



PUTUSAN
Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Farida Aprilianingrum; Karyawan BUMN; beralamat di Metland Menteng Cluster Valeria Blok E-25, RT./RW. 003/009, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Budiman, S.H., Saksono Budi Nugroho, S.H., dan Heru Satrio Wibowo, S.H., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di Kantor Hukum BUDIMAN, S.H. DAN REKAN, Rukan The Fifty No. 12C, Jl. Arteri Kelapa Gading, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 0707.1/KHB-SK/VII/2023 tanggal 7 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

L a w a n

1. Moh. Thamrin, beralamat di Cluster Sriwedari Blok P7 No.20, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. Anggia Eka Yuliani, beralamat di Kampung Rawa Bambu, RT.008/RW.016 No.19B, Kelurahan Harapan Jaya, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Sugeng Martono, S.H., M.H., Hartoyo, S.H., dan Miftahudin, S.H., kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SUGENG MARTONO & REKAN, yang beralamat di Perum. Permata Hijau Permai Blok I.58, Kel. Kaliabang Tengah, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi - 17125, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. Zulhidayeti, beralamat di Cluster Sriwedari Blok P7 No.20,

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi



Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi,
selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

4. Notaris Maryanti Tirtowijoyo, S.H., M.Kn., beralamat di Perum Griya Cileungsi I Blok B3 No. 1, RT.27/RW.12, Desa Mampir, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor 16820, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Juli 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong melalui sistem e-court dalam Register Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 118 ayat(3) HIR dan Pasal 142 ayat(5) RBg** yang menegaskan bahwa gugatan terhadap benda tidak bergerak (Tanah) harus diajukan di Pengadilan Negeri **tempat terletak barang tidak bergerak tersebut (FORUM REI SITAE)**, serta untuk mempermudah dilakukan Pemeriksaan setempat sebagaimana diatur dalam **pasal 153 HIR juncto SEMA NO.7 tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat**;
2. Bahwa berdasarkan SURAT KUASA MENJUAL yang ditandatangani oleh saudara MOH.THAMRIN (TERGUGAT I) **tertanggal 17 Maret 2018** yang diberikan kepada saudari ANGGIA EKA YULIANI (TERGUGAT II) antara lain bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, terhadap hal-hal sebagai berikut :
 - 2.1 Mewakili dan bertindak untuk menjual tujuh unit **rumah Cluster GRIYA TAMA** yang terletak di Kp Bulak RT 001/RW 010, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor;
 - 2.2 Menerima segala dokumen yang berharga seperti Kuitansi dan pembayaran untuk jual beli ketujuh unit unit tersebut dan bukti atas kepemilikan tujuh unit tersebut kepada calon pembeli/customer;
 - 2.3 Bertanggungjawab atas segala fasilitas yang ada didalam cluster

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi



tersebut;

2.4 Membela kepentingan Pemberi Kuasa dan bertanggungjawab penuh atas operasional dalam proyek tersebut.

3. Bahwa setelah mendapatkan Kuasa Menjual sebagaimana dimaksud diatas (angka 2) saudara ANGGIA EKA YULIANI (TERGUGAT II) Membuat PERJANJIAN KERJASAMA dengan PENGGUGAT dengan **AKTA NO. 06, TANGGAL 17-11-2018 yang dibuat di hadapan NOTARIS MARYANTI TIRTOWIJOYO,S.H., MKn.(TURUT TERGUGAT II),** yang antara lain mengatur hal-hal sebagai berikut :

3.1 Pasal(1) Perjanjian : Perjanjian Kerjasama ini khusus diadakan untuk kerjasama Investasi pendanaan Proyek di **GRIYA TAMA** yang terletak di Kp Bulak RT 001/RW 010, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor (MILIK TERGUGAT I);

3.2 Dalam Kerjasama ini PENGGUGAT menginvestasikan dana sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah);

3.3 Pasal(2) Perjanjian : Perjanjian Kerjasama ini berlaku terhitung tanggal **17-11-2018 sampai dengan 17-01-2019;**

3.4 Pasal(3) Perjanjian : Pihak Kedua (TERGUGAT II) adalah Pengembang/Kontraktor PROYEK GRIYA TAMA yang berlokasi di Kp Bulak RT 001/RW 010, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor (MILIK TERGUGAT I);

