



P U T U S A N
Nomor 656/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

CANDRA WINATA ALAMSYAH, N.I.K.: 3175093012860009, Tempat Tanggal Lahir : Jakarta, tanggal 30 Desember 1986, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan H.M. Sabar, RT/RW 005/001, Kelurahan Rambutan, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Denny Felano, S.H. M.H., dan Sutan Wijoyo, S.H., Para Advokat dan/atau Penasihat Hukum dan/atau Konsultan Hukum dan/atau Asisten Advokat pada kantor hukum Felano, Huwae & Partners | Law Firm, yang beralamat di Emerald Commercial Blok UG 31 Jl. Bulevar Selatan, RT/RW 004/011, Marga Mulya, Bekasi Utara, Kota Bekasi 17143 berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 031/SKK/FHP-CWA/XI/2023, tertanggal 06 November 2023 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

SYAHRUL MUNIR, N.I.K.: 3175021101820006, Tempat Tanggal Lahir: Jakarta, tanggal 11 Januari 1982, Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Baping No. 3 Blok A, Pule Komplek DKI, RT/RW 001/009, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, atau berdomisili pada Kantor Camat, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, Jl. Kabel Metal, RT/RW 001/002, Cakung Barat, Kecamatan Cakung, DKI Jakarta, 13950, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 21 November 2023 dalam Register Nomor 656/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Tentang Kewenangan Mengadili

Bahwa, adapun dasar serta alasan hukum diajukannya Gugatan Cidera Janji (*wanprestasi*) sebagaimana Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara *a quo* Penggugat ajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang berwenang untuk mengadili dan memeriksa berdasarkan pilihan domisili hukum yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat didalam Perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;
2. Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat mengenai domisili hukum tertuang dalam Pasal 12 (dua belas) "Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil" tertanggal 31 Desember 2021, yang dibuat dibawah tangan, yang dibubuhi cap dan didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus untuk itu oleh Notaris Rasyida Thalib S.H., M.Kn, Notaris Kabupaten Bekasi, pada Hari/Tanggal Rabu, 05 Januari 2022, dibawah nomor 03/W/I/2022.

Adapun pilihan domisili hukum telah ditentukan dalam Pasal 12 "Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil" yang akan Penggugat kutip sebagai berikut:

"untuk pelaksanaan perjanjian ini dan seluruh akibat dan seluruh permasalahan yang timbul berdasarkan surat ini para pihak memilih tempat kedudukan dan domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur.";

3. Bahwa Gugatan *a quo* yang telah Penggugat ajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Kantor Kepaniteraan juga telah sesuai dengan maksud dalam Pasal 118 ayat (4) dan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) yang berbunyi :

Pasal 118 ayat (4) HIR

"Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.";

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dengan penjelasan-penjelasan tersebut di atas serta merujuk pada Pasal 118 ayat (4) HIR, maka menjadi berdasar hukum bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan Wanprestasi *a quo* kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai forum penyelesaian sengketa yang disepakati oleh Para Pihak dalam “Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil” (Penggugat Dan Tergugat);

I. POSITA / ALASAN GUGATAN.

Adapun yang menjadi Alasan Gugatan PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar bulan Desember 2021, telah terjadi pertemuan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, yang kemudian dari hasil pertemuan tersebut TERGUGAT menawarkan kerjasama bagi hasil dalam proses pengurusan administrasi surat menyurat sampai dengan terlaksananya penjualan atas sebidang Tanah dengan luas 2911 M² (dua ribu sembilan ratus sebelas meter persegi) yang terletak di Jl. Ganesha, Curung, RT/RW 001/008, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, berdasarkan “Surat Pernyataan dan Perjanjian Kesepakatan” tertanggal 2 September 2021 antara Fatmawati, Fatmawati Bt H. A. Bakir, Yusup Irawandi, Siti Barkawati Husin, Suci Herawati Ahmad, S.E, dengan Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT) (untuk selanjutnya dalam Gugatan ini disebut “Tanah 2911”;
2. Bahwa dalam proses pengurusan Tanah 2911, TERGUGAT membutuhkan pinjaman dengan jumlah total pinjaman yaitu sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dari PENGGUGAT;
3. Bahwa kemudian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat untuk melakukan kerjasama untuk memberikan hutang atas pinjaman investasi bagi hasil kepada TERGUGAT dengan jumlah total pinjaman yaitu sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
4. Bahwa kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah dituangkan dalam “PERJANJIAN KERJASAMA BAGI HASIL” tertanggal 31 Desember 2021, yang dibuat dibawah tangan, yang dibubuhi cap dan didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus untuk itu oleh saya Rasyida Thalib S.H., Notaris di Bekasi, pada Hari/Tanggal Rabu, 05 Januari 2022, dibawah nomor 03/W/I/2022, untuk selanjutnya dalam Gugatan ini disebut sebagai “PKS”;
5. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1 PKS, “*Pihak Pertama (in casu TERGUGAT) dengan surat ini*

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM**



mengaku dengan sungguh-sungguh dan sebenarnya serta dengan sah serta tidak dapat ditarik kembali terhitung sejak tanggal penandatanganan surat ini telah berhutang kepada Pihak Kedua (in casu PENGGUGAT) dengan jumlah total pinjaman yaitu sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Pihak Kedua (in casu PENGGUGAT) yang diberikan secara saat ditandatanganinya perjanjian ini”;

6. Bahwa atas sebidang Tanah 2911 yang dimaksud tersebut pada Posita / Alasan Gugatan butir 1 (satu) diatas, berdasarkan Pasal 2 PKS terkait “Nilai Bagi Hasil” ayat 2 (dua) menyatakan bahwa “*sebagaimana point kesatu diatas maka nilai bagi hasil dari Pihak Pertama (in casu TERGUGAT) kepada Pihak Kedua (in casu PENGGUGAT) sekurang-kurangnya Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)*”;
7. Bahwa sebagaimana yang tertuang dalam PKS pada Pasal 3 terkait “Jangka Waktu” menyatakan bahwa “*Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil (wajib dibayar) ini berlaku terhitung sejak tanggal penandatanganan surat ini dan berlaku untuk jangka waktu selama 18 (delapan belas) bulan*”;
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 (empat) terkait “Jaminan” ayat 1 (satu) pada PKS disebutkan bahwa “*untuk menjamin pengembalian hutang (pinjaman) Pihak Pertama (in casu TERGUGAT) kepada Pihak Kedua (in casu PENGGUGAT) berdasarkan surat ini, Pihak Pertama (in casu TERGUGAT) akan memberikan jaminan berupa hibah uang dari penjualan Lahan milik Pihak Pertama (in casu TERGUGAT) yaitu :*
 - a. Lahan seluas : 744 M² (tujuh ratus empat puluh empat meter persegi) dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 05205 atas nama Syahrul Munir (in casu TERGUGAT), atau
 - b. Lahan seluas : 250 M² (dua ratus lima puluh meter persegi) dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 04292 dengan letak kedua tanah tersebut di :
 - Provinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 - Kota : Administrasi Jakarta Timur;
 - Kecamatan : Makassar;
 - Kelurahan : Cipinang Melayu
9. Bahwa PENGGUGAT berdasarkan penawaran dari TERGUGAT dengan segala upaya membujuk dan meyakinkan PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT telah memberikan uang/dana pinjaman investasi bagi hasil sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT dengan tujuan untuk digunakan dalam proses pengurusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

administrasi surat menyurat sampai dengan terlaksananya penjualan atas sebidang Tanah 2911;

