

6. Bahwa jangka waktu hutang yang PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan II sepakati adalah 3 bulan, terhitung sejak tanggal 06 Mei 2020 dengan demikian hutang pokok yang dipinjam oleh TERGUGAT I dan II harus dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 6 Agustus 2020 atau bisa disebut tanggal jatuh tempo sesuai dengan perjanjian “Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Akta 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 di hadapan TERGUGAT IV;

7. Bahwa dalam perjanjian “Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 yang dibuat di hadapan TERGUGAT IV, PARA PENGGUGAT dan

Halaman 4 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi

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

TERGUGAT I, DAN II menyetujui tentang perpanjangan pengembalian hutang pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 2.1 Akta Kesepakatan Bersama No. 01 tersebut diatas maka akan dikenakan bunga sebesar 5 % per bulan dari hutang pokok yang telah dipinjam oleh Para Tergugat atau nilainya adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);

8. Bahwa menurut pengakuan TERGUGAT I & II tujuan meminjam uang kepada PENGGUGAT I & II adalah untuk menebus Sertifikat Hak Milik No. 194 /Citeko & sekaligus membayar hutang TERGUGAT I & II selaku debitur terhadap eks kreditur, dengan alasan TERGUGAT I & II sedang menunggu waktu sekira 1-2 bulan lagi untuk melakukan 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;

9. Bahwa Para Penggugat dijanjikan oleh TERGUGAT I & II akan memberikan Disconto / Potongan Awal Sebesar Rp. 30 % dan Disertai Adanya Jaminan Sertifikat Hak Milik Wisma Bu Kris Dan Dengan bujuk rayu Hanya Butuh Waktu Untuk 2-3 Bulan Saja, Apabila TERGUGAT I & II Ingkar Janji, Maka Pinjaman Akan Dibebani Bunga Pinjaman Sebesar 5 % Perbulan;

10. Bahwa berdasarkan perjanjian "Akta Kesepakatan Bersama No. 01" yang seharusnya tanggal 6 Agustus 2020 TERGUGAT I dan II melunasi atau mengembalikan hutang pokoknya terhadap PARA PENGGUGAT, akan tetapi pada faktanya TERGUGAT I DAN II tidak dapat melunasi hutang pokoknya. Kemudian TERGUGAT I & II memohon untuk perpanjangan 3 (tiga) bulan lagi, kepada PENGGUGAT I dan II hingga paling lambat 6 Nopember 2020, dengan alasan proses jual-beli rumah atas nama Rulianto yang dengan alasan proses jual-beli 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;

11. Bahwa sebelum PARA PENGGUGAT mengajukan dan mendaftarkan perkara Wanprestasi ini, TERGUGAT I, dan II sudah pernah mengajukan gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nomor Register Perkara 898/Pdt.G/2021/PN Tng, Jo PUTUSAN NOMOR 138/PDT//PT Btn dengan amar putusan DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklraad) dan SUDAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP;

12. Bahwa untuk kedua kalinya TERGUGAT I, II dan III mengajukan gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM di PENGADILAN NEGERI TANGERANG

Halaman 5 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi

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)



dengan Nomor PERKARA 1146/Pdt. G/2022/PN TNG dengan Obyek yang sama seperti yang didalilkan di dalam Perkara 898/Pdt.G/2021/PN Tng, Jo PUTUSAN NOMOR 138/PDT//PT Btn namun yang ditarik sebagai PIHAK di tambahkan yaitu TERGUGAT III;

13. Bahwa sampai saat ini PERKARA Nomor 1146/Pdt. G/2022/PN TNG masih dalam tahap BANDING berdasarkan Relas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 251/PDT/2023/PT. Btn;

14. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah berpindah alamat tanpa adanya ITIKAD BAIK pemberitahuan terhadap PARA PENGGUGAT yang menyatakan tentang perpindahan domisili ataupun perpindahan alamat rumah;

15. Bahwa seiring berjalannya waktu, PARA PENGGUGAT mengetahui 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 & TERGUGAT II tersebut diketahui Tidak Sedang Menunggu 1-2 Bulan Pencairan Uang Atas Penjualannya seperti alasan yang dijanjikan oleh TERGUGAT I dan II namun Faktanya adalah bahwa rumah yang terletak di Jalan Hang Lekiu V No. 4 tersebut telah Tersangkut Sebagai Jaminan Hutang Bank MNC;