3.5 Pasal(4) Perjanjian : Pembagian hasil dari kerjasama tersebut diatas, Pihak Pertama (PENGGUGAT) mendapatkan 30% dari modal yang diinvestasikan sebesar Rp.230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) terhitung dari tanggal **17-11-2018 sampai dengan tanggal 17-01-2019;**

3.6 Pasal 4, alinea ke 2 : Bilamana setelah tanggal 17-01-2019 Pihak Kedua (TERGUGAT II) tidak dapat mengembalikan dana yang diinvestasikan oleh Pihak Pertama (Penggugat) sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) tersebut, Pihak Kedua (TERGUGAT) dikenakan denda 30% (tiga puluh prosen) per hari keterlambatan;

3.7 Bahwa dengan adanya AKTA KUASA DAN PERJANJIAN KERJASAMA ini sangatlah jelas hubungan Hukum antara TERGUGAT

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi



I dan TERGUGAT II yaitu bahwa TERGUGAT I adalah Pemilik CLUSTER **GRIYA TAMA** yang terletak di Kp Bulak RT 001/RW 010, Desa Kalisuren Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor dan TERGUGAT II adalah PENERIMA KUASA yang dikuasakan untuk Menjual dan Mengelola Cluster tersebut;

4. Bahwa setelah Perjanjian Kerjasama tersebut jatuh tempo pada tanggal **17-01-2019** Para Tergugat (**TERGUGAT I DAN TERGUGAT II**) *tidak memenuhi Prestasinya baik mengembalikan dana Investasi milik Tergugat maupun Keuntungan 30% dari Investasi yang dijanjikan tidak* kunjung dibayar oleh Para Tergugat;

5. Bahwa oleh Karena Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tidak memenuhi Prestasinya maka Penggugat meminta Pertanggungjawabannya dengan membuat Perjanjian Baru yang ditandatangani oleh TERGUGAT II DENGAN AKTA NO: 02 TANGGAL 11-03-2019 yang dibuat dihadapan **di hadapan NOTARIS MARYANTI TIRTOWIJOYO,S.H., MKn.(TURUT TERGUGAT II)**;

5.1. Halaman (3) Perjanjian alinea terakhir : bahwa Pihak kedua (**TERGUGAT II**) mengaku telah menerima Investasi dana dan tambahan dana investasi dari Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) dengan rincian sebagai berikut (halaman 4):

- huruf a : Sebesar Rp. 230.000.000,- pada tanggal 17-11-2018
- huruf b : sebesar Rp. 15.000.000,- pada tanggal 09-01-2019
- huruf c : sebesar Rp. 45.000.000,- pada tanggal 11-03-2019

5.2 Halaman (5) Pasal 1 Perjanjian tersebut : bahwa Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) dan Pihak Kedua (**TERGUGAT II**) telah bermufakat dan sepakat dihitung ditandatanganinya AKTA ini jumlah dana Investasi Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) dan telah disetujui oleh TERGUGAT II menjadi sebesar Rp. 395.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) akan dikembalikan kepada Pihak Pertama(**PENGGUGAT**) **selambat-lambatnya pada tanggal 30-03-2019**, namun Faktanya sampai gugatan ini dilayangkan tidak ada itikad baik dari Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk melunasi kewajibannya kepada **PENGGUGAT**;

6. Bahwa Penggugat terus berusaha meminta penyelesaian secara
Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi



musyawarah agar Dana Investasi miliknya ditambah dengan Keuntungan Investasi yang besarnya telah disepakati total **sebesar Rp. 395.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah)** untuk dibayarkan tepat waktu dan tepat jumlah namun tidak mendapatkan pembayaran sama sekali;