10. Bahwa salah satu upaya TERGUGAT guna meyakinkan PENGGUGAT untuk menyerahkan uang/dana pinjaman investasi bagi hasil sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT ialah dengan memberikan jaminan berupa hibah uang dari penjualan Lahan milik TERGUGAT sebagaimana yang dimaksudkan pada Posita / Alasan Gugatan butir 8 (delapan) dalam Gugatan ini, yaitu :
 - a. Lahan seluas : 744 M² (tujuh ratus empat puluh empat meter persegi) dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 05205 atas nama Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT) (untuk selanjutnya dalam Gugatan ini disebut sebagai "Tanah 744 ") atau
 - b. Lahan seluas : 250 M² (dua ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan AKTA : PERNYATAAN HIBAH, Tuan Kamaluddin, Tuan Haji Zainudin, Tuan Aslam, Tuan Haji Arifan Bin Ma'ruf, Tuan Achmad H M, Tuan Matuzi, Tuan Mat Hoir, Nyonya Marhumah, Nyonya Nurjanah, Tuan Mundori, selaku "PIHAK PERTAMA" dengan Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT) selaku "PIHAK KEDUA" yang dibuat di hadapan Notaris Ryan Bayu Candra, S.H., M.Kn Notaris Jakarta Timur, dengan Nomor : 19 tertanggal 07 Juni 2021, yang menjelaskan bahwa "PIHAK PERTAMA" adalah pemilik Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 04292, dengan luas 2.594 M² (dua ribu lima ratus sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Kota Jakarta, Provinsi DKI Jakarta, dengan ini melepaskan, memberikan, dan/atau menghibahkan sebagian Tanah seluas 250 M² (dua ratus lima puluh meter persegi) kepada Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT) sebagai "PIHAK KEDUA" (untuk selanjutnya dalam Gugatan ini disebut sebagai "Tanah 250");
11. Bahwa akibat dari segala upaya membujuk dan penawaran - penawaran yang disampaikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT, akhirnya PENGGUGAT menyerahkan uang/dana pinjaman investasi bagi hasil berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam PKS, berdasarkan bukti – bukti yang ada dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Bukti transfer PENGGUGAT pada Bank Syariah Indonesia (BSI) dengan nomor transaksi : FT21365946TG, tanggal transaksi 31 Desember 2021, dengan nama pengirim Ade Rohiyah (Ibu Kandung PENGGUGAT), dari rekening : XXXXXX0693, ke nomor rekening : 7140565185 pada Bank Syariah Indonesia (BSI), penerima atas nama Syahrul Munir (*in casu*

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM**

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) sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan keterangan "Project Pondok Kelapa";

b. Bukti transfer PENGGUGAT pada Bank Syariah Indonesia (BSI) dengan nomor transaksi : FT22006VBZQS, tanggal transaksi 06 Januari 2022, dengan nama pengirim Ade Rohiyah (Ibu Kandung PENGGUGAT), dari rekening : XXXXXX0693, ke nomor rekening : 7140565185 pada Bank Syariah Indonesia (BSI), penerima atas nama Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT) sejumlah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dengan keterangan "Project London Kelapa";

c. Bukti mutasi pada rekening koran atas nama Ade Rohiyah (Ibu Kandung PENGGUGAT) dengan nomor rekening 7185440693 – BSI Tabungan Easy Mudharabah priode 31 Desember 2021 pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Kop Jakarta Pasar Induk yang di paraf oleh Nadella (*Customer Service*);

d. Bukti mutasi pada rekening koran atas nama Ade Rohiyah (Ibu Kandung PENGGUGAT) dengan nomor rekening 7185440693 – BSI Tabungan Easy Mudharabah priode 06 Januari 2022 pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Kop Jakarta Pasar Induk yang di paraf oleh Nadella (*Customer Service*)

Sehingga total uang/dana hutang pinjaman atas investasi bagi hasil yang telah diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT adalah sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah); -----

12. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan sebagaimana disebutkan dalam butir 5 (lima), 6 (enam) pada Posita / Alasan Gugatan ini, maka yang menjadi hak PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

No.	Nama	Modal	Nilai Bagi Hasil	Total
1.	PENGUGA T	Rp. 150.000.000	Rp.125.000.000	Rp. 275.000.000

13. Bahwa dengan dilakukannya penyerahan uang/dana pinjaman investasi bagi hasil sebagaimana yang disebutkan dalam Posita / Alasan Gugatan butir 11 (sebelas) diatas hingga Gugatan *a quo* ini diajukan, TERGUGAT hanya melakukan pembayaran sebagian kepada PENGGUGAT berdasarkan bukti – bukti yang ada dengan rincian sebagai berikut :