16. Bahwa diketahui rumah milik TERGUGAT I dan II yang terletak Di Jalan Hang Lekiu V No. 4, RT.06, RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 1212 TELAH TERJUAL / SUDAH DIJUAL, namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah memberitahukan dan menginformasikan kepada PARA PENGGUGAT dengan demikian terlihat kurangnya ITIKAD BAIK dari TERGUGAT I dan II;

17. Bahwa atas kelalaian PARA TERGUGAT yang tidak mengindahkan kewajiban TERGUGAT I, II, dan III sejak awal pembayaran hutang tersebut yang tidak pernah DITEPATI dan tanpa suatu pemberitahuan apapun kepada PARA PENGGUGAT, oleh karena itu TERGUGAT I, II dan III telah ingkar janji (wanprestasi), maka jelas dan terang bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut di atas telah melanggar ketentuan :

Pasal 1239 KUHPperdata:

"Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya".

18. Bahwa berdasarkan perjanjian "Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Akta Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei

Halaman 6 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 terkait Wisma Bu Kris – Cipanas berdasarkan Kesepakatan bersama No. 01, Pasal 4 Tentang Jaminan, tertanggal 5 Mei 2020 adalah menjadi OBYEK JAMINAN ATAS KEWAJIBAN DEBITUR (TERGUGAT I, dan II) terhadap PARA PENGGUGAT yang terletak diwilayah Kabupaten Bogor;

19. Bahwa sesuai Pasal 1338 dijelaskan jika PERJANJIAN (WANPRESTASI) adalah *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 Telah Dibuat Secara Sah Apalagi Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Pejabat Notaris dalam Hal ini (TERGUGAT IV) adalah MENGIKAT PIHAK-PIHAK YANG MEMBUATNYA;

20. Bahwa hingga saat ini PARA PENGGUGAT belum menerima Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB Lunas) dan Salinan Akta Pengosongan dari TERGUGAT IV Selaku Notaris, dengan dalih yang disampaikan bahwa TERGUGAT IV selaku notaris belum menerima informasi resmi secara tertulis dari TERGUGAT I dan TERGUGAT III mengenai status pinjaman hutangnya dan belum ada pembayaran atas pajak-pajak untuk obyek jaminan tanah dan bangunan;

21. Bahwa sebelum PARA PENGGUGAT mengajukan upaya hukum atas perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan II sudah pernah mengirim Permohonan Penambahan Waktu Pembayaran Hutang Tertanggal 5 April 2021 melalui Kuasa Hukumnya saat itu yaitu Law Firm H.K. SUPENA DAN PARTNERS;

22. Bahwa PENGGUGAT I dan II, sudah beberap kali memberikan perpanjangan waktu pembayaran hutang atas permintaan/permohonan TERGUGAT I dan II :

- a) Perpanjangan waktu pembayaran hutang dari Tanggal 6 Agustus 2020 sampai dengan tanggal 6 Nopember 2020
- b) Perpanjangan waktu pembayaran hutang yang dari tanggal 6 Nopember 2020 sampai dengan tanggal 6 April 2021
- c) Perpanjangan waktu pembayaran hutang yang dari tanggal 6 Nopember sampai dengan tanggal 23 Juli 2021

Halaman 7 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi



d) Perpanjangan waktu pembayaran hutang yang dari tanggal 6 Nopember sampai dengan tanggal 6 April 202;

23. Bahwa PARA PENGGUGAT juga telah mengirimkan surat pemberitahuan bahwa TERGUGAT I, II DAN III telah WANPRESTASI / INKAR JANJI, surat tersebut ditembuskan kepada Tergugat IV sebanyak 2 kali disertai tembusan kepada PPAT Bogor kabupaten, yang terdiri dari:

a) 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.

b) 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;

24. Bahwa PARA PENGGUGAT menduga adanya Persekongkolan antara TERGUGAT I, II, III dan TERGUGAT IV, dalam mengurus/memeras uang PARA PENGGUGAT Sebab PARA PENGGUGAT telah membayar lunas biaya NOTARIS (TERGUGAT IV) dan TERGUGAT I, II dan III sudah berkali-kali disomasi secara tertulis oleh PARA PENGGUGAT dengan TEMBUSAN KE TERGUGAT IV akan tetapi justru TERGUGAT I, II, III dan IV mempersulit untuk mengambil seluruh salinan AKTA-AKTA Khususnya AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB LUNAS), dengan alasan bahwa akta tersebut adalah PRODUK BOHONG-BOHONGAN;