7. Bahwa setelah diingatkan terus-menerus dan disomasi tiga(3) kali agar kewajibannya dipenuhi, maka pada tanggal 28 Oktober 2019 TERGUGAT II dan **TURUT TERGUGAT I (ISTRI TERGUGAT I) ZULHIDAYETI** datang ke Rumah PENGGUGAT dengan membuat SURAT PERJANJIAN yang antara lain menyetujui beberapa hal sebagai berikut :

7.1 Angka (1) Perjanjian : TERGUGAT II (ANGGIA EKA YULIANI) mengakui berhutang kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 395.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah);

7.2 Angka (2) Perjanjian : TERGUGAT II dengan disaksikan oleh Ny.Thamrin (Istri TERGUGAT I) dan saksi Bpk.Konstantinus menyatakan kesanggupannya untuk membayar hutang kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya tanggal 15 Januari 2020;

7.3 Angka (3) Perjanjian : Sebagai Jaminan atas Hutang tersebut TERGUGAT II DAN DENGAN DISAKSIKAN ISTRI TERGUGAT I (TURUT TERGUGAT I) menyerahkan SERTIFIKAT TANAH HAK MILIK NO: 7176 an. Moh.Thamrin (Tergugat I) dengan Luas Tanah : 485 m2, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor.

7.4 Angka (5) Perjanjian : Bahwa apabila sampai dengan tanggal 15 Januari 2020 Tergugat II (ANGGIA EKA YULIANI) tidak melunasi seluruh hutangnya kepada Penggugat maka Jaminan Sertifikat Tanah Nomor : 7176 tersebut diserahkan kepada Penggugat untuk melunasi Kewajiban Hutangnya;

7.5 Bahwa penyerahan SERTIFIKAT TANAH HAK MILIK NO: 7176 an. Moh.Thamrin (Tergugat I) dengan Luas Tanah : 485 m2 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, oleh TERGUGAT II dan disaksikan oleh Istri TERGUGAT I (TURUT TERGUGAT I) adalah sah menurut Hukum, Karena Antara TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT I adalah suami istri yang sah;

8. Bahwa berdasarkan Fakta-Fakta Hukum sebagaimana diuraikan diatas, sangatlah wajar apabila Penggugat menuntut Ganti Rugi baik secara

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi



materiil maupun immateriil akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan rincian sebagai berikut:

8.1 Kerugian Materiil :

Berupa seluruh Kerugian Investasi sejumlah total **Rp. 395.000.000,-** (

tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah).

8.2 Kehilangan keuntungan yang semestinya didapat dari hasil Investasi sesuai Perjanjian yaitu sebesar 30% dihitung dari 17-11-2018 sampai dengan 17-01-2019 (dua bulan) dengan asumsi $Rp. 230.000.000,- \times 30\% : 12 = Rp. 69.000.000,- : 12 = Rp. 5.750.000,-$ Per bulan $\times 2$ bulan
= Rp 11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah);

8.3 Denda 30% (tiga puluh prosen) per hari keterlambatan terhitung tanggal 28 Oktober 2019 (SURAT PERJANJIAN) terakhir : $Rp. 230.000.000,- \times 30\% : 12 = Rp. 69.000.000,- ; 12 = Rp. 5.750.000,-$ per bulan $\times 44$ bulan = **Rp. 253.000.000,-** (dua ratus lima puluh tiga juta rupiah).

- 44 bulan terhitung dari tanggal 28-10-2019 sampai dengan 17-07-2023.

8.4 Total Kerugian Materiil yang harus dibayar oleh Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) secara tanggung renteng adalah sebesar $Rp. 395.000.000,- + Rp. 11.500.000,- + Rp. 253.000.000,- = Rp. 659.500.000,-$ (enam ratus lima puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah);

8.5 Kerugian Immateriil :

Akibat Perbuatan Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas, Penggugat kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh dari Uang Investasi yang semestinya dapat dikelola sebagaimana mestinya, dan juga menyita waktu Penggugat untuk berproses secara hukum sehingga tidak dapat berkonsentrasi dalam pekerjaan yang berakibat kepada menurunnya produktivitas kerja, yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan ganti kerugian dalam bentuk uang tunai senilai **Rp. 5.000.000.000,-** (lima milyar rupiah);



9. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang akan diderita oleh Penggugat maka dengan ini Penggugat mengajukan tuntutan Provisi kepada Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar terlebih dahulu memerintahkan:

- Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) **ATAS SEBIDANG TANAH, SERTIFIKAT HAK MILIK NO.: 7176 A.N. Moh. Thamrin, Luas: 485m2, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor.**

10. Bahwa selanjutnya karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik atau setidaknya didasarkan pada surat-surat yang sah menurut hukum, maka adalah wajar dan sangat beralasan apabila Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorrad), meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi.

11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini intinya menuntut ***Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng*** untuk melakukan suatu kewajiban ***in casu*** untuk membayar sejumlah hutang kepada Penggugat dan kerugian akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka sangatlah wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (***dwangsom***) sebesar **Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** setiap harinya, terhitung putusan ini dibacakan sampai Para Tergugat memenuhi seluruh kewajiban hukumnya kepada Penggugat.

Berdasarkan fakta-fakta yang didukung oleh Bukti-bukti yang otentik sebagaimana Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, agar menerima Gugatan Penggugat dan berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menerima dan Mengabulkan Tuntutan Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya;

- Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) **ATAS SEBIDANG TANAH, SERTIFIKAT HAK MILIK NO.: 7176 A.N. Moh. Thamrin (TERGUGAT I), Luas: 485m2, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor.**

DALAM POKOK PERKARA

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan Putusan pada bagian Provisi diatas;
- Menyatakan Para Tergugat (TERGUGAT I DAN TERGUGAT II) telah melakukan perbuatan WANPRESTASI dan merugikan Penggugat;
- Menghukum Para Tergugat(TERGUGAT I DAN TERGUGAT II) untuk membayar **Kerugian Materiil** secara tanggung renteng sebesar **Rp. 395.000.000,- + Rp. 11.500.000,- + Rp. 253.000.000,- = TOTAL berjumlah Rp. 659.500.000,- (enam ratus lima puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah); kepada Penggugat selambat-lambatnya 7(tujuh) hari terhitung sejak Putusan ini dibacakan;**
- Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar ganti kerugian Immateriil sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)**, selambat-lambat 7(tujuh) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;
- Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) secara tanggung renteng untuk membayar Uang Paksa (**Dwangsom**) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya secara tunai sekaligus dan seketika apabila Tergugat lalai dalam melaksana isi Putusan Dalam Perkara ini, terhitung sejak Putusan dalam Perkara ini dibacakan;
- Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorrad) walaupun ada Banding dan Kasasi;
- Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh atas Putusan dalam Perkara ini;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini;

A T A U

- Apabila Majelis berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat hadir menghadap Kuasanya tersebut di atas, untuk Tergugat I hadir menghadap sendiri, Tergugat II hadir menghadap sendiri, sebelum kemudian diwakili oleh Kuasanya tersebut di atas, dan Turut Tergugat I juga hadir menghadap sendiri, sedangkan Turut Tergugat II tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/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)



dan patut, demikian pula setelah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir pada persidangan-persidangan berikutnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Syahnego, S.E., M.M., Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Oktober 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Point 2 – 2.1 s/d 2.4

Dalam Bukti Awal di E - Court Penggugat tidak melampirkan barang bukti Surat Kuasa Menjual seperti yang di sebutkan pada point ini. Dan jika dilampirkan harap di telusuri keaslian surat tersebut.

Point 3 – Pasal 3.1 s/d Pasal 3.7

Perjanjian kerjasama yang dilakukan dihadapan notaris tidak sah, karena berdasarkan Surat Kuasa dengan tanda tangan yang di palsukan. Tergugat 1 sebagai Pemberi Kuasa adalah orang yang dalam keadaan sehat walafiat, berdomisili di Jakarta dan mudah dihubungi, seharusnya penggugat dan notaris mengklarifikasi kebenaran nya terlebih dahulu sebelum bertindak.