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa berdasarkan bukti transfer TERGUGAT pada Bank Syariah Indonesia (BSI) dengan nomor transaksi : FT2216568Y4H, tanggal transaksi 14 Juni 2022, dengan nama pengirim Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT), dari rekening XXXXXX5185, ke nomor rekening 1662182405 pada Bank Central Asia, penerima atas nama Candra Winata Alamsyah (*in casu* PENGGUGAT) sejumlah Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dengan keterangan “cicilan pengembalian investasi”;
- b. Bahwa berdasarkan bukti transfer TERGUGAT pada Bank Syariah Indonesia (BSI) dengan nomor transaksi : FT22203740KW, tanggal transaksi 22 Juli 2022, dengan nama pengirim Nasuha, dari rekening XXXXXX1131, ke nomor rekening 1662182405 pada Bank Central Asia, penerima atas nama Candra Winata Alamsyah (*in casu* PENGGUGAT) sejumlah Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dengan keterangan “pengembalian dana investasi cicilan ke 2”;
- c. Bahwa berdasarkan bukti transfer TERGUGAT pada Bank Syariah Indonesia (BSI) dengan nomor transaksi : FT22231D6QFL, tanggal transaksi 19 Agustus 2022, dengan nama pengirim Nasuha, dari rekening XXXXXX1131, ke nomor rekening 1662182405 pada Bank Central Asia, penerima atas nama Candra Winata Alamsyah (*in casu* PENGGUGAT) sejumlah Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dengan keterangan “pengembalian dana investasi cicilan ke 3”;
- d. Bahwa berdasarkan bukti transfer TERGUGAT pada Bank Syariah Indonesia (BSI) dengan nomor transaksi : FT22264RZMJR, tanggal transaksi 21 September 2022, dengan nama pengirim Nasuha, dari rekening XXXXXX1131, ke nomor rekening 1662182405 pada Bank Central Asia, penerima atas nama Candra Winata Alamsyah (*in casu* PENGGUGAT) sejumlah Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dengan keterangan “pengembalian dana investasi cicilan ke 4”;
- e. Bahwa berdasarkan bukti transfer TERGUGAT tanggal transaksi 20 Oktober 2022, dengan nomor referensi : FT22293P5J29 penerima atas nama Candra Winata Alamsyah (*in casu* PENGGUGAT) sejumlah Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dengan keterangan “pengembalian dana investasi cicilan ke 5”;
- f. Bahwa berdasarkan bukti transfer TERGUGAT pada Bank Syariah Indonesia (BSI) dengan nomor transaksi : FT22319552CJ, tanggal transaksi 15 November 2022, dengan nama pengirim Nasuha, dari

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM**

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

- rekening XXXXXX1131, ke nomor rekening 1662182405 pada Bank Central Asia, penerima atas nama Candra Winata Alamsyah (*in casu* PENGUGAT) sejumlah Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dengan keterangan “cicilan ke 6 pengembalian dana investasi”;
- g. Bahwa berdasarkan bukti transfer TERGUGAT pada Bank Syariah Indonesia (BSI) dengan nomor transaksi : FT23179MMDM3, tanggal transaksi 28 Juni 2023, dengan nama pengirim Nasuha, dari rekening XXXXXX1131, ke nomor rekening 1662182405 pada Bank BCA, penerima atas nama Candra Winata Alamsyah (*in casu* PENGUGAT) sejumlah Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah) dengan keterangan “cicilan 1 basil pak syahrul munir (*in casu* TERGUGAT)”;
- h. Bahwa dengan demikian TERGUGAT hanya membayarkan sebagaimana pada angka (a) sampai dengan (g) adalah sebesar Rp. 155.000.000 (seratus lima puluh lima juta rupiah) dari total Rp. 275.000.000, (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), sehingga kekurangan pembayaran oleh TERGUGAT adalah sebesar Rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah);
14. Bahwa ketika jatuh tempo pembayaran oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT pada jangka waktu yang telah disepakati sebagaimana yang dimaksudkan pada pasal 3 tentang “Jangka Waktu” dalam PKS, TERGUGAT belum menyelesaikan kewajibannya, sehingga PENGUGAT sampai dengan Gugatan ini diajukan belum mendapatkan secara keseluruhan hak – hak yang seharusnya diterima oleh PENGUGAT;
15. Bahwa atas tindakan cidera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh TERGUGAT, PENGUGAT dengan itikad baik telah bersabar menunggu dan bermaksud menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat;
16. Bahwa ternyata setelah batas waktu yang telah disepakati antara PENGUGAT dan TERGUGAT, TERGUGAT tetap tidak beritikad baik dengan tidak mengirimkan sisa uang/dana investasi nilai bagi hasil, sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati dalam PKS, serta TERGUGAT selalu menghindar apabila diminta pertanggung jawabannya secara langsung oleh PENGUGAT;
17. Bahwa atas tindakan cidera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh TERGUGAT, oleh PENGUGAT telah dilakukan teguran – teguran terhadapnya diantaranya :
- a. PENGUGAT telah melaporkan TERGUGAT pada Kepala Kantor Camat Makassar (tempat sebelumnya TERGUGAT bertugas sebelum

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM

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)



TERGUGAT dipindahkan ke Kantor Camat Cakung) pada tanggal 14 Agustus 2023;

b. PENGGUGAT telah memberikan surat teguran / somasi I pada TERGUGAT dengan Nomor : 065/Somasi-I/FHP/X/2023 tertanggal 16 Oktober 2023;

c. PENGGUGAT telah memberikan surat teguran / somasi II pada TERGUGAT dengan Nomor : 066/Somasi-I/FHP/X/2023 tertanggal 24 Oktober 2023;

18. Bahwa atas tindakan – tindakan sebagaimana yang dimaksudkan pada Posita / Alasan Gugatan butir 17 (tujuh belas) diatas yang telah dilakukan PENGGUGAT kepada TERGUGAT, TERGUGAT tetap tidak mengindahkannya serta meresponnya;

19. Bahwa kemudian diketahui pada saat PENGGUGAT dan TERGUGAT melakukan pertemuan di Green Terrace pada tanggal 18 Mei 2022, PENGGUGAT menanyakan terkait perkembangan pengurusan Tanah 2911, TERGUGAT menyampaikan kalau Tanah 2911 belum terjual, akan tetapi dari pengakuan TERGUGAT Tanah yang terjual adalah Tanah 250;

20. Bahwa TERGUGAT berdasarkan Posita / Alasan Gugatan pada butir 19 (sembilan belas) tersebut diatas, TERGUGAT seharusnya menyerahkan hibah uang atas penjualan Tanah 250 yang dijadikan sebagai “Jaminan” sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 PKS atau sejumlah kerugian yang dialami PENGGUGAT sebagaimana yang disebutkan dalam Gugatan ini;

21. Bahwa sebagaimana yang dimaksud pada Posita / Alasan Gugatan butir 20 (dua puluh) tersebut diatas, jika TERGUGAT tidak menyerahkan seluruh hibah uang atas penjualan Tanah 250 tersebut atau sejumlah kerugian yang dialami PENGGUGAT sebagaimana yang disebutkan dalam Gugatan ini, maka PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar dapat dilakukan pemblokiran terhadap rekening pada Bank Syariah Indonesia (BSI) atas nama Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT) dengan nomor rekening : 7140565185; dan / atau rekening lainnya yang terhubung dengan TERGUGAT yang melakukan transaksi sehubungan dengan PKS;

22. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka TERGUGAT telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) terhadap suatu kesepakatan, yaitu dengan tidak diserahkannya hibah uang atas