25. Bahwa Kami selaku Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT telah berkirin surat sebanyak 6 (Enam) kali kepada TERGUGAT I, II DAN III 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;

26. Bahwa pada tanggal 17 April 2021 diadakannya pertemuan antara pihak PARA PENGGUGAT dengan pihak TERGUGAT I, II dan III Membicarakan pokok permasalahan dimaksud secara musyawarah & kekeluargaan, di Kantor Firma Hukum "Victoria." Namun, dalam pertemuan tersebut tidak dihadiri oleh TERGUGAT III;

27. Bahwa atas undangan pertemuan mediasi , ternyata TERGUGAT I 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);

28. Bahwa TERGUGAT I, II, III telah melanggar apa yang di perjanjikan dalam pernyataan tersebut sehingga Tergugat telah wanprestasi (ingkar janji) sebagaimana penjelasan Pasal 1238 KUHPerdata yang berbunyi:

“Debitur di nyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan itu mengakibatkan debitur harus di anggap lalai dengan lewatnya waktu yang di tentukan” dan;

Pasal 1243 KUHPerdata yang berbunyi:

“Penggantian biaya, Kerugian dan bunga karena tidak di penuhiya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah di nyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus di berikan atau di lakukannya hanya dapat di berikan atau di lakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah di tentukan”

Pasal 1244 KUHPerdata:

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.”;

29. Bahwa sesuai dengan perbuatan INGKAR JANJI (WANPRESTASI) PARA TERGUGAT maka patutlah untuk diminta pertanggung jawaban untuk membayar keseluruhan hutang serta denda/ganti rugi atas kelalaian PARA TERGUGAT terhadap PARA PENGGUGAT;

30. Bahwa oleh karena TERGUGAT I, dan II hingga saat ini belum membayarkan seluruh hutang kepada PARA PENGGUGAT meskipun telah berkali-kali ditegur oleh PARA PENGGUGAT, maka wajar dan patut kiranya apabila TERGUGAT I, II, dan III dinyatakan telah melakukan *Wanprestasi/Ingkar Janji*;

31. Bahwa oleh karena TERGUGAT I, II dan III telah melakukan WANPRESTASI, maka wajar dan patutlah kiranya apabila TERGUGAT I, II, dan III dihukum untuk untuk membayar seluruh hutang TERGUGAT I, II, dan III sesuai dengan perjanjian “Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 dan Akta Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengakuan Hutang (PH) – hutang Rp. 200 juta No. 3, tanggal 6 mei 2020 dan Akta Pembatalan ” seketika dan sekaligus;

32. Bahwa oleh karena hingga saat gugatan ini daftarkan dimana PARA TERGUGAT I,II dan III belum juga membayarkan total hutang dan denda/ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT senilai Rp. 28.925.848.862,- (dua puluh delapan milyar sembilan ratus dua puluh lima juta delapan ratus empat puluh delapan ribu delapan ratus enam puluh dua rupiah);

33. Bahwa peraturan tentang Kompetensi Relatif / atau wilayah yuridiksi peradilan berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR adalah Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi: Dimana tergugat bertempat tinggal. Dimana tergugat sebenarnya berdiam (jikalau tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya). Salah satu tergugat bertempat tinggal, jika ada banyak tergugat yang tempat tinggalnya tidak dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri. Tergugat utama bertempat tinggal, jika hubungan antara tergugat-tergugat adalah sebagai yang berhutang dan penjaminnya. Penggugat atau salah satu dari penggugat ber tempat tinggal dalam hal: tergugat tidak mempunyai tempat tinggal dan tidak diketahui dimana ia berada. tergugat tidak dikenal. Dalam hal tersebut diatas dan yang menjadi objek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka ditempat benda yang tidak bergerak terletak;

34. Bahwa supaya Putusan ini tidak merugikan PARA PENGGUGAT apabila PARA TERGUGAT lalai menjalankan Putusan ini maka patut kiranya apabila bila Majelis hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat lalai menjalankan putusan ini;

35. Bahwa guna untuk mencegah dan menjaga agar gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT ini terhadap TERGUGAT tidak nihil dan hampa adanya, sehingga secara hukum sangat patut dan beralasan apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang nantinya memeriksa dan mengadili perkara ini, meletakkan Sita Jaminan atas Wisma Bu Kris – Cipanas yang menjadi OBYEK JAMINAN ATAS KEWAJIBAN DEBITUR (TERGUGAT I, II, dan III) terhadap PARA PENGGUGAT yang terletak diwilayah Kabupaten Bogor (*Conservatoir beslaag*);

36. Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang kuat, maka wajar dan Patut apabila Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet (*Uit Voerbaar bij Vooraad*);

Halaman 10 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi

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 semua alasan-alasan dan uraian Hukum diatas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil para pihak dan menetapkan suatu hari persidangan untuk itu, serta berkenan memberikan putusan hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah secara Hukum Surat perjanjian “Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020;
3. Menyatakan Sah secara Hukum Akta Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020;
4. Menyatakan Sah secara Hukum 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”;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang beserta bunganya sesuai dengan Perjanjian (pernyataan) seketika dan sekaligus *Sebesar* Rp. 28.925.848.862,- (dua puluh delapan milyar sembilan ratus dua puluh lima juta delapan ratus empat puluh delapan ribu delapan ratus enam puluh dua rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat lalai menjalankan putusan ini;
8. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas Villa Christie – Cipanas yang menjadi OBYEK JAMINAN ATAS KEWAJIBAN DEBITUR (TERGUGAT I, II, dan III) terhadap PARA PENGGUGAT yang terletak diwilayah Kabupaten Bogor (*Conservatoir beslaag*);
9. Menyatakan sah dan mengakui secara hukum agar Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Bogor untuk melaksanakan isi dari putusan pengadilan ini;
10. Menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik No. 194 /Citeko putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Tergugat (*Uit Voerbaar bij Vooraad*);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 11 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi dan Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi hadir menghadap kuasanya sedangkan Turut Tergugat Konvensi tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 14 Desember 2023, tanggal 22 Januari 2024 dan tanggal 7 Februari 2024 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Turut Tergugat Konvensi disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Robi Anugrah Marpaung, SH., MH., Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Maret 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut pihak Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI (SANGGAHAN)

- I. Pengadilan Negeri Cibinong Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Dan Mengadili Perkara Aquo (Eksepsi Kompetensi Relatif)

Halaman 12 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam posita gugatannya Para Penggugat mendalilkan adanya kesepakatan dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dituangkan dalam Perjanjian “Akta Kesepakatan Bersama No. 01 tanggal 05 Mei 2020, dan Akta Pengakuan Hutang No. 02 tanggal 06 Mei 2020 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB Lunas), Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Hutang (PH) – Hutang Rp. 200jt No. 03 tanggal 06 Mei 2020 dan Akta Pembatalan”;

2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 mengenai Penyelesaian Sengketa Akta Kesepakatan Bersama No. 01 tanggal 05 Mei 2020 khususnya dalam poin 6.2, telah disepakati secara bersama oleh para pihak mengenai penyelesaian sengketa yang menentukan pilihan domisili (wilayah pengadilan) yang berbunyi : “dalam hal tidak tercapai mufakat di antara Para Pihak, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang”;

Dan hal tersebut diatas juga diperkuat dengan Pasal 9 Akta Pengakuan Hutang No.02 tanggal 06 Mei 2020 yang berbunyi : “untuk segala akibat yang timbul dari akta ini, pihak telah memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap, di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang”;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (4) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) telah mengatur sebagai berikut :

“Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat dapat memasukkan surat gugatan itu kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu.”

Dan oleh karena para pihak telah menentukan dan menyepakati untuk memilih penyelesaian perselisihan di Pengadilan Negeri Tangerang, maka seharusnya sesuai dengan hukum acara, gugatan a quo diajukan di daerah hukum yang dipilih itu.

4. Bahwa selain ketentuan hukum beracara tersebut, berdasarkan doktrin hukum dari Yahya Harahap, dalam Buku Hukum Acara Perdata terbitan Sinar Grafika (2005), (hlm. 200) telah menerangkan bahwa Para Pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili (pengadilan) pilihan yang berisi klausul sepakat memilih pengadilan negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian;

5. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong menerima eksepsi para Tergugat dan

Halaman 13 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi



menjatuhkan Putusan Sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Tergugat IV Konvensi telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa pada dasarnya Tergugat IV menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana dalam Surat Gugatan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV.

a. TENTANG KOMPETENSI RELATIF

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (6.2) Akta Kesepakatan Bersama No. 01 Tanggal 05 Mei 2020 yang dibuat oleh Penggugat I dan Tergugat I dihadapan Tergugat IV disepakati bahwa : *"Dalam hal tidak tercapai mufakat diantara Para Pihak, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang"*;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 Akta Pengakuan Hutang No. 02 Tanggal 06 Mei 2020 yang dibuat oleh Penggugat I dan Tergugat I dihadapan Tergugat IV disepakati bahwa : *"Pihak memilih tempat tinggal kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang"*;

3. Bahwa Para Penggugat dalam perkara ini melakukan gugatan atas sengketa perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Cibinong;

Berdasarkan hal-hal *a quo*, yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara gugatan *a quo* adalah Pengadilan Negeri Tangerang, bukan Pengadilan Negeri Cibinong. Oleh karena itu Pengadilan Negeri Cibinong tidak memiliki wewenang untuk mengadili dan memutuskan sengketa perkara gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa atas tangkisan di atas Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi tidak mengajukan replik atau tanggapan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi mendalihkan terikat perjanjian dengan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi sebagaimana tercantum dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 1 tanggal 5 Mei 2020 dan Akta Pengakuan Utang Nomor 2 tanggal 6 Mei 2020 serta Akta Pengosongan, Akta Pengakuan Utang Nomor 3 tanggal 6 Mei 2020 yang semuanya ditandatangani dihadapan Tergugat IV Konvensi dan untuk kepastian pengembalian utang tersebut Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi menjaminkan bidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 194/Citeko tercatat atas nama Tergugat III Konvensi yang diterbitkan oleh Turut Tergugat Konvensi, Namun senyatanya terjadi tindakan wanprestasi (ingkar janji) oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi yang tidak melaksanakan isi perjanjian;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi adalah sama atau identik dengan eksepsi Tergugat IV Konvensi yaitu pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena berdasarkan Pasal 6 Akta Kesepakatan Bersama Nomor 1 tanggal 5 Mei 2020 dan Pasal 9 Akta Pengakuan Utang Nomor 2 tanggal 6 Mei 2020 yang ditandatangani dihadapan Tergugat IV Konvensi para pihak yaitu Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi dengan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi sepakat untuk menyelesaikan perselisihan dan tempat kediaman hukum (domisili) di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang, sehingga berdasarkan Pasal 118 ayat (4) HIR gugatan dapat diajukan kepada pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi tidak mengajukan tanggapan namun posita gugatan mendalihkan berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR yaitu Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi: dimana tergugat bertempat tinggal; dimana tergugat sebenarnya berdiam (jikalau tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya), salah satu tergugat bertempat tinggal, jika ada banyak tergugat yang tempat tinggalnya tidak dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri. tergugat utama bertempat tinggal, jika hubungan antara tergugat-tergugat adalah sebagai yang berutang dan penjaminnya. Penggugat atau salah satu dari penggugat bertempat tinggal, dalam hal tergugat tidak mempunyai tempat tinggal dan tidak diketahui dimana ia berada tergugat tidak dikenal, dalam hal tersebut diatas dan yang menjadi

Halaman 15 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi

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)



obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka ditempat benda yang tidak bergerak terletak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensim, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif) maka berdasarkan Pasal 136 HIR Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil eksepsinya Tergugat I konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi hanya mengajukan bukti surat terdiri dari:

1. Kesepakatan Bersama dengan akta nomor 1 tanggal 5 Mei 2020 yang ditandatangani dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, SH., MH., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, ditandai bukti T.1;
2. Pengakuan Utang dengan akta nomor 2 tanggal 6 Mei 2020 yang ditandatangani dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, SH., MH., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, ditandai bukti T.2;

Seluruh bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan setelah dilakukan pengecekan oleh Majelis Hakim ternyata bersesuaian dengan salinan resminya, selanjutnya disatukan dan merupakan satu-kesatuan dengan berkas perkara ini.

Menimbang, bahwa Tergugat IV Konvensi menyatakan tidak mengajukan alat bukti untuk membuktikan dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi menyatakan untuk membuktikan bantahan atas eksepsi kompetensi di atas hanya mengajukan bukti surat terdiri dari:

1. Photo Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I dan Tergugat II tanpa keterangan waktu dan tempat, ditandai bukti P1.PII-1;
2. Photo Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat IV tanpa keterangan waktu dan tempat, ditandai bukti P.I.P.II-2;
3. Tangkapan latar (*screen shoot*) dari akun *whatsapp* atas nama Cristi Owner Wa Aktif tanpa tanggal, ditandai bukti P.I.P.II-3;
4. Invoice Nomor 050/AMS/V-Inv/2020 tanggal 30 April 2020 dari Kantor Notaris-PPAT Alexandra Mira Sukmawati, SH., MH., M.Kn., ditandai bukti P.I.PII-4;
5. Tangkapan layar (*screen shoot*) tertulis tanggal 06/05/20 jam 15:27, ditandai bukti P.I.P.II-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Kesepakatan Bersama dengan akta nomor 1 tanggal 5 Mei 2020 yang ditandatangani dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, SH., MH., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, ditandai bukti P.I.P.II-6;
7. Pengakuan Utang dengan akta nomor 2 tanggal 6 Mei 2020 yang ditandatangani dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, SH., MH., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, ditandai bukti P.I.P.II-7;
8. Pengakuan Utang dengan akta nomor 3 tanggal 6 Mei 2020 yang ditandatangani dihadapan Alexandra Mira Sukmawati, SH., MH., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, ditandai bukti P.I.P.II-8;
9. Sertipikat Hak Milik Nomor 194 dan Gambar Situasi Nomor 16653/1994 tercatat atas nama M.TH. Titiek Sulastri, ditandai bukti P.I.P.II-9;
10. Berita Acara tanggal 10 September 2020 yang dibuat oleh Alexandra Mira Sukmawati, SH., MH., M.Kn, ditandai bukti P.I.P.II-10;
11. Surat pemberitahuan, permohonan keterangan dan permintaan salinan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB lunas) dan akta pengosongan tanggal 13 April 2021 Nomor 055/FHV/SU/IV/2021 ditujukan kepada Alexandra Mira Sukmawati, SH., MH., M.Kn, ditandai bukti P.I.P.II-11;
12. Surat undangan II dan Teguran II/Somasi II tanggal 13 April 2021 Nomor 054/FHV/SU-STH/IV/2021 ditujukan kepada MJ. Christie E. Hadisumarto (Maria Josephine Christie Elyatrie Hadisumarto), Rulianto dan M. TH. Titiek Sulasmi (Maria Theresia Titiek Sulasmi), ditandai bukti P.I.P.II-12;
13. Surat teguran hukm atau somasi terakhir tanggal 20 Mei 2021 Nomor 069/FHV/SU-STH/V/2021 ditujukan kepada MJ. Christie E. Hadisumarto (Maria Josephine Christie Elyatrie Hadisumarto), Rulianto dan M. TH. Titiek Sulasmi (Maria Theresia Titiek Sulasmi), ditandai bukti P.I.P.II-13;
14. Surat pemberitahuan pembayaran utang nomor 28/P-HKS/VI/2021 tanggal 6 Juli 2021 ditujukan kepada Kamaruddin Simanjuntak, SH., (Firma Hukum Victoria), ditandai bukti P.I.P.II-14;
15. Surat tanggapan & surat teguran hukum/somasi terakhir nomor 0113/FHV/ STH/VII/2021 tanggal 20 Juli 2021 ditujukan kepada Drs. HK. Supena, SH., MH., ditandai bukti P.I.P.II-15;
16. Surat tanggapan & surat teguran hukum/somasi terakhir nomor 129/FHV/ STH/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021 ditujukan kepada Drs. HK. Supena, SH., MH., ditandai bukti P.I.P.II-16;
17. Surat somasi terakhir & pemberitahuan pengalihan villa berdasarkan sertipikat hak milik nomor 194/Citeko atas nama M. Th. Titiek Sulasmi berdasarkan kesepakatan bersama nomor 1 tanggal 5 Mei 2020 kepada klien

Halaman 17 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi

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

kami nomor 155/FHV/STH/VIII/2021 tanggal 30 Agustus 2021 ditujukan kepada Drs. HK. Supena, SH., MH., ditandai bukti P.I.P.II-17;

18. Surat II pemberitahuan, permohonan keterangan & permintaan salinan akta pengikatan jual beli (PPJB lunas) dan akta pengosongan nomor 156/FHV/SU/VIII/2021 tanggal 31 Agustus ditujukan kepada Alexandra Mira Sukmawati, SH., MH., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, ditandai bukti P.I.P.II-18;

19. Surat jawaban atas surat rekan nomor 053/W&R/RPW/IX/2021 tanggal 18 September 2021 nomor 168/FHV/JS/IX/2021 ditujukan kepada Niko Andro Syafril, SH., Debby Puspito, SH., dan Lamhot Pandapotan, SH., (Kantor Hukum Wirsamulia & Ramon Law Firm), ditandai bukti P.I.II-19;

20. Surat pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 138/Pdt/PT. Btn tanggal 23 Juni 2022 jo putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng tanggal 28 Maret 2022 nomor 282/FHV/SP/IX/2022 tanggal 21 September 2022 ditujukan kepada Alexandra Mira Sukmawati, SH., MH., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, ditandai bukti P.I.P.II-20;

21. Surat permintaan pertemuan nomor 036/K.Per/ODS/LF/IX/2023 tanggal 1 Desember 2023 ditujukan kepada Kamaruddin Slmanjuntak, SH., dan Martin Lukas Simanjuntak, SH., (Firma Hukum Victoria), ditandai bukti P.I.P.II-21;

22. Surat pengantar Nomor 8/004/09/JP ditandatangani oleh Ketua RT.004/09, Kelurahan Kebunsirih Kecamatan Menteng, ditandai bukti P.I.P.II-22;

23. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 898/Pdt.G/2021/PN.Tng tanggal 28 Maret 2022, ditandai bukti P.I.P.II-23;

24. Putusan Pengadilan Tinggi Banteng Nomor 138/PDT/2022/PT.BTN tanggal 23 Juni 2022, ditandai bukti P.I.P.II-24;

25. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1146/Pdt.G/20224/PN.Tng tanggal 4 Juli 2023, ditandai bukti P.I.P.II-25;

26. Slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 5 Mei 2020 dari rekening atas nama Keriali Gultom ke rekening atas nama MJ. Christie E. Hadismart sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), ditandai bukti P.I.P.II-26;

27. Slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 6 Mei 2020 dari rekening atas nama Keriali Gultom ke rekening atas nama MJ. Christie E. Hadismart sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), ditandai bukti P.I.P.II-27;

Halaman 18 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi



Seluruh bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan setelah dilakukan pengecekan oleh Majelis Hakim ternyata bersesuaian dengan aslinya sedangkan bukti P.I.P.II-7, bukti P.I.P.II-8, bukti P.I.P.II-23, bukti P.I.P.II-24 dan bukti P.I.P.II-25 sesuai dengan salinan resmi sedangkan bukti P.I.P.II-5 adalah bukti digital (*digital evident*) namun selama persidangan tidak pernah diperlihatkan media ataupun perangkat elektronik lainnya yang menyimpan data atau file tersebut, selanjutnya disatukan dan merupakan satu-kesatuan dengan berkas perkara ini.

Menimbang, bahwa pilihan hukum domisili adalah Pengadilan Negeri yang dipilih dan ditentukan oleh para pihak, yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian, jika kemudian hari terjadi sengketa, hal ini sesuai dengan kaidah hukum atau norma Pasal 24 KUHPerdara yaitu "*Dalam suatu akta dan terhadap suatu soal tertentu, kedua pihak atau salah satu pihak bebas untuk memilih tempat tinggal yang lain daripada tempat tinggal yang sebenarnya. Pemilihan itu dapat dilakukan secara mutlak, bahkan sampai meliputi pelaksanaan Putusan Hakim, atau dapat dibatasi sedemikian rupa sebagaimana dikehendaki oleh kedua pihak atau salah satu pihak. Dalam hal ini surat-surat juru sita, gugatan-gugatan atau tuntutan-tuntutan yang tercantum dan termaksud dalam akta itu boleh dilakukan ditempat tinggal yang dipilih dan dimuka Hakim tempat tinggal itu*";