Point 3 – Pasal 3.5

isi perjanjian yang dibuat dengan memberikan keuntungan yang amat tidak masuk hitungan akal sehat tanpa ada jaminan apapun.

@ Investasi awal Rp 230.000.000 x profit 30% = Rp 69.000.0000 (2 Bulan)

Point 3 – Pasal 3.6

isi perjanjian yang dibuat dengan memberikan keuntungan yang amat tidak masuk hitungan akal sehat tanpa ada jaminan apapun.

@Denda keterlambatan Rp 230.000.000 x denda 30% = Rp 69.000.000 (Per

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari)

Point 5 – Pasal 5.1

Dengan keahlian kata kata dan diduga ada kekuatan supranatural, sehingga Ada tambahan dana investasi yang diminta kembali oleh tergugat 2 walaupun sudah mau jatuh tempo di bulan januari dan sudah wanprestasi di bulan maret 2019.

Rp 230 .000.000 Pada Tgl 17-11-2018

Rp 15.000.000 Pada Tgl 09-01-2019

Rp 45.000.000 Pada Tgl 11-03-2019

Penggugat & Notaris melakukan perjanjian baru tanpa klarifikasi kembali atau menghadirkan saya selaku Pemilik Cluster atau yang di sebut “Pemberi Kuasa”

Point 7

Tergugat 1, Selaku Pemilik Cluster atau yang di sebut “Pemberi Kuasa” Tidak pernah menerima satupun Somasi yang dilakukan penggugat

Point 7-7.1

Pengakuan hutang itu di buat secara pribadi oleh tergugat 2 (Anggia) Tidak ada kaitannya dengan kerjasama investasi yang seharusnya dilakukan di hadapan notaris kembali.

Point 7-7.3

Menjaminkan tanah orang lain apapun bentuk dan alasannya tidak dapat dibenarkan karena perbuatan tersebut melanggar hukum serta merugikan orang lain. Undang-undang Dasar 1945 menjelaskan dengan tegas, bahwa negara Indonesia berdasarkan atas hukum (rechtstaat) tidak berdasarkan atas kekuasaan (machstaat).

Point 7-7.5

Pada dasarnya dalam hal tidak adanya perjanjian perkawinan, harta yang diperoleh dalam perkawinan menjadi harta bersama (Pasal 35 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (“UU Perkawinan”)). Atas harta bersama tersebut suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak (Pasal 36 UU Perkawinan). Oleh karena itu, dibutuhkan persetujuan dari si

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/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)



suami untuk menjaminkan sertifikat tersebut.

- Tanpa ada kehadiran dan tanda tangan suami / pemilik yang namanya tertera di sertifikat untuk membut Hak Tanggungan, penyerahan jaminan itu dinyatakan tidak sah.
- Penyerahan sertifikat TIDAK SAH tanpa sepengetahuan dan Tanda Tangan pemilik Cluster (Tergugat 1) dan dilakukan oleh tergugat 2 (Anggia) dengan mempengaruhi alam sadar turut tergugat 1 (Zulhidayeti) dengan keahlian berkata kata dan supranatural, terbukti dengan mudahnya penggugat terbuai dengan keuntungan yang tak masuk logika, dan meminta beberapa kali dan investasi kembali. dan melakukan perjanjian ulang dengan notaris dengan mudah tanpa melibatkan saya sebagai pemilik Cluster (Tergugat 1).

Untuk itu saya memohon kepada hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut dan mengembalikan sertifikat kepada saya sebagai pemilik sah.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Untuk menjawab gugatan saudari Farida Aprilianingrum ada beberapa hal yang di sini saya merasa keberatan dengan gugatan beliau, yaitu diantaranya:

1. Untuk permohonan sita jaminan, saya merasa keberatan Yang mulia, karena jaminan bukan atas nama saya sedangkan jaminan yang saya berikan kepada beliau adalah bentuk tanggung jawab moril saya dan sebagai pengikat kalau saya tidak akan lari dari tanggung jawab hutang saya ke beliau.