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan Tanah 250, dengan total sebesar Rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) yang seharusnya sudah dibayarkan paling lambat 18 bulan sejak PKS yang ditandatangani pada tanggal 31 Desember 2021, atau setidaknya pada bulan Juni 2023;

23. Bahwa terhadap hibah uang atas penjualan Tanah 250 yang telah diperjual belikan oleh TERGUGAT kepada pihak lain, yang dijadikan jaminan oleh TERGUGAT dalam PKS, yang tidak dibayarkan oleh TERGUGAT adalah merupakan tindakan cidera janji (*wanprestasi*) terhadap suatu perjanjian;
24. Bahwa terhadap hibah uang atas penjualan Tanah 250 yang dijadikan jaminan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT sebagaimana yang dimaksudkan dalam Posita / Alasan Gugatan butir 8 (delapan) tersebut diatas adalah hal yang seharusnya diserahkan kepada PENGUGAT, baik Tanah 744 atau Tanah 250;
25. Bahwa berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) frasa dari kata “atau” pada Pasal 4 “Jaminan” dalam PKS adalah merupakan kata penghubung untuk menandai pilihan diantara beberapa hal (pilihan), sehingga tindakan TERGUGAT yang tidak menyerahkan hibah uang dari hasil penjualan Tanah 250, adalah tindakan yang tidak dapat dibenarkan;
26. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1304 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditegaskan bahwa Perjanjian hukum adalah suatu perjanjian yang menetapkan seseorang sebagai jaminan pelaksanaan suatu perikatan yang mewajibkannya melakukan sesuatu, jika ia tidak melaksanakan hal itu”
27. Bahwa disebutkan dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditegaskan bahwa “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.
28. Bahwa lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”
29. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan ini tidak sia-sia dan guna menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan hartanya pada pihak lain selama proses persidangan, maka PENGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar dapat dilakukan sita jaminan terhadap seluruh aset – aset yang ada dan yang akan ada milik TERGUGAT dan/atau seluruh ahli warisnya termasuk tetapi tidak terbatas pada:

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM

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

- a. Tanah berikut bangunan yang ada dan yang akan ada diatasnya seluas :
744 M² (tujuh ratus empat puluh empat meter persegi) dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 05205 atas nama Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT), yang terletak di Cipinang Melayu, RT 011 RW 006, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta ;
- b. Sebuah rekening pada Bank Syariah Indonesia (BSI) atas nama Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT) dengan nomor rekening : 7140565185; dan / atau rekening lainnya yang terhubung dengan TERGUGAT yang melakukan transaksi sehubungan dengan “PERJANJIAN KERJASAMA BAGI HASIL” antara PENGGUGAT dan TERGUGAT;
30. Bahwa dikarenakan tindakan cidera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT dengan rentan waktu yang sangat lama sejak bulan Juni 2023 sampai dengan Gugatan ini diajukan, sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian *materiil* sebesar Rp. 120.000.000 (*seratus dua puluh juta rupiah*);
31. Bahwa selain kerugian *materiil* yang dialami oleh PENGGUGAT sebagaimana yang disebutkan dalam Posita / Alasan Gugatan pada butir 30 (tiga puluh) diatas, PENGGUGAT juga mengalami kerugian lainnya yaitu kerugian *immateriil* sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) ditambah Bunga 6% (enam persen) pertahun terhitung sejak Gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sampai seluruhnya dibayar lunas akibat perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) oleh TERGUGAT tersebut, karena dana tersebut menggunakan dana dari Ibu Kandung PENGGUGAT, sehingga hubungan PENGGUGAT dan Ibu Kandung PENGGUGAT menjadi tidak harmonis;
32. Bahwa berdasarkan Posita / Alasan Gugatan pada butir 30 (tiga puluh) dan butir 31 (tiga puluh satu) tersebut diatas, maka total kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 320.000.000, (tiga ratus dua puluh juta rupiah);
33. Bahwa jika TERGUGAT tidak dapat memenuhi prestasinya kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT berhak memperjual belikan Tanah 744 yang telah dijadikan sebagai sita jaminan dalam Gugatan ini guna untuk menutupi kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT terhadap cidera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh TERGUGAT;
34. Bahwa jika nilai jual beli atas sebidang Tanah 744 yang dijadikan sita jaminan tidak menutupi kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, maka

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM**

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)



TERGUGAT tetap memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasinya kepada PENGGUGAT;

35. Bahwa jika nilai jual beli atas sebidang Tanah 744 yang dijadikan sita jaminan melebihi dari nilai kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, maka PENGGUGAT wajib untuk mengembalikan sisa dari hasil jual beli tersebut kepada TERGUGAT;
36. Bahwa karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan menurut aturan hukum yang berlaku dapat diterima sebagai bukti serta tidak dapat dibantah kebenarannya oleh TERGUGAT, agar putusan yang dijatuhkan dalam perkara *a quo* dapat segera dilaksanakan oleh TERGUGAT sehingga kerugian *materiil* dan *immateriil* yang diderita oleh PENGGUGAT segera kembali, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;
37. Bahwa di khawatirkan TERGUGAT tidak secara sukarela mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara *a quo* apabila telah mempunyai kekuatan hukum maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000, (sepuluh juta rupiah) setiap hari secara terus menerus setiap kali TERGUGAT melanggar isi putusan ini sebagian atau seluruhnya terhitung sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara *a quo* sampai dengan tanggal dilaksanakannya putusan perkara *a quo* oleh TERGUGAT;

II. PETITUM / TUNTUTAN.

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan yang telah disampaikan oleh PENGGUGAT yang telah diuraikan tersebut di atas, maka PENGGUGAT memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum sah dan mengikat "PERJANJIAN KERJASAMA BAGI HASIL" antara Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT) dan Candra

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM



Winata Alamsyah (*in casu* PENGGUGAT) tertanggal 31 Desember 2021, yang dibuat dibawah tangan, yang dibubuhi cap dan didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus untuk itu oleh saya Rasyida Thalib S.H., Notaris di Bekasi, pada Hari/Tanggal Rabu, 05 Januari 2022, dibawah nomor 03/W/I/2022;