Menimbang, bahwa akibat hukum adanya klausul pilihan hukum maka para pihak yang menandatangani perjanjian tersebut diberikan hak untuk memilih domisili hukum dalam penyelesaian sengketa yang timbul atas dasar perjanjian ataupun obyek yang menjadi klausul dalam perjanjian. Dalam konteks ini, domisili hukum yang dipilih para pihak tersebut apabila terjadi sengketa yang tidak dapat diselesaikan dengan upaya hukum kekeluargaan maka para pihak hanya dapat menyelesaikan sengketa pada domisili hukum yang dipilih;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas dan dihubungkan dengan dalil eksepsi kompetensi relatif Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi ternyata satu sama lain saling bersesuaian;

Menimbang, bahwa adanya persesuaian di atas dan dikorelasikan dengan bukti permulaan Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi masing-masing ditandai bukti T-1 dan bukti T-2 diperoleh fakta hukum bukti T-1 tentang Kesepakatan Bersama dengan akta nomor 1 tanggal 5 Mei 2020 ditandatangani dihadapan Tergugat IV Konvensi satu diantara klausul



perjanjian tersebut mengatur mengenai penyelesaian sengketa sebagaimana diatur Pasal 6 khususnya angka 6.2 yaitu dalam hal tidak tercapai mufakat maka para pihak sepakat menyelesaikan perselisihan di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang. Hal sama termaktub dalam bukti T-2 tentang Pengakuan Utang dengan akta nomor 2 tanggal 6 Mei 2020 yang ditandatangani dihadapan Tergugat IV Konvensi sebagaimana diatur Pasal 9 yang memuat klausul pihak telah memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa terkait dengan posita gugatan yang mendalilkan untuk menjamin kepastian pengembalian utang Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi menyerahkan bidang tanah dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 194/Citeko yang tercatat atas nama Tergugat III Konvensi dan diterbitkan oleh Turut Tergugat Konvensi, Majelis Hakim menyatakan untuk menyelesaikan permasalahan hukum atas jaminan tidak bisa diterapkan Pasal 118 ayat (1) HIR karena penyerahan jaminan tersebut merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang tetap tunduk dan mengikuti perjanjian pokok bahkan senyatanya hal jaminan tersebut diatur secara khusus dalam klausul perjanjian sebagaimana tercantum Pasal 4 angka 4.1 bukti T-1 dan bukti T-2 atau dengan kata lain terkait dengan jaminan tersebut tetap mengacu dan berlaku klausul pilihan hukum domisili;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi dikabulkan, maka Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Pasal 24 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara ini;

Halaman 20 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp339.000,00 (tiga ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa tanggal 25 Juni 2024 oleh kami, Ahmad Taufik, SH., sebagai Hakim Ketua, Dandy Wilarso, SH., M.Hum., dan Budi Rahayu Purnomo, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota Putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 9 Juli 2024 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hasri Prima Handawati, SH., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat I Konvensi, kuasa Penggugat II Konvensi dan kuasa Tergugat I Konvensi, kuasa Tergugat II Konvensi, kuasa Tergugat III Konvensi serta kuasa Tergugat IV Konvensi namun tanpa dihadiri Turut Tergugat Konvensi maupun kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.//

Ttd.//

Dandy Wilarso, SH.,M.Hum.,

Ahmad Taufik, SH.,

Ttd.//

Budi Rahayu Purnomo, SH.,

Panitera Pengganti,

Ttd.//

Hasri Prima Handawati, SH.,

Perincian biaya perkara:

1. Biaya pendaftaran Rp 30.000,00
2. Biaya pemberkasan/ATK Rp 75.000,00

Halaman 21 dari 22 halaman Putusan Nomor 478/Pdt.G/2023/PN.Cbi

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

3. Biaya panggilan	Rp154.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp 60.000,00
5. Redaksi	Rp 10.000,00
6. Materai	<u>Rp 10.000,00</u> +

Jumlah Rp339.000,00

Terbilang *tiga ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah*

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)