Pada point ini saya melakukan kesalahan terbesar karena memberikan jaminan yang bukan menjadi hak saya,dan akibat dari kesalahan saya ini saudara Muhammad Thamrin (tergugat 1) menjadi korban karena aset nya saya gadaikan secara diam-diam,mengingat tidak amanahnya saya terhadap amanah yang diberikan oleh saudara Muhammad Thamrin untuk mengelola proyek Griya Tama dan menyalahgunakan titipan sertifikat yang dititipkan kepada saya dan menjadikan titipan sertifikat itu sebagai jaminan hutang saya kepada saudari Farida Aprilianingrum



2. Saya memohon kepada Yang Mulia untuk bisa mengabulkan penghapusan saudara Muhammad Thamrin dari tergugat 1 dan mengabulkan untuk pengembalian aset sertifikat beliau, mengingat bahwa saudara Muhammad Thamrin tidak ada urusan dalam perkara hutang piutang pribadi antara saya dengan ibu Farida karena uang yang saya terima dari ibu Farida adalah murni untuk kepentingan pribadi saya dan bukan untuk kepentingan proyek saya dengan saudara Muhammad Thamrin. Dalam hal ini saya sangat mengakui kesalahan serta kelalaian saya dan saya siap menerima dampak hukum atas perbuatan saya
3. Saya keberatan Yang Mulia, dengan nilai gugatan yang ditujukan kepada saya mengingat lemahnya kondisi finansial saya, dan efek psikologis karena permasalahan hutang piutang beserta dgn tekanannya membuat saya lemah dan trauma dalam membangun karir bisnis independent kembali karena saya dihantui oleh penyesalan dan rasa bersalah, maka dari itu saya memulai memperbaiki finansial saya dgn bekerja di perusahaan developer area Cikarang
Saya keberatan untuk menyelesaikan hutang saya dengan tempo yang cepat, mengingat dgn kondisi finansial dan pekerjaan saya yang masih prematur (karena saya baru 4 bulan bekerja).
4. Kesimpulan dari bentuk tanggung jawab dan itikad baik saya Yang Mulia, saya memohon agar kasus perdata ini hanya melibatkan saya dengan ibu Farida, saya memohon agar hak sertifikat Bapak Muhammad Thamrin untuk dikembalikan.
Saya juga bertanggung jawab penuh atas pengembalian hutang saya kepada saudari Farida Aprilianingrum, sy mengajukan permohonan untuk penyelesaian hutang saya sebesar Rp 390.000.000 dengan cara dicicil selambat-lambatnya 1 tahun dan secepat-cepatnya 6 lunas dengan kompensasi setiap bulan saya mengangsur sebesar Rp 3.000.000 perbulan hingga pelunasan terhitung dalam persetujuan permohonan saya ini dan saya sanggup membuat pernyataan secara hukum dan disaksikan oleh hukum dimana ketika saya melanggar atau tidak memenuhi cicilan saya, saya bersedia untuk menerima konsekwensi hukum .

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi



Mohon kiranya agar permohonan saya ini untuk bisa diterima, mengingat disini saya dalam upaya untuk bertanggung jawab dalam menyelesaikan hutang saya dengan saudari Farida Aprilianingrum.

Semoga Yang Mulia bisa memberikan keputusan yang adil dan tidak memberatkan semua pihak

Sy mohon maaf kepada berbagai pihak yang sudah saya rugikan

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan replik, dan atas replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan dupliknya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dalam persidangan telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup berupa:

1. Fotokopi Surat Kuasa menjual tanggal 17 Maret 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor.06 tanggal 17 November 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Nomor.02 tanggal 11 Maret 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 28 Oktober 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor.7176 atas nama pemegang Hak Moh Thamrin, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali Bukti P-1, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I dalam persidangan telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK.3174012010710001 tanggal 29-03-2010 atas nama MOH THAMRIN dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK.3175022011720007 tanggal 05-03-2020 atas nama MOHAMAD THAMRIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi WhatsApp, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-2;