3. Menyatakan sita jaminan yang telah di letakkan sah dan berharga;
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) kepada PENGGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT memenuhi prestasinya kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) yang merupakan kerugian *materiil* bagi PENGGUGAT;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi lainnya akibat perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) yaitu kerugian *immateriil* sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) ditambah Bunga 6% (enam persen) pertahun terhitung sejak Gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sampai seluruhnya dibayar lunas;
7. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan seluruh hibah uang/dana investasi nilai bagi hasil atas penjualan Tanah 250 M² (dua ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan "AKTA : PERNYATAAN HIBAH, Tuan Kamaluddin, Tuan Haji Zainudin, Tuan Aslam, Tuan Haji Arifan Bin Ma'ruf, Tuan Achmad H M, Tuan Matuzi, Tuan Mat Hoir, Nyonya Marhumah, Nyonya Nurjanah, Tuan Mundori, selaku "PIHAK PERTAMA" dengan Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT) selaku "PIHAK KEDUA" yang dibuat di hadapan Notaris Ryan Bayu Candra, S.H., M.Kn Notaris Jakarta Timur, dengan Nomor : 19 tertanggal 07 Juni 2021, yang menjelaskan bahwa "PIHAK PERTAMA" adalah pemilik Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 04292, dengan luas 2.594 M² (dua ribu lima ratus sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Kota Jakarta, Provinsi DKI Jakarta, dengan ini melepaskan, memberikan, dan/atau menghibahkan sebagian tanah seluas 250 M² (dua ratus lima puluh meter persegi) kepada Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT)", selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kalender setelah dibacakannya putusan ini pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur oleh Majelis Hakim;
8. Mengizinkan PENGGUGAT untuk memperjual belikan Tanah berikut bangunan yang ada dan yang akan ada diatasnya seluas : 744 M² (tujuh ratus empat puluh empat meter persegi) dari Sertipikat Hak Milik (SHM)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 05205 atas nama Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT), yang terletak di Cipinang Melayu, RT 011 RW 006, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta yang telah dijadikan sebagai sita jaminan dalam Gugatan ini guna untuk menutupi kerugian yang dialami oleh PENGUGAT terhadap cedera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh TERGUGAT;

9. Memerintahkan TERGUGAT untuk memenuhi prestasinya jika nilai jual beli atas sebidang Tanah berikut bangunan yang ada dan yang akan ada di atasnya seluas : 744 M² (tujuh ratus empat puluh empat meter persegi) dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 05205 atas nama Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT), yang terletak di Cipinang Melayu, RT 011 RW 006, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, yang dijadikan sita jaminan tidak menutupi kerugian yang dialami oleh PENGUGAT;

Memerintahkan PENGUGAT untuk mengembalikan sisa dari nilai jual beli atas sebidang Tanah berikut bangunan yang ada dan yang akan ada di atasnya seluas : 744 M² (tujuh ratus empat puluh empat meter persegi) dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 05205 atas nama Syahrul Munir (*in casu* TERGUGAT), yang terletak di Cipinang Melayu, RT 011 RW 006, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, yang dijadikan sita jaminan jika melebihi dari nilai kerugian yang dialami oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT;

10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGUGAT sebesar Rp. 10.000.000, (sepuluh juta rupiah) setiap hari secara terus menerus setiap kali TERGUGAT melanggar isi putusan ini sebagian atau seluruhnya terhitung sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara *a quo* sampai dengan tanggal dilaksanakannya putusan perkara *a quo* oleh TERGUGAT;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun *verzet*;
12. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patut pada putusan dalam perkara ini;
13. Menghukum TERGUGAT membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR :

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM**

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

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, maka PENGUGAT memohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat telah merubah alamat Tergugat pada gugatannya menjadi Legenda Wisata, Zona Nobel Blok 01 No. 20, Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2018 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dian Anugerah Abunaim, S.H., M.H, Ctl, Mediator pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Februari 2024, 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 para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. Tidak ada sama sekali Cidera janji (wanprestasi)

1. Benar adanya Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil antara Saya selaku pribadi (yang disetujui istri saya) dengan Saudara Candra Winata Alamsyah pada tanggal 31 Desember 2021 dimana disepakati 3 (tiga) hal :

a) Hutang Pinjaman investasi :

Pinjaman Saya pribadi kepada Saudara Candra Winata Alamsyah sebesar Rp. 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) selama 18 (delapan belas) bulan sejak ditandatangani perjanjian,

b) Objek perjanjian :

Objek usaha yang memerlukan pinjaman adalah penjualan tanah seluas 2911 m2 (dua ribu sembilan ratus sebelas meter persegi) di jalan Ganesha, RT 001/008 Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur.

c) Bagi hasil :

Bagi hasil diberikan sekurang-kurangnya sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) karena terlaksananya perjanjian dan penjualan tanah tersebut,

2. Dalam pelaksanaan Perjanjian tersebut :

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM



a) Hutang/pinjaman/investasi telah dilunasi

Pinjaman tersebut telah saya lunasi (bukti terlampir) dikarenakan diminta segera atau ditarik Kembali secara sepihak oleh Saudara Candra Winata Alamsyah pada bulan november 2022 atau 11 (sebelas) bulan sejak perjanjian ditandatangani atau tidak sesuai dengan isi perjanjian yaitu investasi selama 18 (delapan belas) bulan,

b) Dengan dilunasi hutang maka perjanjian tidak lagi berlaku

Dengan pelunasan sebelum Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil tersebut berakhir maka Perjanjian tersebut dianggap telah berakhir atau tidak berlaku atau dibatalkan secara sepihak, sebagaimana dalam perjanjian disebutkan:

- Bahwa Pihak Pertama dengan surat ini mengakui dengan sungguh-sungguh dan sebenarnya serta dengan sah serta tidak dapat ditarik kembali sejak tanggal penandatanganan surat ini berhutang pinjaman investasi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Pihak kedua yang digunakan untuk proses pengurusan administrasi surat menyurat sampai dengan terlaksananya penjualan sebidang tanah seluas 2911 m² (dua ribu sembilan ratus sebelas meter persegi) yang terletak di Jl. Ganesha, Curug RT 001/008 Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur sesuai dengan SPPT PBB NOP : 31.72.031.003.039-0055.0 yang dikeluarkan oleh Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Duren Sawit Jakarta Timur.

- Dengan demikian surat ini akan tetap berlaku dan tidak akan hapus atau batal karena sebab-sebab apapun juga selama Pihak Pertama masih berhutang kepada Pihak Kedua yang terbukti dengan masih adanya saldo pada pembukuan dan catatan dan rekening Bank yang diselenggarakan oleh dan yang ada pada Pihak Kedua;-----

- Sehubungan dengan apa yang diuraikan tersebut di atas maka para pihak dengan ini telah setuju dan mufakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : -----

-----Pasal 1-----
-----PERJANJIAN KERJASAMA BAGI HASIL-----

1. Pihak Pertama dengan surat ini mengaku dengan sungguh-sungguh dan sebenarnya serta dengan sah serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Di dalam perjanjian di atas disebutkan bahwa:

1. Hutang pinjaman digunakan sampai dengan terlaksananya penjualan,
2. Surat atau perjanjian ini berlaku selama pihak pertama masih berhutang yang terbukti dengan saldo dan pembukuan.
sehingga perjanjian tersebut dibatalkan sepihak oleh yang bersangkutan dengan meminta pengembalian lunas hutang.

c. Tidak ada Bagi hasil karena Perjanjian tidak berlaku

Berikut isi perjanjian terkait adanya bagi hasil sudah sangat jelas yaitu sebagai



berikut:

Pasal 2

NILAI BAGI HASIL

1. Bagi hasil diberikan karena terlaksananya penjualan sebagian atau seluruh bidang tanah seluas 2911 m² (dua ribu sembilan ratus sebelas meter persegi) sebagaimana tersebut di atas dengan memperhatikan kenaikan inflasi, kenaikan nilai tanah/harga pasar dan sebagainya,-----

2. Sebagaimana point kesatu di atas maka Nilai bagi hasil dari pihak pertama kepada pihak kedua sekurang-kurangnya Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah),-----

3. Nilai bagi hasil bisa bertambah dan disepakati di kemudian hari sebagaimana peran pihak kedua dalam membantu Pihak Pertama merealisasikan penjualan lahan sebagaimana dimaksud di atas dengan nilai yang menguntungkan para pihak,-----

Pasal 3

JANGKA WAKTU

Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil (wajib dibayar) ini berlaku terhitung sejak tanggal penandatanganan surat ini dan berlaku untuk jangka waktu selama 18 (delapan belas) bulan;-----

Pasal 4

JAMINAN

1. Untuk menjamin pengembalian Hutang (pinjaman) Pihak Pertama kepada Pihak Kedua berdasarkan surat ini, Pihak Pertama akan memberikan jaminan berupa hibah uang dari penjualan lahan milik Pihak Pertama yaitu:-----

Sesuai pasal-pasal dalam perjanjian sangat jelas bahwa :

- 1) Bagi hasil diberikan karena terlaksananya penjualan dalam waktu ,
- 2) Perjanjian Kerjasama berlaku selama 18 (delapan) belas bulan;
- 3) Jaminan yang diberikan Kami untuk menjamin pengembalian hutang, bukan untuk lainnya atau bagi hasil yang tidak ada.

Sehingga sesuai pada faktanya Pihak penggugat tidak berhak atas Bagi hasil sehingga bagi hasil tidak bisa diberikan karena :



- 1) Hutang Pinjaman ditarik secara sepihak sebelum perjanjian berakhir (18 (delapan) belas bulan) dan/atau tidak sampai dengan terlaksananya penjualan,
- 2) tidak terlaksananya objek perjanjian berupa penjualan tanah,
- 3) Penggugat perlu mengetahui bahwa Jaminan yang diberikan untuk menjamin pengembalian hutang sehingga Ketika Saya sudah melunasinya maka tidak perlu dipermasalahkan.

B. Tanggapan atas Gugatan dan Tuntutan

1. Alasan Gugatan Penggugat sangat tidak berdasar

- Pada Point I dari butir 1 sampai dengan butir 7 merupakan bukti bahwa Tergugat telah melindungi Saudara Candra Winata Alamsyah (pihak pemberi hutang) dengan sebuah perjanjian yang Saya (tergugat) ketik sendiri dan telah diregister di hadapan notaris (yang di dalamnya termasuk bagi hasil, jaminan dan sebagainya),
- Pada Point I dari butir 8 sampai dengan butir 11 merupakan perbuatan atau realisasi atas sebuah perjanjian kedua belah pihak,
- Pada Point I yaitu butir 12,14,15, dan 16 terjadi pemikiran yang salah Dimana hak atas bagi hasil bukan hak mutlak atau otomatis melainkan sebagaimana telah disebut dalam perjanjian,
- Pada Point I yaitu butir 13 merupakan pelunasan sebelum Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil tersebut berakhir
- Pada Point I yaitu butir 17, 18, 19, 20, dan 21 telah ada beberapa pernyataan dan upaya-upaya menyimpang dan tidak semestinya dilakukan penggugat karena tidak berdasarkan perjanjian,
- Pada Point I yaitu butir 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 dan 37 telah ada beberapa pernyataan dan upaya-upaya menyimpang dan tidak semestinya dilakukan penggugat dengan beralasan penggunaan istilah Cidera janji (wanprestasi) padahal jika melihat point kami di atas jel;as tidak ada Cidera janji (wanprestasi) tersebut.
- Pada Point I yaitu butir 27, 28, 36 dan 37 tidak perlu ditanggapi

2. Tanggapan atas tuntutan Penggugat

Berdasarkan data dan fakta di atas, Saya berpendapat bahwa :

1. Saya selaku tergugat telah melunasi hutang tersebut sebelum jangka waktu pinjaman sehingga perjanjian hutang tidak berlaku atau batal demi hukum,



2. Tuntutan yang telah disampaikan Penggugat bahwa Saya melakukan Cidera janji (wanprestasi) sangat tidak pantas dan tidak tepat dialamatkan kepada Saya selaku tergugat,
3. Gugatan dan point point gugatan banyak yang tidak sesuai dan tidak perlu ditanggapi karena tidak sesuai dengan isi atau substansi perjanjian,
4. Saya sebagai tergugat berhak untuk diberi keadilan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan menolak tuntutan dan gugatan tersebut.

C. Penutup

1. Sebelum perjanjian dilaksanakan, Saya telah melindungi Saudara Candra Winata Alamsyah (pihak pemberi hutang) dengan sebuah perjanjian yang Saya ketik sendiri dan telah diregister di hadapan notaris (yang di dalamnya termasuk bagi hasil, jaminan dan sebagainya). Terbukti bahwa perjanjian yang Saya buat telah dijadikan dasar gugatan oleh Pihak Penggugat.
2. Perbuatan Saya sama sekali tidak mengandung unsur pelanggaran norma dasar serta kode etik dan kode perilaku Saya sebagai pegawai ASN. Jika di kemudian hari Saya terbukti melanggar kode etik dan perilaku ASN maka Saya bersedia menerima sanksi atau hukuman. Pihak Penggugat telah melaporkan saya kepada Komisi ASN.
3. Jika sebaliknya, Pihak Saudara Candra Winata Alamsyah terus menerus berupaya mencemarkan nama baik Saya sebagai Aparatur Sipil Negara dengan melaporkan Saya ke beberapa pihak termasuk atasan saya, KASN, dan pihak-pihak lainnya maka Saya akan melakukan upaya hukum untuk melindungi nama baik Saya selaku tergugat.

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan repliknya tanggal 15 April 2024;

Menimbang bahwa atas replik Penggugat, Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 30 April 2024;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya Penggugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan asli Perjanjian Kerjasama bagi Hasil tertanggal 31 Desember 2021, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan dan Perjanjian Kesepakatan tertanggal 2 September 2021, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 05205, dengan luas: 744 M2 (tujuh ratus empat puluh empat meter persegi) atas nama Syahrul Munir, diberi tanda P-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04292, dengan luas 2.594 M2 (dua ribu lima ratus sembilan puluh empat meter persegi) atas nama Kamaluddin, H. Zainudin, Aslam, Achmad H M, H. Arifan Bin Ma'ruf, Matuzi, Mundori, Mat Hoir, Marhumah, Nurjanah, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Akta Pernyataan Hibah Tuan Kamaluddin, Tuan haji Zainudin, Tuan Aslam, Tuan Haji Arifan Bin Ma'ruf, Tuan Achmad H M, Tuan Matuzi, Tuan Mat Hoir, Nyonya Marhumah, Nyonya Nurjannah, Tuan Mundori, selaku "PIHAH PERTAMA" dengan Syahrul Munir, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat pengaduan kepada Camat, Kecamatan Makassar, pada tanggal 14 Agustus 2023, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan asli Surat somasi I Nomor: 065/Somasi-I/FHP/X/2023, tertanggal 16 Oktober 2023, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan asli Surat somasi II Nomor: 066/Somasi-II/FHP/X/2023, tertanggal 24 Oktober 2023, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari screenshot bukti transfer PENGUGAT pada Bank Syariah Indonesia (BSI) penerima atas nama Syahrul Munir, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari screenshot bukti transfer PENGUGAT penerima atas nama Syahrul Munir, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi sesuai dengan asli bukti mutasi pada rekening koran atas nama Ade Rohiyah, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi sesuai dengan asli bukti mutasi pada rekening koran atas nama Ade Rohiyah, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari screenshot bukti transfer TERGUGAT, penerima atas nama Candra Winata Alamsyah (, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari screenshot bukti transfer TERGUGAT, penerima atas nama Candra Winata Alamsyah, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari screenshot bukti transfer TERGUGAT, penerima atas nama Candra Winata Alamsyah, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari screenshot bukti transfer TERGUGAT penerima atas nama Candra Winata Alamsyah, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari screenshot bukti transfer TERGUGAT penerima atas nama Candra Winata Alamsyah, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari screenshot bukti transfer TERGUGAT, penerima atas nama Candra Winata Alamsyah, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi dari screenshot bukti transfer TERGUGAT, penerima atas nama Candra Winata Alamsyah, diberi tanda P-19;

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selain mengajukan surat-surat bukti Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang sebelum memberikan keterangan disumpah menurut agamanya sebagai berikut:

Saksi I MUHAMMAD FAKHRI;

- Bahwa saksi mengetahui perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa nominal kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui saat Penggugat mengirimkan uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) terkait dengan kerja sama tersebut;
- Bahwa perjanjian kerja sama bagi hasil senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) tapi baru dibayarkan sekitar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui penyebab nilai bagi hasil belum dibayarkan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dasar dan sumber bagi hasil tersebut;
- Bahwa permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, Tergugat meminjam uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan bagi hasil Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) tapi baru dibayarkan Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang kemudian berdampak ke bisnis saya dan Penggugat;
- Bahwa dampaknya ada beberapa modal dipakai buat usaha kita jadi tersendat karena kasus tetapi tidak berdampak signifikan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa yang di kerjasamakan perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar terkait dengan sebidang tanah dalam perjanjian kerja sama tersebut;
- Bahwa saksi ketahui mengetahui menjual tanah tersebut. Dalam kerja sama ada penjualan sejumlah tanah lalu dari penjualan tersebut ada bagi hasil;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut sudah dijual;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Penggugat sebelum berproses di PN Jaktim, ada upaya dari Penggugat untuk bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa masa pinjaman Tergugat ke Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat meminjam selama 18 bulan;

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat sudah mengembalikan dalam 6 bulan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa Tergugat sudah melunasi 12 bulan, yang saksi tahu cuma belum bagi hasil saja;
- Bahwa Tergugat ada meminjam uang ke Penggugat setahu saksi belum lunas;
- Bahwa uang pinjaman Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Uang bagi hasil Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa uang tersebut yang dibayar sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa uang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) ini uang bagi hasil atau uang pinjaman saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas waktu pinjaman;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat pinjam uang mendengar cerita Penggugat.

Saksi II ARDANIAN FERIANSYAH

- Bahwa saksi mengetahui perjanjian kerja sama antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat mengatakan baru ketemu orang yang butuh buat sertifikat hak milik;
- Bahwa letak objek tanah perjanjian itu di Pondok Kelapa;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa perjanjian tersebut dengan menggunakan modal yang disetor, karena saat Penggugat transfer saksi ada disitu;
- Bahwa yang ditransfer Penggugat nominal Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari total Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa bagi hasil yang saksi ketahui hasilnya Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui modal sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sudah dikembalikan tapi kalau bagi hasil baru ditransfer sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari total Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa pengembalian modal ditransfer 6x secara dicicil;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat tapi belum pernah bertemu dengan Tergugat hanya mendengar dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak membaca isi perjanjian semua. Pas kumpul Penggugat transfer uang. Lalu perjanjiannya itu dibuat bukan di hari yang sama tapi di hari berikutnya;

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu ada perjanjian hitam diatas putih dan saya pernah melihat perjanjiannya tapi tidak membaca;
- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat adalah rekan bisnis;
- Bahwa diperlihatkan ke saksi saat Penggugat transfer ke Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dampak Penggugat karena pembayaran fee yang kurang;
- Bahwa masa pinjaman 18 (delapan belas) bulan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembayarannya kurang dari 18 (delapan belas) bulan;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan sanggahannya mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Kwitansi tanggal 11 April 2023, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi dari fotokopi percakapan whatsapp, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi dari fotokopi percakapan whatsapp, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi dari fotokopi beberapa bukti transfer antar bank melalui aplikasi BSI Mobile, diberi tanda T-4;

Menimbang bahwa selain mengajukan surat-surat bukti Tergugat juga mengajukan saksi-saksi yang sebelum memberikan keterangan disumpah menurut agamanya sebagai berikut:

Saksi I FIRMAN EKO SUSATYO;

- Bahwa saksi mengetahui karena diceritakan Tergugat ada perjanjian kerja sama hutang piutang dengan Penggugat;
- Bahwa Tergugat pernah meminjam sejumlah uang kurang lebih Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ke Penggugat pada akhir tahun 2021. Kemudian dari sejumlah pinjaman itu bentuknya kerja sama bagi hasil. Bagi hasil itu akan terlaksana apabila objek lahan terjual. Kemudian di perjalanan Penggugat secara sepihak menarik uangnya dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat menarik uang yang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang merupakan uang pokok pinjaman;
- Bahwa uang tersebut setahu saksi sudah dikembalikan oleh Tergugat;
- Bahwa yang menjadi perkara Penggugat menuntut uang bagi hasilnya;
- Bahwa uang bagi hasil yang diminta oleh Penggugat sekitar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu uang bagi hasil tersebut sudah dibagi atau belum;
- Bahwa Perjanjian membeli tanah kemudian dijual lagi dan tanah tersebut belum laku dijual;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut tidak melihat siapa yang ada disana, itu tanah kosong;
- Bahwa hitungan bagi hasil Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) saksi tidak tahu, tapi saya sempat diperlihatkan perjanjian kerja sama bagi hasilnya. Dan bagi hasil itu setelah laku tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi perjanjian itu dituangkan dalam suatu akta di depan notaris;
- Bahwa bagi hasil sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) itu ada tertulis dalam perjanjian;
- Bahwa jangka waktu 18 (delapan belas) bulan. Namun pengembalian uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sebelum 18 (delapan belas) bulan sudah Kembali;
- Bahwa saksi sempat diperlihatkan copy bukti transfernya dari Tergugat;
- Bahwa Perjanjian itu ada jaminan, Lokasi jaminan saksi sempat membaca tapi lupa;
- Bahwa jaminan itu untuk menjamin sesuatu dalam hal ini hutang piutang. yang saksi baca apabila terpenuhi jangka waktu dan laku tidaknya dalam surat perjanjian itu;
- Bahwa saksi pernah melihat pembayaran oleh Tergugat kepada Penggugat berupa bukti transfer sempat diperlihatkan. Tanggalnya tidak ingat. Itu pengembalian uang yang belum jatuh tempo.

Saksi II MUNDORI;

- Bahwa yang saksi ketahui Tergugat meminjam uang Penggugat untuk membeli tanah, sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa yang menjadi permasalahan menurut Tergugat uangnya diminta oleh Penggugat setelah beberapa bulan;
- Bahwa uangnya tersebut sudah dikembalikan oleh Tergugat;
- Bahwa tanah tersebut belum laku terjual;
- Bahwa saksi sering mendengar tapi perjanjian tertulisnya tidak baca;
- Bahwa Harga tanah tersebut per meter sekitar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sekarang, waktu dibeli tanah itu per meternya sekitar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah). Luas tanah ada 1000 meter lebih;
- Bahwa uang saya ada sekitar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam membeli tanah itu yang menjadi sumber uangnya setahu saksi hanya dari Penggugat, Tergugat dan saksi sendiri;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian itu dituangkan dalam suatu surat atau akta;

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 27 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi 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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa dari dalil-dalil Penggugat dapat disimpulkan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil tertanggal 31 Desember 2021;

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabanya menerangkan telah melunasi hutang tersebut sebelum jangka waktu pinjaman dan tidak melakukan Cidera janji (wanprestasi) sebagaimana dalam Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil tertanggal 31 Desember 2021;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa sengketa Penggugat dan Tergugat bersumber pada Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil tertanggal 31 Desember 2021 yan didaftarkan dalam buku pendaftaran yang disediakan khusus oleh Notaris Rasyida Thalib, S.H., tanggal 5 Januari 2022;

Menimbang bahwa alenia terakhir halaman 2 menyebutkan bahwa telah terjadi pinjam meminjam uang antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang telah diakui baik oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana bukti P-9, P-10, P-11 dan P-12;

Menimbang bahwa bukti P-13, P-14, P-15, P-16, P-17 dan P-18 membuktikan Tergugat telah mengembalikan pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan uraian diatas pinjam meminjam antara Penggugat dan Tergugat sudah selesai walaupun dihalaman 2 baris 8 dari

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM



bawah yang menyebutkan “.....sampai dengan terlaksananya penjualan sebidang tanah seluas 2911 m2 (dua ribu Sembilan ratus sebelas meter persegi).....”;

Menimbang pasal 1 ayat (2) Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil tertanggal 31 Desember 2021 menyebutkan “.....dengan sistim bagi hasil dari realisasi penjualan sebidang tanah seluas 2911 m2 (dua ribu Sembilan ratus sebelas meter persegi).....”;

Menimbang bahwa pasal 2 ayat (1) Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil tertanggal 31 Desember 2021 menyebutkan “Bagi hasil diberikan karena terlaksananya penjualan sebagian atau seluruhnya bidang tanah seluas 2911 m2 (dua ribu Sembilan ratus sebelas meter persegi);

Menimbang bahwa jangka waktu Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil tertanggal 31 Desember 2021 berakhir setelah terlaksananya penjualan sebagian atau seluruhnya bidang tanah seluas 2911 m2 (dua ribu Sembilan ratus sebelas meter persegi), tetapi hal tersebut bertentangan dengan pasal 3 Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil tertanggal 31 Desember 2021 yang menyebutkan “...berlaku untuk jangka waktu selama 18 (delapan belas) bulan;

Menimbang bahwa terjualnya (terlaksananya penjualan/realisasi penjualan) bidang tanah seluas 2911 m2 (dua ribu Sembilan ratus sebelas meter persegi) tidak bisa ditentukan oleh waktu yang pasti, maka Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil tertanggal 31 Desember 2021 mempunyai jangka waktu ganda maka Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil tertanggal 31 Desember 2021 tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian;

Menimbang bahwa tidak terpenuhinya syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal) suatu perjanjian maka Perjanjian batal demi hukum;

Menimbang bahwa oleh karena Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil tertanggal 31 Desember 2021 tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian maka Perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil tertanggal 31 Desember 2021 batal demi hukum, gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 247.000,00 (dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada hari senin, tanggal 9 September, oleh kami, Heru Kuntjoro, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Immanuel, S.H., M.H., dan Arief Yudiarto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 656/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim tanggal 5 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari selasa, tanggal 17 September 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Zuliana Maro Batubara, S.H., M.Kn, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Immanuel, S.H., M.H

Heru Kuntjoro, S.H., M.H.

Arief Yudiarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Zuliana Maro Batubara, S.H., M.Kn

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp30.000,00;
3. Proses	:	Rp100.000,00;
4. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp21.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp0,00;
7. Lainnya	:	Rp56.000,00;
Jumlah	:	Rp247.000,00;

(dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 28 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **656/Pdt.G/2023/PN JKT.TIM**



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)