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi



3. Fotokopi WhatsApp, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-3;

untuk Bukti T.I-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan Bukti T.I-2 dan T.I-3 berupa fotokopi dari screenshot;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II dalam persidangan telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup berupa:

1. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor.6 tanggal 17-11-2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor.02 tanggal 11-03-2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 28 Oktober 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Perjanjian Kerjasama Penyediaan Jasa Sehubungan Dengan Pemasaran Dan Penjualan Unit tanggal 14 Agustus 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-4;

fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali Bukti T.II-2, lampirannya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan Bukti T.II-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya, dan Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi serta mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat di dalam berita acara sidang perkara ini dianggap telah termuat dalam putusan, dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa pada petitum gugatannya dalam provisi, Penggugat menuntut agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 7176 a.n. Moh. Thamrin (TERGUGAT I), Luas: 485 M², Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tuntutan provisi adalah

Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi



tuntutan yang berisi permintaan agar Hakim, guna kepentingan salah satu pihak, menjatuhkan putusan yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan;

Menimbang, bahwa di dalam praktek, tuntutan provisi dapat dikabulkan jika mempunyai dimensi yang sangat mendesak, dan sangat perlu segera untuk dilakukan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisi dari Penggugat, yaitu untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), menurut pendapat Majelis Hakim, oleh karena sita jaminan (*conservatoir beslag*) tidak termasuk tindakan sementara yang dijatuhkan sebelum putusan akhir mengenai pokok perkara, melainkan merupakan gugatan tambahan yang asesor pada gugatan pokok, maka petitum Penggugat dalam provisi untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-5;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda Bukti T.I-1 sampai dengan Bukti T.I-3;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda Bukti T.II-1 sampai dengan Bukti T.II-4;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak sepanjang berhubungan erat dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-2 yang sama dengan Bukti T.II-1, serta Bukti P-3 yang sama dengan Bukti T.II-2, diketahui telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II berupa Perjanjian Kerjasama, yang mana telah dibenarkan dan diakui oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat II, Majelis Hakim akan secara

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi



husus mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai ketentuan yang tercantum pada Pasal 8 poin pertama Bukti P-2 yang sama dengan Bukti T.II-1, serta pada Pasal 3 Bukti P-3 yang sama dengan Bukti T.II-2, yang masing-masing pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur dipilih untuk menyelesaikan segala persoalan dan segala akibatnya tentang perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Pasal 118 Ayat (4) HIR pada intinya menyatakan bahwa: *"Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu."*, sehingga dalam perkara ini Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan bukan ke Pengadilan Negeri Cibinong;

Menimbang, bahwa kendati dalam perkara ini, baik Tergugat I maupun khususnya Tergugat II tidak menyampaikan eksepsi terkait kewenangan relatif, Majelis Hakim memandang oleh karena perjanjian kerjasama yang tertuang dalam Bukti P-2 yang sama dengan Bukti T.II-1, serta Bukti P-3 yang sama dengan Bukti T.II-2, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka ketentuan-ketentuan yang ada pada perjanjian tersebut haruslah diterapkan secara utuh dan menyeluruh, termasuk di dalamnya mengenai klausul pilihan domisili tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan di atas, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat akan dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini diucapkan jumlahnya adalah sebagaimana tertera dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 118 Ayat (4) HIR dan Pasal 1338 KUHPdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp385.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 29 April 2024, oleh kami, Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H., dan Erlinawati, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 6 Mei 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Suprapti, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H. Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H.

Erlinawati, S.H.

Panitera Pengganti

Suprapti

Perincian biaya:

| | | |
|--------------------|----|------------|
| 1. Pendaftaran | Rp | 30.000,00 |
| 2. Biaya Panggilan | Rp | 210.000,00 |
| 3. PNBP Panggilan | Rp | 50.000,00 |
| 4. ATK | Rp | 75.000,00 |

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.G/2023/PN Cbi



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

| | | |
|------------|----|-------------|
| 5. Redaksi | Rp | 10.000,00 |
| 6. Materai | Rp | 10.000,00 + |
| Jumlah | Rp | 385.000,00 |

(tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah).