

PUTUSAN

Nomor 743/Pdt.G/2020/PA.Btl



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis telah menjatuhkan putusan perkara Wanprestasi dan Ganti rugi yang di ajukan

Hervan Akadhina, umur 37 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, pendidikan S1, tempat kediaman di jalan Kyai Mojo 57 RT 001/ RW 001, Kelurahan/ Desa Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Rinanto Suryadhimirtha,S.H.,M.Sc, Sigit Riyanto,S.H., Rahmat Nugroho,S.H. dan Kharis Mudakir,SHI.,MHI, masing-masing adalah Advokat/Pengacara yang berkantor di Law Office Rinanto Suryadhimirtha & Associates Perum Griya Taman Asri (GTA) Blok C No.316, Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 22 Juli 2020 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul dengan register surat kuasa Nomor 398/VIII/2020 tanggal 10 Agustus 2020, sebagai Penggugat.

melawan

Syaiful Azmi Aziz, umur tahun, agama Islam, pekerjaan Direktur PT Salam Teguh Perkasa, pendidikan -, tempat kediaman di Jeruk Legi No.500, RT 021, Banguntapan, Bantul, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada M.Safrullah Duwita,S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Satriawan Edo & Co yang beralamat di Wisma Hartono LT 3 Suite 301 Jl.Jendral Sudirman No.59 Yogyakarta berdasarkan surat kuasa tanggal 14 Agustus 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul dengan register surat kuasa nomor 437/VIII/2020, sebagai Tergugat

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat serta memeriksa bukti-bukti di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tanggal 27 Juli 2020 telah mengajukan permohonan cerai talak yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul dengan Nomor 743/Pdt.G/2020/PA.Btl, tanggal 27 Juli 2020, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 30 Desember 2017 Penggugat bersama dengan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 perihal jual beli satu unit kavling No.Unit B58 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.116.300.000,- (Seratus enam belas juta tiga ratus ribu rupiah).
2. Bahwa berdasarkan pasal 3 bab Harga dan Total Kewajiban Finansial terhadap satu unit kavling B58 tersebut dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Pembayaran DP sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta Rupiah) pada tanggal 21 Desember 2017.
 - b. Pihak pembeli telah membayarkan secara keseluruhan harga yang tertulis di atas secara transfer ke rekening Muamalat PT Salam Teguh Perkasa/ Tergugat sebesar Rp.106.300.000,- (Seratus enam juta tiga ratus ribu Rupiah) pada tanggal 22 Desember 2017.
3. Bahwa selanjutnya Penggugat telah membayar DP sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta Rupiah) pada tanggal 21 Desember 2017 serta membayarkan secara keseluruhan harga yang tertulis di atas secara transfer ke rekening Muamalat PT Salam Teguh Perkasa/ Tergugat sebesar Rp.106.300.000,- (Seratus enam juta tiga ratus ribu Rupiah) pada tanggal 22 Desember 2017 tersebut.
4. Bahwa selanjutnya Penggugat telah menagih kepada Tergugat atas satu unit kavling No.Unit B58 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) Taman Darussalam Jogja 2 tersebut, tetapi tidak pernah direalisasikan oleh Tergugat, lebih-lebih Tergugat telah memberikan iming-iming dan bujuk rayu

akan mengembalikan uang milik Tergugat berdasarkan Tanda Terima Pengajuan Refund tertanggal 8 April 2020.

5. Bahwa selanjutnya Penggugat kembali menagih uang pengembalian Refund tersebut kepada Tergugat sebesar Rp.96.300.000,- (Sembilan puluh enam juta tiga ratus ribu Rupiah), tetapi tidak pernah mendapatkan tanggapan apapun dari Tergugat.
6. Bahwa sampai dengan gugatan dalam perkara a quo diajukan Tergugat telah nyata-nyata mempunyai Itikad buruk yaitu telah Ingkar Janji / Wanprestasi tidak menepati pembayaran sebesar Rp.96.300.000,- (Sembilan puluh enam juta tiga ratus ribu Rupiah), berdasarkan Tanda Terima Pengajuan Refund tertanggal 8 April 2020 sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat secara Materiil.
7. Bahwa terhadap kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat tersebut Kerugian Materiil Rp.96.300.000,- (Sembilan puluh enam juta tiga ratus ribu Rupiah).
8. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Penggugat, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Bantul Cq Majelis Hakim Yang Terhormat pemeriksa perkara a quo untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat yang beralamat di Jeruk Legi No.500, RT 021, Banguntapan, Bantul, D.I. Yogyakarta.
9. Bahwa Penggugat selain mengajukan permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat yang telah diuraikan dalam posita Nomor 8 (delapan) diatas, kami selaku Penggugat juga kembali mengajukan permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan Sita Persamaan terhadap benda tidak bergerak maupun benda bergerak milik Tergugat yang akan kami sampaikan nanti.
10. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik maka adalah sah dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara Hukum sehingga adalah sangat beralasan apabila putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi ;

Berdasarkan alasan/dalil-dalil diatas, maka Pemohon mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Bantul cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharganya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas seluruh harta kekayaan, baik benda tidak bergerak maupun benda bergerak milik Tergugat, khususnya tanah milik Tergugat, yaitu tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya milik Tergugat yang beralamat di Jeruk Legi No.500, RT 021, Banguntapan, Bantul,D.I.Yogyakarta serta dan Sita Persamaan terhadap seluruh harta kekayaan lainnya milik Tergugat yang sejumlah dan jenisnya akan kami tentukan dikemudian hari.
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo.
4. Menyatakan secara Hukum bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 perihal jual beli satu unit kavling No.Unit B58 dengan luas 90 m2 (Sembilan puluh meter persegi) Rp.96.300.000,- (Sembilan puluh enam juta tiga ratus ribu Rupiah) dan Tanda Terima Pengajuan Refund tertanggal 8 April 2020 adalah Sah dan mengikat kedua belah pihak (Vide : Pasal 1338 KUH Perdata) beserta akibat hukumnya.
5. Menyatakan secara Hukum bahwa Tergugat telah melakukan Ingkar janji / Wanprestasi.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp.96.300.000,- (Sembilan puluh enam juta tiga ratus ribu Rupiah) secara kas dan tunai.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sejumlah Rp.500.000,- (Lima ratus ribu Rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan, hingga putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat.
8. Menyatakan dan menetapkan bahwa Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi.

9. Membebankan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat

SUBSIDIAR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil â€“ adilnya.

Bahwa dalam perkara a quo, Penggugat telah memberikan kuasa kepada Rinanto Suryadhimirtha,S.H.,M.Sc. Sigit Riyanto,S.H. dan Rahmat Nugroho,S.H. masing-masing adalah Advokat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2020, begitu juga Tergugat telah memberikan kuasa kepada M.Safrullah Duwita,S.H. Advokat dan Konsultan Hukum berdasarkan surat kuasa tanggal 14 Agustus 2020. Masing-masing surat kuasa Penggugat dan surat kuasa Tergugat tersebut telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul.

Bahwa, Majelis Hakim telah memeriksa Surat Kuasa Penggugat dan surat kuasa Tergugat tersebut diatas, dan memeriksa pula Berita Acara Sumpah serta Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) para kuasa tersebut.

Bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat di wakili kuasa hukumnya telah datang menghadap ke muka sidang, sedangkan Tergugat di wakili kuasa hukumnya datang menghadap ke muka sidang.

Bahwa majelis hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat agar perkara ini di selesaikan secara kekeluargaan, namun tidak berhasil.

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah di perintahkan untuk melakukan mediasi dengan mediator Dr.Abdul Mujib,M.Ag., dari laporan mediator tanggal 14 September 2020 menerangkan ada kesepakatan yakni Tergugat sanggup untuk mengembalikan semua dana yang sudah di setor melalui transfer namun menunggu dana suntikan investor, lalu Penggugat dan Tergugat mohon agar masa mediasi di perpanjang hingga dua minggu ke depan.

Bahwa selanjutnya dimulai pemeriksaan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dengan perubahan gugatan yang di sampaikan tanggal 19 Oktober 2020 selengkapnya telah di muat dalam berita acara sidang.

Bahwa atas gugatan dan perubahannya tersebut, Tergugat telah menyampaikan eksepsi dan jawaban secara tertulis tanggal 02 November 2020 sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

A. Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut (Exceptio Declinatoire)

1. Bahwa Penggugat telah salah dan keliru dalam menentukan Pengadilan Agama Bantul sebagai Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena kedua belah pihak telah menyepakati arbitrase dalam perjanjian yang telah disepakati kedua pihak yang didasarkan Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat;
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 yang telah ditandatangani kedua belah pihak tertanggal 30 Desember 2017;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (2) tentang Penyelesaian Perselisihan dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 tertanggal 30 Desember 2017 menyebutkan:

“Dalam hal tidak tercapai mufakat dan penyelesaian kedua pihak yang menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim”
4. Bahwa menurut H.M.N Poerwosutjipto menyatakan bahwa arbitrase (perwasitan) adalah suatu peradilan perdamaian, dimana para pihak bersepakat agar perselisihan mereka tentang hak pribadi yang dapat mereka kuasai sepenuhnya, diperiksa dan diadili hakim yang tidak memihak yang ditunjuk oleh para pihak sendiri dan putusannya mengikat kedua belah pihak;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang dimaksud dengan arbiter adalah:

“seorang atau lebih yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri atau oleh lembaga arbitrase, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase”

Kemudian dalam Pasal yang sama pada angka 8 menyebutkan bahwa:

“Lembaga Arbitrase adalah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu; lembaga tersebut juga dapat memberikan pendapat yang mengikat mengenai suatu hubungan hukum tertentu dalam hal belum timbul sengketa”

6. Bahwa jika dihubungkan pengaturan diatas dengan klausul dalam Pasal 5 ayat (2) tentang Penyelesaian Perselisihan dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 yang telah ditandatangani kedua belah pihak tertanggal 30 Desember 2017 yang menyebutkan “...menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim” maka sudah sangat jelas bahwa pihak ketiga sebagai hakim haruslah ditafsirkan sebagai Arbiter pada mekanisme Arbitrase sesuai pengaturan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dikarenakan sifat utama dari hakim yang bertugas untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu;
7. Bahwa sekalipun para pihak tidak menentukan secara spesifik mengenai Lembaga arbitrase mana yang dimaksud, namun cukup lah dipahami bahwa para pihak telah sepakat menunjuk pihak ketiga sebagai hakim. Adapun dikarenakan tidak ditentukan secara khusus Lembaga arbitrase mana maka berlaku ketentuan yang umum yakni :
 - a. Bahwa yang dimaksud pihak ketiga sebagai hakim adalah arbiter di Lembaga arbitrase;

b. Bahwa oleh karena Penggugat mendasarkan gugatan wanprestasinya pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 tertanggal 30 Desember 2017 yang merupakan salah satu jenis akad syari'ah dalam bidang perdagangan maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1 tentang Yurisdiksi Peraturan Prosedur Badan Arbitrase Syariah Nasional menyatakan bahwa:

“Yurisdiksi BASYARNAS meliputi:

a) Menyelesaikan secara adil dan cepat sengketa muamalat/perdata yang timbul dalam bidang perdagangan, keuangan, industri, jasa dan lain-lain yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa, dan para pihak sepakat secara tertulis untuk menyerahkan penyelesaiannya kepada Basyarnas sesuai dengan Peraturan Prosedur Basyarnas”

maka telah disepakati arbiter yang dimaksud adalah yang berada di Badan Arbitrase Syari'ah’;

c. Bahwa oleh karena tidak ada pilihan mengenai tempat penyelesaian sengketa, Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hlm. 256 menyatakan untuk menentukan tempat penyelesaian mana yang lebih layak (the most appropriate) bertitik tolak dari kenyataan koneksitas yang lebih substansial dengan sengketa (the most real and substantial connection with the disputes). Dalam teori dan praktik, jenis atau bentuk faktor koneksitas (connecting factors) yang dinilai sangat relevan antara lain terdiri dari:

- i. Kemudahan dan biaya berperkara;
- ii. Ketersediaan saksi dan dokumen;
- iii. Tempat tinggal para pihak;
- iv. Tempat kegiatan usaha; dan
- v. Hukum yang mengatur

Bahwa dihubungkan dengan perkara a quo yang mana tempat tinggal kedua belah pihak, tempat kegiatan usaha dan juga ketersediaan saksi dan dokumen di Daerah Istimewa Yogyakarta, maka dengan demikian sudah sepatutnya yang berhak mengadili perkara a quo adalah Badan Arbitrase Syariah Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta;

8. Bahwa klausula dalam Pasal 5 ayat (2) Penyelesaian Perselisihan dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 tertanggal 30 Desember 2017 haruslah menjadi ketentuan yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat karena telah sesuai dengan asas "pacta sunt servanda" yang termaktub dalam Pasal 1338 ayat KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

Ayat 1: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Ayat 2: "Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang."

Ayat 3: "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas, dapat disimpulkan bahwa sejak para pihak mengadakan perjanjian yang memuat tentang klausul arbitrase, para pihak secara mutlak terikat untuk menyelesaikan sengketa yang timbul di antara mereka kepada lembaga arbitrase, dan kemutlakan keterikatan klausul arbitrase tersebut dengan sendirinya mewujudkan kompetensi absolut arbitrase untuk menyelesaikan sengketa yang timbul karena perjanjian. Gugurnya kewenangan mutlak arbitrase dalam menyelesaikan sengketa hanya dapat dibenarkan apabila para pihak secara tegas telah sepakat untuk menarik kembali perjanjian arbitrase itu;

9. Bahwa mengacu terhadap ketentuan Pasal 3 dan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, disebutkan bahwa:

Pasal 3 : “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase.”

Pasal 11 : “Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan ikut campur tangan dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase,..... ”

Dari ketentuan di atas secara jelas diatur bahwa dalam hal terjadi suatu sengketa, yang mana di dalam perjanjiannya ada klausul arbitrase, maka Pengadilan Niaga yang merupakan bagian dari Pengadilan Negeri, tidak mempunyai wewenang untuk mengadili sengketa tersebut. Bahwa dalam perkara a quo antara Penggugat dan Tergugat belum pernah melakukan suatu upaya untuk menyelesaikan perkara ini melalui lembaga arbitrase, sehingga tidaklah tepat apabila perkara ini diperiksa dan diadili melalui Pengadilan Agama Bantul;

10. Bahwa lebih lanjut pula, hal ini pun diperkuat dengan landasan dari Putusan Mahkamah Agung RI, yaitu:

a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 225K/Sip/1976 tanggal 30 September 1983, yang mana dalam pertimbangan hukumnya disebutkan bahwa:

“Sejak para pihak mengadakan perjanjian yang memuat klausul arbitrase, para pihak terikat secara mutlak untuk menyelesaikan sengketa yang timbul kepada lembaga arbitrase. Kemutlakan keterikatan pada klausul arbitrase tersebut dengan sendirinya mewujudkan kewenangan/kompetensi absolut arbitrase untuk menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian. Gugurnya kewenangan mutlak arbitrase dalam menyelesaikan sengketa

- hanya dapat dibenarkan apabila pihak-pihak secara tegas telah sepakat menarik kembali arbitrase itu.”;
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 455K/Sip/1982 tanggal 27 Januari 1983, yang mana dalam pertimbangan hukumnya disebutkan bahwa:
- “Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili sengketa pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase.”;
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 5K/N/2001 tanggal 19 Februari 2001, yang mana dalam pertimbangan hukumnya disebutkan bahwa:
- “Suatu perjanjian dengan klausul arbitrase menjadi kewenangan absolut bagi lembaga arbitrase yang ditunjukan dan bahwa Pasal 3 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase, sehingga dengan demikian Pengadilan Niaga juga tidak berwenang mengadili sengketa dengan klausul arbitrase, karena Pengadilan Niaga adalah merupakan bagian dari Pengadilan Negeri.”;
- d. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 10PK/N/2001 tanggal 16 Mei 2001 yang mana dalam pertimbangan hukumnya disebutkan bahwa:
- “Karena majelis kasasi telah tepat dalam menerapkan hukum maka kompetensi absolut penyelesaian perkara adalah menjadi wewenang Lembaga arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan bahwa jika putusan Lembaga arbitrase Nasional Indonesia (BANI) tidak dieksekusi oleh Termohon, bukanlah berarti bahwa upaya yang ditempuh melalui proses kepailitan.”;
11. Bahwa berdasarkan alasan dan keterangan tersebut di atas, maka sudah seharusnya lembaga arbitrase yang berwenang untuk mengadili perkara a quo, karena di dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna’) Taman Darussalam Jogja 2 yang telah ditandatangani kedua belah pihak tertanggal 30 Desember 2017 telah tercantum bahwa apabila terjadi sengketa di antara Penggugat dengan Tergugat akan diselesaikan

melalui lembaga arbitrase. Oleh karena itu, Kami mohon agar Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang mengadili perkara a quo.

B. ERROR IN PERSONA

1. Bahwa Penggugat telah keliru dalam menentukan pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara a quo;
2. Bahwa dalam bagian identitas Tergugat dalam surat gugatan Penggugat, tertulis:

“Tn Syaifulah Azmi Aziz

Dalam hal ini sebagai pribadi dan Direktur PT Salam Teguh Perkasa....”

3. Bahwa berdasarkan pada identitas tersebut, menurut hemat kami Penggugat telah mendudukan pribadi Tn Syaifulah Azmi Aziz sebagai Tergugat dalam perkara ini, dan tidak menarik PT Salam Teguh Perkasa sebagai Tergugat;
4. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat atas Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna’) Taman Darussalam Jogja 2 yang telah ditandatangani kedua belah pihak tertanggal 30 Desember 2017. Perjanjian tersebut memang ditandatangani dan dibuat oleh Penggugat dan Tergugat. Namun, perlu digaris bawahi bahwa Tergugat membuat dan menandatangani perjanjian dalam kapasitasnya sebagai Direktur PT. Salam Teguh Perkasa, dan bukan atas nama pribadinya;
5. Bahwa Tergugat dan PT. Salam Teguh Perkasa merupakan dua subjek hukum yang berbeda. PT. Salam Teguh Perkasa ialah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 05 tertanggal 23 Oktober 2017 yang dibuat oleh Notaris Anhar Rusli, S.H. di Bantul dan disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-004779.AH.01.01.Tahun 2017. Lebih lanjut, Taman Darussalam Jogja 2 merupakan perumahan yang menjadi salah satu usaha yang

dijalankan oleh PT. Salam Teguh Perkasa. Sementara, Tergugat merupakan direktur di PT. Salam Teguh Perkasa tersebut;

6. Bahwa suatu perseroan merupakan subjek hukum yang berdiri sendiri, mandiri, memiliki kekayaan sendiri, dapat mengemban hak dan kewajiban, serta dapat menggugat dan digugat. Sedangkan, direksi merupakan organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan;
7. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat dalam kedudukannya sebagai direktur mengikat dan menjadi serta merta untuk dan atas nama perseroan. Hal mana berlaku pula dalam perbuatan Tergugat dalam kedudukannya sebagai direktur PT. Salam Teguh Properti ketika menandatangani Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 tertanggal 30 Desember 2017 dengan Penggugat. Oleh sebab itu, yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut ialah Penggugat dengan PT. Salam Teguh Perkasa sebagai pemilik dan penjual produk Taman Darussalam Jogja 2. Kemudian, perikatan / hubungan hukum yang lahir pun ialah antara Penggugat dan PT. Salam Teguh Perkasa, bukannya Penggugat dan Tergugat;
8. Bahwa Berdasarkan asas kepribadian (Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) "perjanjian hanya mengikat / berlaku bagi para pihak yang membuatnya". Oleh karenanya, mendudukan Tn. Syaiful Azmi Azizi (atas nama pribadi) sebagai Tergugat jelas merupakan suatu kekeliruan, sebab ia bukanlah pihak dalam perjanjian dan tidak pula terikat dalam perjanjian tersebut;
9. Bahwa lebih lanjut, sebagaimana kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Putusan MA No. 047 K/Pdt/1988 tanggal 20 Januari 1993, "seorang direktur perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama perseroan";

10. Bahwa berdasarkan alasan dan keterangan tersebut di atas, Penggugat telah salah dan keliru dalam menentukan pihak Tergugat dalam perkara ini. Maka kami mohon, Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat error in persona.

C. GUGATAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa formulasi gugatan yang tidak jelas dianggap tidak memenuhi syarat formil dikarenakan dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk), yang mana hal tersebut berpedoman dalam Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara) yang menyebutkan pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepalde conclusie);
2. Bahwa Tergugat mengajukan eksepsi Gugatan Tidak Jelas (Exceptio Obscuur Libel) terhadap gugatan Penggugat didasarkan pada dua alasan yaitu:
 - i. Petitum gugat tidak jelas;
 - ii. Tidak jelasnya objek yang dimintakan sita jaminan;
3. Bahwa alasan pertama Tergugat mengajukan eksepsi ini adalah Petitum gugat tidak jelas didasarkan dalam petitum nomor 7 dari gugatan yang menyatakan:

“menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sejumlah Rp500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan, hingga putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat”
4. Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat sama sekali tidak memberikan rasio ataupun alasan dari petitum tersebut dalam posita;
5. Bahwa alasan kedua yaitu tidak jelasnya objek yang dimintakan sita jaminan dapat didasarkan sebagai alasan utama dari kekaburan objek sengketa yang menimbulkan kaburnya objek gugatan;
6. Bahwa dalam posita nomor 9 di surat gugatannya Penggugat memohonkan untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang beralamat di Jeruk Legi No.500, RT 021, Banguntapan, Bantul, D.I. Yogyakarta;

7. Bahwa sebelum memohonkan sita jaminan haruslah Penggugat cermat untuk menentukan terlebih dahulu siapakah yang berkedudukan sebagai debitor. Sehingga tidak tepat jika yang berhutang adalah Perseroan Terbatas justru yang disita adalah aset pribadi milik direktur, demikian pula sebaliknya tidak tepat menetapkan sita terhadap aset Perseroan Terbatas padahal yang berhutang adalah direkturnya secara pribadi hal tersebut didasarkan karena Perseroan Terbatas dan Direktur Utama sebagai perorangan merupakan subjek hukum yang berbeda sehingga memiliki hak dan kewajiban yang berbeda pula. Dalam perkara a quo yang berkedudukan sebagai debitor adalah Perseroan Terbatas yaitu PT Salam Teguh Perkasa bukan Tergugat secara pribadi sehingga sangatlah tidak tepat jika yang dimintakan sita adalah harta pribadi milik Tergugat;
8. Bahwa dengan mempertimbangkan dalil-dalil kami pada poin 7 di atas, maka menjadi beralasan apabila kami melalui eksepsi meminta kejelasan mengenai siapa subjek hukum Tergugat sebagaimana dimaksud.
9. Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat tidak menyebutkan berkaitan dengan batas-batas dari objek yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan tersebut;
10. Bahwa berdasarkan Putusan MA No. 1559 K/Pdt/1983 dinyatakan obscur libel, dan gugatannya tidak dapat diterima begitu juga dalam Putusan MA No. 1149 K/Sip/1975 dikarenakan surat gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas yang mana hal tersebut berakibat gugatan tidak dapat diterima;
11. Bahwa kekaburan juga terlihat dari kepemilikan objek yang dimintakan sita jaminan oleh Penggugat yang mana objek tersebut merupakan objek yang dimiliki Tergugat sebagai kapasitasnya sebagai subjek hukum perseorangan atau *natuurlijk person* sedangkan Penggugat mendasarkan gugatan ini atas perikatan yang muncul dari perjanjian pendahuluan jual beli (*akad istishna'*) tertanggal 30 Desember 2017 yang mana perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan PT. Salam Teguh Perkasa sehingga sangat terlihat jelas kekaburan dalil-dalil gugatan yang dibuat oleh Penggugat;

12. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka sudah seharusnya gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada dasarnya Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya dan yang berkaitan oleh Tergugat sampaikan dalam Eksepsi secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap dicantumkan kembali dalam perkara ini;
2. Bahwa dalam surat gugatan posita nomor 1 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat bersama dengan Tergugat telah menandatangani perjanjian pendahuluan jual beli (akad istishna') tertanggal 30 Desember 2017 berkaitan dengan hal tersebut memang benar bahwa Penggugat dan Tergugat menandatangani perjanjian tersebut tetapi yang perlu diketahui adalah kedudukan hukum Tergugat pada saat itu adalah dalam kapasitas untuk melaksanakan tugas dan wewenang sebagai direksi yang diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Anggaran Dasar PT. Salam Teguh Perkasa yang menyatakan:

“Direksi berhak untuk mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hak dan dalam segala kejadian, mengikat perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan perseroan.....”
3. Bahwa status PT. Salam teguh Perkasa sebagai badan hukum yang sah berdasarkan Akta Pendirian No. 05 tertanggal 23 Oktober 2017 yang dibuat oleh Notaris Anhar Rusli, S.H. di Bantul dan disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-004779.AH.01.01.Tahun 2017 memiliki konsekuensi PT. Salam teguh Perkasa dikategorikan sebagai separate legal personality yaitu sebagai individu yang berdiri sendiri yang memiliki harta kekayaan sendiri sehingga pemegang saham ataupun pengurus perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas utang piutang ataupun kewajiban perusahaan atau perseroan. Selain itu, berdasarkan doktrin corporate

personality yang diartikan bahwa suatu perusahaan/perseroan mempunyai personalitas atau kepribadian yang berbeda dengan orang yang menjalankan PT tersebut;

4. Bahwa berdasarkan doktrin *intra vires* yang menyatakan bahwa sebuah perbuatan hukum yang dilakukan PT haruslah dipandang sebagai perbuatan hukum PT sejauh perbuatan tersebut dilakukan dengan maksud dan tujuan PT seperti yang tercantum dalam Anggaran Dasarnya. Bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat untuk menandatangani perjanjian pendahuluan jual beli (akad *istishna'*) tertanggal 30 Desember 2017 sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (1) Anggaran Dasar PT. Salam Teguh Perkasa dilakukan untuk menjalankan Maksud dan Tujuan PT. Salam Teguh Perkasa yang tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar sehingga Perbuatan Tergugat tersebut haruslah dipandang sebagai perbuatan PT Salam Teguh Perkasa sebagai *rechtspersoon* bukan tindakan Tergugat sebagai *natuurlijk person*;
5. Bahwa dalam hukum *positive* Indonesia dikenal sebuah doktrin dalam ranah Perseroan Terbatas yaitu *Limited Liability* yang mana doktrin ini menyatakan tanggung jawab yang terbatas pendiri dan pengurus perseroan yang terbatas pada modal yang disetor, selain itu Pemegang saham dan pengurus perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama Perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi saham yang dimilikinya yang mana hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka posita Penggugat nomor 1 sampai dengan 5 haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan patut ditolak dikarenakan pada pokoknya itu bukan merupakan perbuatan hukum dan kewajiban dari Tergugat melainkan PT. Salam Teguh Perkasa;
7. Bahwa berdasarkan posita nomor 6 dalam gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah nyata-nyata mempunyai iktikad buruk yaitu telah Ingkar Janji/Wanprestasi, terhadap hal tersebut Tergugat

menyatakan bahwa sebagai Perseroan Terbatas PT. Salam Teguh Perkasa merupakan sebuah badan hukum yang mempunyai eksistensi sendiri selaku subjek hukum yang mandiri (*persona standi in judicio*) yang secara legal memiliki harta kekayaan sendiri dan pertanggungjawaban sendiri atas setiap tindakan perbuatan termasuk perjanjian yang dibuat atas nama Perseroan Terbatas tersebut. Sehingga sudah sangat jelas bahwa perbuatan hukum perseroan terbatas memang dilakukan dan dipertanggungjawabkan secara pribadi atas nama perseroan bukan atas nama Tergugat. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa Tergugat dan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun yang timbul dari perjanjian, jadi bagaimana bisa Tergugat dikatakan wanprestasi ketika tidak ada hubungan hukum apapun yang timbul dari perjanjian dengan Penggugat? Maka dari itu, dalil Penggugat tersebut haruslah diabaikan;

8. Bahwa Penggugat mengajukan permohonan pembetulan (*renvoi*) tertanggal 18 Oktober 2020 pada posita nomor 8 gugatan dan juga primair nomor 2 halaman 3 gugatan;
9. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA Nomor 1043/K/Sip/1971 tertanggal 3 Desember 1972, Putusan MA Nomor 823 K/Sip/1973 tertanggal 29 Januari 1976 dan Putusan MA Nomor 943 K/Pdt/1985 tertanggal 19 September 1985 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perubahan gugatan selama persidangan diizinkan tetapi tidak mengakibatkan perubahan posita dan pihak tergugat dirugikan hak nya untuk membela diri.
10. Bahwa pada pokoknya perubahan yang dilakukan oleh Penggugat merupakan perubahan yang sangat krusial yaitu melakukan perubahan berkaitan dengan posita serta petitum yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya sehingga perubahan sedemikian rupa sudah sepatutnya ditolak;
11. Bahwa berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Buku II MA RI menyatakan syarat formil pengajuan perubahan gugatan ada dua yaitu:

- a. Diajukan di hari sidang pertama, dan
- b. Para pihak hadir.

12. Bahwa sangat jelas Penggugat mengajukan perubahan gugatan tersebut tidak pada hari sidang pertama sehingga secara sederhana perubahan gugatan tersebut telah melanggar syarat formil sehingga sepatutnya untuk diabaikan;
13. Bahwa dikarenakan perubahan gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil dan materiil maka Tergugat hanya akan memberikan jawaban atas gugatan penggugat berdasarkan gugatan yang Tergugat terima yaitu gugatan tertanggal 23 Juli 2020;
14. Bahwa dalam surat gugatan posita nomor 8 dan 9 Penggugat mengajukan permohonan untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang beralamat di Jeruk Legi No.500, RT 021, Banguntapan, Bantul, D.I. Yogyakarta yang merupakan milik Tergugat;
15. Bahwa berdasarkan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, BUKU II Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta 2008, hlm 80-82 menyatakan bahwa Dalam sita ini harus ada sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat sedang berupaya mengalihkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan Penggugat, yang mana hal tersebut menjadi syarat utama untuk dikabulkannya permohonan sita jaminan;
16. Bahwa Penggugat sama sekali tidak mendasarkan dalil nya tersebut dengan alasan yang kuat mengenai tindakan Tergugat yang berupaya mengalihkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan penggugat;
17. Bahwa berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Bahwa dengan merujuk pada Pasal tersebut dan dihubungkan dengan perjanjian pendahuluan jual beli (akad istishna’) tertanggal 30 Desember

2017 maka yang harus nya dimintakan sita jaminan adalah semua harta kebendaan dari PT. Salam Teguh Perkasa bukan milik Tergugat secara pribadi, sehingga sudah jelas dan beralasan hukum mengenai petitum untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang beralamat di Jeruk Legi No.500, RT 021, Banguntapan, Bantul, D.I. Yogyakarta haruslah dianggap tidak cukup beralasan hukum dan patut untuk dikesampingkan;

18. Bahwa Penggugat dalam posita nomor 10 dalam Surat Gugatan menyatakan bahwa gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang otentik maka Penggugat memohonkan untuk putusan ini dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorad);

19. Bahwa berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta menyatakan :

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Pertama.”;

20. Bahwa berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil menyatakan syarat bagi Ketua Pengadilan Agama menjatuhkan Putusan Serta Merta adalah:

“Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti”

21. Bahwa memang benar Penggugat mendasarkan gugatannya pada perjanjian pendahuluan jual beli (akad istishna’) tertanggal 30 Desember 2017, tetapi yang perlu diketahui dan dilihat lebih lanjut perjanjian tersebut mengikat PT. Salam Teguh Perkasa bukan mengikat TERGUGAT. Selain itu, antara Penggugat dan Tergugat secara naturlijk person tidak memiliki hubungan hukum apalagi perikatan berdasarkan akta outentik;

22. Bahwa permohonan jaminan dari pihak Penggugat yang tidak berdasarkan hukum seperti yang telah dijelaskan dalam bagian

sebelumnya dan tidak adanya hubungan hukum yang timbul dari sebuah perikatan di akta otentik, maka dengan demikian permohonan untuk putusan ini dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) haruslah juga dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan patut untuk dikesampingkan dan ditolak;

23. Bahwa dalam petitum nomor 7 dari gugatan yang menyatakan:

“menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sejumlah Rp500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan, hingga putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat”;

24. Bahwa berdasarkan Pasal 606 a Rv menyatakan bahwa:

“sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah yang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa (*dwangsom*)”;

25. Bahwa dari ketentuan pasal tersebut jelas bahwa yang dikecualikan dalam menjatuhkan *dwangsom* hanya terdapat putusan hakim yang hukuman pokoknya berupa pembayaran sejumlah uang saja. Sehingga apabila ditafsirkan secara *a contrario* jelas *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan untuk hukuman yang membayar sejumlah uang. Hal tersebut juga diperkuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 244 K/Pdt/2008 tanggal 29 Desember 2008 yang menyatakan:

“...satu-satunya halangan untuk menjatuhkan *dwangsom* adalah hukuman pembayaran uang...”

26. Bahwa dalam posita dan petitum di surat gugatannya Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang yaitu sebesar Rp96.300.000,00 sehingga permohonan untuk membebankan uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat lagi-lagi haruslah ditolak karena tidak berdasarkan dasar hukum yang benar dan bertentangan dengan hukum positif di Indonesia;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami selaku Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara dengan Nomor 743/Pdt.G/2020/PA/Btl;
3. Menyatakan gugatan penggugat error in persona serta tidak jelas, kabur cacat formil sehingga ditolak atau setidaknya tidak diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil dalam Jawaban Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat bukan pihak dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 tertanggal 30 Desember 2017;
4. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Ingkar Janji/Wanprestasi;
5. Menolak untuk membayar untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp96.300.000,00;
6. Menolak membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp.500.000,- setiap hari keterlambatan;
7. Menolak seluruh sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
8. Menolak Gugatan Penggugat terkait Putusan Uit Voorbaar Bij Voorrad;
9. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara a quo;

SUBSIDAIR

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

Bahwa atas eksepsi dan jawaban Tergugat di atas, Penggugat telah menyampaikan replik tertulis tanggal 16 November 2020 sebagai berikut:

Bahwa atas replik Penggugat di atas, Tergugat telah menyampaikan duplik tertulis tanggal 23 November 2020 sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Bahwa Tergugat tetap berpegang teguh dengan dalil-dalil eksepsi yang telah disampaikan Tergugat sebelumnya dan mohon secara mutatis mutandis dianggap dicantumkan kembali dalam Duplik ini dan secara tegas Tergugat menolak seluruh dalil Replik yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang secara terang dan jelas diakui kebenarannya;

D. EKSEPSI MENGENAI KOMPETENSI ABSOLUT (EXCEPTIO DECLINATOIR)

12. Bahwa dalam Repliknya Penggugat menyatakan Tergugat berdalih yang berwenang adalah Badan Arbitrase Syariah Nasional D.I. Yogyakarta, bukan Pengadilan Agama Bantul merupakan itikad buruk Tergugat;
13. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan demikian *jelas memperlihatkan kesesatan berfikir dari Penggugat* dalam memahami Hukum Acara Perdata;
14. Bahwa seperti yang telah dikemukakan Tergugat sebelumnya dasar Tergugat mengajukan eksepsi tersebut adalah Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 tertanggal 30 Desember 2018 tentang Penyelesaian Perselisihan dalam menyebutkan:

*“Dalam hal tidak tercapai mufakat dan penyelesaian kedua pihak yang **menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga** yang disepakati bersama untuk **menjadi hakim**”*
15. Bahwa seperti yang telah dijelaskan dalam eksepsi sebelumnya yaitu dalam dalam eksepsi dan Jawaban tertanggal 2 November poin 4 sampai dengan 7 menunjuk pihak ketiga sebagai hakim erat kaitannya dengan tugas dan wewenang arbiter dalam lembaga arbitrase kemudian lebih daripada itu jika dihubungkan dengan jenis perjanjian antara Penggugat dan Tergugat maka hal tersebut sudah jelas dan terang arbitrase yang dimaksudkan adalah **Badan Arbitrase Syariah Nasional D.I. Yogyakarta;**

16. Bahwa kemudian kedudukan dan keberadaan Arbitrase dalam sistem hukum Indonesia diperkokoh oleh UU No. 30 Tahun 1999 yang mana dalam Undang-Undang tersebut dengan tegas mengatur yurisdiksi absolut arbitrase:
- a) Pasal 3 menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase;
 - b) Pasal 11 mempertegas yurisdiksi absolut arbitrase yang disebut dalam Pasal 3 yang menyatakan adanya klausula arbitrase dalam perjanjian meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa yang termuat dalam perjanjian ke Pengadilan Negeri dan Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase;
17. Bahwa walaupun adreesat dalam kedua Pasal tersebut merupakan Pengadilan Negeri tetapi juga harus lah dipahami secara sesama sebelum adanya revisi Undang-Undang tentang pengadilan Agama yaitu dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yurisdiksi untuk mengadili perkara ekonomi syariah masih merupakan yurisdiksi dari Pengadilan Negeri sehingga dengan demikian Pasal 3 dan Pasal 11 UU Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa haruslah ditafsirkan secara sistematis untuk Pengadilan Agama juga berkaitan dengan sengketa ekonomi syariah;
18. Bahwa klausula dalam Pasal 5 ayat (2) Penyelesaian Perselisihan dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 tertanggal 30 Desember 2017 haruslah menjadi ketentuan yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat karena telah sesuai dengan asas "*pacta sunt servanda*" yang termaktub dalam Pasal 1338 ayat KUH Perdata yang menyatakan bahwa:
- Ayat 1: "**Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.**"

Ayat 2: ***“Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.”***

Ayat 3: *“Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

Dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas, dapat disimpulkan bahwa sejak para pihak mengadakan perjanjian yang memuat tentang klausul arbitrase, para pihak secara mutlak terikat untuk menyelesaikan sengketa yang timbul di antara mereka kepada lembaga arbitrase, dan kemutlakan keterikatan klausul arbitrase tersebut dengan sendirinya mewujudkan kompetensi absolut arbitrase untuk menyelesaikan sengketa yang timbul karena perjanjian. Gugurnya kewenangan mutlak arbitrase dalam menyelesaikan sengketa hanya dapat dibenarkan apabila para pihak secara tegas telah sepakat untuk menarik kembali perjanjian arbitrase itu;

19. Bahwa mengacu terhadap ketentuan Pasal 3 dan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, disebutkan bahwa:

Pasal 3 : *“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase.”*

Pasal 11 : *“Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan ikut campur tangan dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase,.....”*

Dari ketentuan di atas secara jelas diatur bahwa dalam hal terjadi suatu sengketa, yang mana di dalam perjanjiannya ada klausul arbitrase, maka Pengadilan Niaga yang merupakan bagian dari Pengadilan Negeri, tidak mempunyai wewenang untuk mengadili sengketa tersebut. Bahwa dalam perkara *a quo* antara Penggugat dan Tergugat belum pernah melakukan suatu upaya untuk menyelesaikan perkara ini melalui lembaga arbitrase,

sehingga tidaklah tepat apabila perkara ini diperiksa dan diadili melalui Pengadilan Agama Bantul;

20. Bahwa lebih lanjut pula, hal ini pun diperkuat dengan landasan dari Putusan Mahkamah Agung RI, yaitu:

e. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 225K/Sip/1976 tanggal 30 September 1983, yang mana dalam pertimbangan hukumnya disebutkan bahwa:

“Sejak para pihak mengadakan perjanjian yang memuat klausul arbitrase, para pihak terikat secara mutlak untuk menyelesaikan sengketa yang timbul kepada lembaga arbitrase. Kemutlakan keterikatan pada klausul arbitrase tersebut dengan sendirinya mewujudkan kewenangan/kompetensi absolut arbitrase untuk menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian. Gugurnya kewenangan mutlak arbitrase dalam menyelesaikan sengketa hanya dapat dibenarkan apabila pihak-pihak secara tegas telah sepakat menarik kembali arbitrase itu.”;

f. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 455K/Sip/1982 tanggal 27 Januari 1983, yang mana dalam pertimbangan hukumnya disebutkan bahwa:

“Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili sengketa pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase.”;

g. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 5K/N/2001 tanggal 19 Februari 2001, yang mana dalam pertimbangan hukumnya disebutkan bahwa:

“Suatu perjanjian dengan klausul arbitrase menjadi kewenangan absolut bagi lembaga arbitrase yang ditunjukkan dan bahwa Pasal 3 Undang-Undang No.30 Tahun 1999 menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase, sehingga dengan demikian Pengadilan Niaga juga tidak berwenang mengadili sengketa

dengan klausul arbitrase, karena Pengadilan Niaga adalah merupakan bagian dari Pengadilan Negeri.”;

h. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 10PK/N/2001 tanggal 16 Mei 2001 yang mana dalam pertimbangan hukumnya disebutkan bahwa:

“Karena majelis kasasi telah tepat dalam menerapkan hukum maka kompetensi absolut penyelesaian perkara adalah menjadi wewenang Lembaga arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan bahwa jika putusan Lembaga arbitrase Nasional Indonesia (BANI) tidak dieksekusi oleh Termohon, bukanlah berarti bahwa upaya yang ditempuh melalui proses kepailitan.”;

21. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dalam Pasal 4 menyatakan:

“Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang”

22. Bahwa sudah sangat jelas dan terang dalil eksepsi mengenai Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang secara absolute telah dijelaskan oleh Tergugat dengan berdasarkan hukum positif yang berlaku **bukan berdasarkan asumsi-asumsi** seperti argumentasi yang dibangun oleh Penggugat dalam repliknya;

23. Bahwa tanggapan dari Tergugat atas poin 2 yang disampaikan oleh Penggugat menunjukkan itikad baik dari Tergugat terhadap Penggugat untuk tetap berupaya memenuhi kewajibannya, tetapi yang perlu digaris bawahi disini adalah Penggugat telah salah dan keliru mencampur adukkan perkara *a quo* dengan Perkara Nomor 446/Pdt.G/2020/PA Btl dan Perkara Nomor 448/Pdt.G/2020/PA Btl;

24. Bahwa dalam repliknya Penggugat mengatakan Tergugat Prinsipal dan Kuasa Hukum Tergugat telah merusak kewibawaan Pengadilan Agama Bantul karena tidak hadir dalam mediasi yang dilakukan oleh mediator serta merupakan bentuk pelanggaran terhadap Perma Nomor 1 Tahun 2016.

25. Bahwa dalil Penggugat seperti tersebut diatas **merupakan bentuk kesesatan berpikir** dari pihak Penggugat;

26. Bahwa kami dari Pihak Tergugat ataupun kuasanya sama sekali tidak memiliki itikad buruk untuk menolak datang dalam proses mediasi tetapi memang benar bahwa Tergugat principal tidak dapat hadir dalam waktu yang telah ditentukan dikarenakan Tergugat Prinsipal menjalankan pekerjaan yang tidak dapat ditinggalkan maupun diwakilkan untuk menyelesaikan pekerjaan diluar kota yang mana hal tersebut juga merupakan bentuk usaha dari Tergugat untuk memenuhi kewajiban terhadap Penggugat;

27. Bahwa alasan demikian juga merupakan alasan yang sah menurut hukum seperti yang diatur dalam Pasal 6 ayat (3) dan (4) Perma Nomor 1 tahun 2016 yaitu:

“(3) ketidakhadiran Para Pihak secara langsung dalam proses Mediasi hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan sah;

(4) alasan sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi antara lain:

a. kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan mediasi berdasarkan surat keterangan dokter;

b. di bawah pengampunan;

c. mempunyai tempat tinggal, kediaman atau kedudukan di luar negeri; atau

d. menjalankan tugas negara, tuntutan profesi, atau pekerjaan yang tidak dapat ditinggalkan.

28. Bahwa kemudian tidak jelas bagian mana ataupun Pasal mana dari Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan sehingga dalil Penggugat yang sedemikian rupa **tidak berdasarkan fakta dan haruslah diabaikan karena hanya merupakan tuduhan semata**;

29. Bahwa bukti lain dari kesesatan berpikir dari Penggugat dalam memahami Hukum Acara Perdata terlihat jelas dalam posita Nomor 4 repliknya yang menyatakan:

“Gugatan Penggugat telah benar dan tepat diajukan kepada Pengadilan Agama Bantul sesuai alamat Tergugat sesuai dengan

UU R.I Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas UU No.7 Tahun 1989 tentang Pengadilan Agama”

30. Bahwa sangat jelas pengaturan mengenai kompetensi relative tempat Tergugat harusnya digugat bukan lah pengaturan di UU R.I Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas UU No.7 Tahun 1989 tentang Pengadilan Agama melainkan dalam HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan mengenai wewenang arbitrase telah dijelaskan dalam bagian sebelumnya;
31. Bahwa berdasarkan alasan dan keterangan tersebut di atas, **maka sudah seharusnya lembaga arbitrase yang berwenang untuk mengadili perkara a quo**, karena di dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna’) Taman Darussalam Jogja 2 yang telah ditandatangani kedua belah pihak tertanggal 30 Desember 2017 telah tercantum bahwa apabila terjadi sengketa di antara Penggugat dengan Tergugat akan diselesaikan melalui lembaga arbitrase. **Oleh karena itu, Kami mohon agar Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang mengadili perkara a quo.**

E. ERROR IN PERSONA

11. Bahwa Penggugat telah keliru dalam menentukan pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara a quo;
12. Bahwa dalam repliknya Penggugat menyatakan Eksepsi Tergugat yang berdalih agar tidak menarik PT Salam Teguh Perkasa merupakan itikad buruk bukti nyata Tergugat menolak mengembalikan uang milik Penggugat”
13. Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat berkaitan dengan hal tersebut bukanlah merupakan itikad buruk tetapi justru bukti menunjukkan Tergugat memahami Hukum Acara Perdata dengan baik;
14. Bahwa Subekti dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata menyatakan bahwa Subjek Hukum yang dikenal dalam Hukum Perdata di Indonesia pada pokoknya ada 2 (dua) jenis yaitu Orang dan Badan Hukum yang mana antara masing-masing subjek hukum tersebut memiliki hak dan kewajiban hukum tersendiri;

15. Bahwa Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Perseroan Terbatas” menyatakan Perseroan Terbatas sebagai badan hukum adalah makhluk hukum (*a creature of the law*), yang memiliki hal-hal berikut: mempunyai kekuasaan yang diatur secara tegas (*expres power*) seperti untuk memiliki kekayaan, menggugat dan digugat atas nama Perseroan;
16. Bahwa seperti yang telah dijelaskan sebelumnya Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat atas Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna’) Taman Darussalam Jogja 2 yang telah ditandatangani kedua belah pihak tertanggal 30 Desember 2017 Perjanjian tersebut memang ditandatangani dan dibuat oleh Penggugat dan Tergugat. Namun, perlu digaris bawahi bahwa Tergugat membuat dan menandatangani perjanjian dalam kapasitasnya sebagai Direktur PT. Salam Teguh Perkasa, dan bukan atas nama pribadinya;
17. Bahwa Tergugat dan PT. Salam Teguh Perkasa merupakan dua subjek hukum yang berbeda. PT. Salam Teguh Perkasa ialah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 05 tertanggal 23 Oktober 2017 yang dibuat oleh Notaris Anhar Rusli, S.H. di Bantul dan disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-004779.AH.01.01.Tahun 2017.
18. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan MA No. 047 K/Pdt/1988 tanggal 20 Januari 1993 yang mana pada pokoknya dalam putusan tersebut telah tersimpul suatu kaidah hukum yaitu seorang Direktur Perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan. Yang dapat digugat adalah Perseroan yang bersangkutan karena perseroan adalah Badan Hukum tersendiri sehingga merupakan Subjek Hukum yang terlepas dari pengurusnya (Direksi);
19. Bahwa lebih lanjut, sebagaimana kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Putusan MA No. 047 K/Pdt/1988 tanggal 20 Januari 1993, **“seorang direktur perseroan tidak dapat digugat secara**

perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama perseroan”;

20. Bahwa selama pejabat perseroan tidak melampaui batas wewenang (*ultra vires*) berdasarkan mandat dalam Anggaran Dasar Perseroan, maka setiap hubungan dan perbuatan hukum yang dilakukan sang pejabat dalam kedudukan sebagai wakil perseroan mengikat dan menjadi untuk serta atas nama Perseroan;
21. Bahwa Berdasarkan asas kepribadian (Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) **“perjanjian hanya mengikat / berlaku bagi para pihak yang membuatnya”**. Oleh karenanya, mendudukan Tn. Syaiful Azmi Azizi (atas nama pribadi) sebagai Tergugat **jelas merupakan suatu kekeliruan**, sebab ia bukanlah pihak dalam perjanjian dan tidak pula terikat dalam perjanjian tersebut;
22. Bahwa dalam repliknya Penggugat menyatakan uang Rp136.400.000,- (seratus tiga puluh enam juta empat ratus rupiah) telah dinikmati oleh Tergugat baik secara pribadi dan kapasitasnya sebagai Direktur PT Salam Teguh Perkasa;
23. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut Tergugat menyatakan **dalil tersebut hanyalah asumsi dari Penggugat semata tanpa berdasarkan fakta** sehingga dalil tersebut sudah sepatutnya untuk diabaikan;
24. Bahwa kemudian disini Tergugat akan menunjukkan dalil nomor 5 dari Penggugat merupakan tuduhan yang tidak berdasar. Dalam poin yang sama Penggugat menyatakan kewajiban Tergugat adalah Rp 96.300.000,00 kemudian menuduh Tergugat sebagai Direktur Utama dan Pribadi telah menikmati uang Rp.136.400.000,-.Poin tersebut menunjukkan kebingungan dari Penggugat dalam membangun argumentasi tentang tindakan dari Tergugat menikmati uang milik Penggugat sehingga haruslah dipandang kebingungan tersebut tidak berdasar dan terkesan mengada-ada;
25. Bahwa berdasarkan alasan dan keterangan tersebut di atas, Penggugat telah salah dan keliru dalam menentukan pihak Tergugat dalam perkara

ini. Maka kami mohon, Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat error in persona.

Dalam Pokok Perkara

Bahwa pada dasarnya Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya dan yang berkaitan oleh Tergugat sampaikan dalam Eksepsi secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap dicantumkan kembali dalam perkara ini;

27. Bahwa dalam dalil pertama replik menyatakan Tergugat memiliki itikad buruk bukti nyata menolak mengembalikan uang milik Penggugat berdasarkan Tanda Terima Pengajuan Refund;

28. Bahwa perjanjian pendahuluan jual beli (akad istishna') tertanggal 30 Desember 2017 berkaitan dengan hal tersebut memang benar bahwa Penggugat dan Tergugat menandatangani perjanjian tersebut tetapi yang perlu diketahui adalah kedudukan hukum Tergugat pada saat itu adalah dalam kapasitas untuk melaksanakan tugas dan wewenang sebagai direksi yang diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Anggaran Dasar PT. Salam Teguh Perkasa yang menyatakan:

“Direksi berhak untuk mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hak dan dalam segala kejadian, **mengikat perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan perseroan.....**”

29. Bahwa status PT. Salam teguh Perkasa sebagai badan hukum yang sah berdasarkan Akta Pendirian No. 05 tertanggal 23 Oktober 2017 yang dibuat oleh Notaris Anhar Rusli, S.H. di Bantul dan disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-004779.AH.01.01.Tahun 2017 memiliki konsekuensi PT. Salam teguh Perkasa dikategorikan sebagai *separate legal personality* yaitu sebagai individu yang berdiri sendiri yang memiliki harta kekayaan sendiri sehingga pemegang saham ataupun pengurus perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas utang piutang ataupun kewajiban

perusahaan atau perseroan. Selain itu, berdasarkan doktrin *corporate personality* yang diartikan bahwa suatu perusahaan/perseroan mempunyai personalitas atau kepribadian yang berbeda dengan orang yang menjalankan PT tersebut;

30. Bahwa berdasarkan doktrin *intra vires* yang menyatakan bahwa sebuah perbuatan hukum yang dilakukan PT haruslah dipandang sebagai perbuatan hukum PT sejauh perbuatan tersebut dilakukan dengan maksud dan tujuan PT seperti yang tercantum dalam Anggaran Dasarnya. Bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat untuk menandatangani perjanjian pendahuluan jual beli (akad istishna') tertanggal 30 Desember 2017 sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (1) Anggaran Dasar PT. Salam Teguh Perkasa dilakukan untuk menjalankan Maksud dan Tujuan PT. Salam Teguh Perkasa yang tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar sehingga Perbuatan Tergugat tersebut haruslah dipandang sebagai perbuatan PT Salam Teguh Perkasa sebagai *rechtspersoon* bukan tindakan Tergugat sebagai *naturlijk person*;
31. Bahwa dalam hukum positive Indonesia dikenal sebuah doktrin dalam ranah Perseroan Terbatas yaitu *Limited Liability* yang mana doktrin ini menyatakan tanggung jawab yang terbatas pendiri dan pengurus perseroan yang terbatas pada modal yang disetor, selain itu Pemegang saham dan pengurus perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama Perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi saham yang dimilikinya yang mana hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
32. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka posita Penggugat nomor 1 haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan patut ditolak dikarenakan pada pokoknya itu bukan merupakan perbuatan hukum dan kewajiban dari Tergugat melainkan PT. Salam Teguh Perkasa; Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami selaku Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

33. Bahwa kemudian Tergugat akan merekonstruksi teori tentang wanprestasi terlebih dahulu yang mana akan dikaitkan dengan perkara *a quo*;
34. Bahwa wanprestasi menurut Subekti meliputi:
- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi;
 - b. Melaksanakan yang diperjanjikan tetapi tidak sama dengan yang diperjanjikan;
 - c. Melakukan yang diperjanjikan tetapi terlambat; dan
 - d. Melakukan sesuatu yang sesuai perjanjian tidak boleh dilakukan.
35. Bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat sama sekali tidak melakukan kualifikasi-kualifikasi yang menurut doktrin dinyatakan sebagai wanprestasi;
36. Bahwa dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 tertanggal 30 Desember 2017 sama sekali *tidak menyebutkan kapan Tergugat harus menunaikan prestasinya* terhadap Penggugat. Kemudian jika hubungan dengan doktrin wanprestasi seperti yang telah disebutkan diatas maka jangka waktu merupakan hal yang sangat krusial dan esensial untuk dapat menentukan suatu pihak tidak melakukan apa yang disanggupi dan keterlambatan melakukan kewajiban sesuai dengan kualifikasi perbuatan yang termasuk dalam wanprestasi;
37. Bahwa Penggugat dalam gugatan dan repliknya mencoba merekonstruksi dalil yang pada intinya menyatakan Tergugat tidak melakukan kewajibannya terhadap Penggugat tetapi tidak pernah satupun menyatakan kapan kah kewajiban tersebut haruslah ditunaikan;
38. Bahwa selain itu juga Penggugat tidak pernah juga mengirimkan somasi ataupun surat peringatan sebagai pernyataan lalai kepada Tergugat;
39. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas sama sekali menunjukkan Tergugat tidak melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;
40. Bahwa menanggapi poin 2 dalam konvensi tentang sita jaminan. Bahwa Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam halaman 397 sampai dengan 398 menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dapat diterapkan dalam hal:

- a. Menyita milik tergugat untuk menjamin pembayaran utang;
 - b. Diterapkan atas tuntutan ganti rugi; dan
 - c. Diterapkan dalam sengketa milik.
41. Bahwa jika dihubungkan dengan gugatan perkara *a quo* yang merupakan gugatan tuntutan ganti rugi atas wanprestasi harusnya dalil tentang sita jaminan dengan sendirinya dapat diabaikan dikarenakan tidak terpenuhinya wanprestasi seperti yang telah dijelaskan dalam bagian sebelumnya;
42. Bahwa selain itu sita jaminan yang diajukan dalam Permohonan Pembetulan (Renvoi) tertanggal 19 Oktober 2020 yang mana pengajuannya permohonan renvoi nya sendiri tidak memenuhi persyaratan formil renvoi;
43. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA Nomor 1043/K/Sip/1971 tertanggal 3 Desember 1972, Putusan MA Nomor 823 K/Sip/1973 tertanggal 29 Januari 1976 dan Putusan MA Nomor 943 K/Pdt/1985 tertanggal 19 September 1985 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perubahan gugatan selama persidangan diizinkan tetapi tidak mengakibatkan perubahan posisi dan pihak tergugat dirugikan hak nya untuk membela diri.
44. Bahwa pada pokoknya perubahan yang dilakukan oleh Penggugat merupakan perubahan yang sangat krusial yaitu melakukan perubahan berkaitan dengan posisi serta petitum yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya sehingga perubahan sedemikian rupa sudah sepatutnya ditolak;
45. Bahwa berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Buku II MA RI menyatakan syarat formil pengajuan perubahan gugatan ada dua yaitu:
- a. Diajukan di hari sidang pertama, dan
 - b. Para pihak hadir.
46. Bahwa sangat jelas Penggugat mengajukan perubahan gugatan tersebut tidak pada hari sidang pertama sehingga secara sederhana perubahan

gugatan tersebut telah melanggar syarat formil sehingga sepatutnya untuk diabaikan;

47. Bahwa dikarenakan perubahan gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil dan materiil maka materi dalam perubahan gugatan yaitu tentang permohonan sita jaminan cukuplah beralasan hukum untuk diabaikan;
48. Bahwa kemudian berdasarkan pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi ke delapan dalam halaman 95 menyatakan untuk mengajukan sita jaminan haruslah ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang selama belum dijatuhkan putusan oleh hakim atau selama putusan belum dijatuhkan putusan oleh hakim atau selama putusan oleh hakim atau selama putusan belum dijalankan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya. Apabila Penggugat tidak mempunyai bukti kuat bahwa ada kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan barangnya maka sita jaminan tidak dilakukan hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung 15 April 1972 K/Sip/1971.
49. Bahwa sama sekali Penggugat tidak mendasarkan permohonan tersebut atas kekhawatiran akan dialihkannya barang milik Tergugat sehingga haruslah dinyatakan secara hukum untuk ditolak.

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

4. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
5. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara dengan Nomor 743Pdt.G/2020/PA/Btl;
6. Menyatakan gugatan penggugat error in persona serta tidak jelas, kabur cacat formil sehingga ditolak atau setidaknya tidak diterima (*niet onvankelijk verklard*);

DALAM POKOK PERKARA:

10. Menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
11. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil dalam Jawaban Tergugat;

12. Menyatakan Tergugat bukan pihak dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 tertanggal 30 Desember 2017;
13. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Ingkar Janji/Wanprestasi;
14. Menolak untuk membayar untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp 96.300.000,00;
15. Menolak membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp 500.000,- setiap hari keterlambatan;
16. Menolak seluruh sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
17. Menolak Gugatan Penggugat terkait Putusan *Uit Voorbaar Bij Voorrad*;
18. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara *a quo*;

SUBSIDAIR

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

Bahwa oleh karena Tergugat mengajukan eksepsi yang menyangkut Kompetensi Absolut (*Exceptio Declinatoire*) maka sebelum memeriksa pokok terlebih dahulu majelis hakim akan memeriksa eksepsi Tergugat.

Bahwa untuk membuktikan kebenaran tentang eksepsinya tersebut, Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:berupa:

1. Fotocopi Akta Pendirian PT Salam Teguh Perkasa Nomor 05/2017 tertanggal 23 Oktober 2017 yang diterbitkan Notaris Anhar Rusli, S.H. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.1;
2. Fotocopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0047791.AH.01.01.TAHUN 2017 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT SALAM TEGUH PERKASA, tertanggal 25 Oktober 2017. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.2.
3. Fotocopi Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Nomor 0235/DPMPT/096/I/2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu diberi

tanda T.3.

4. Surat Izin Usaha Perdagangan (Kecil) Nomor 0234/DPMPT/007/I/2018, tertanggal 18 Januari 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.4.
5. Fotocopi dari fotokopi Surat Keterangan Terdaftar oleh Direktorat Jenderal Pajak dengan Nomor S-7929KT/WPJ.23/KP.0503/2017. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.5.
6. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna) Taman Darussalam Jogja 2, tertanggal 30 Desember 2017. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.5.
7. Fotokopi dari Fotokopi Permohonan Izin Prinsip Perumahan Taman Darussalam Jogja oleh PT SALAM TEGUH PERKASA. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.5.

Bahwa terhadap bukti Eksepsi Tergugat di atas, Penggugat tidak mengajukan bukti yang dapat menguatkan bantahannya tentang kebenaran Eksepsi Tergugat menyangkut Kompetensi Absolut (Exceptio Declinatoire) maka sebelum memeriksa pokok perkara harus diputuskan terlebih dahulu tentang eksepsi tersebut dengan putusan sela;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian putusan ini maka semua hal yang termuat dalam berita acara sidang ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa Surat Kuasa Khusus Penggugat dan surat kuasa Tergugat yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul, ternyata telah sesuai dengan ketentuan Pasal 123

HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, dan Majelis Hakim telah pula memeriksa Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) Kuasa Pemohon, dan ternyata telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 30 Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, oleh karena itu Majelis Hakim harus menyatakan bahwa Kuasa Penggugat dan surat kuasa Tergugat merupakan subjek pemberi bantuan hukum yang sah sehingga Majelis Hakim dapat menerima dan memberi izin kepada Kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat untuk beracara dalam perkara *a quo* sebagai advokat profesional;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat sebagaimana maksud Pasal 130 HIR, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan upaya perdamaian melalui mediasi wajib sebelum pemeriksaan perkara sebagaimana ketentuan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan akan tetapi upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang bahwa Tergugat mengajukan eksepsi tentang Kompetensi Absolut (*Exceptio Declinatoire*).

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi tersebut di ajukan bersamaan dengan jawaban Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR dan Pasal 114 Rv, maka eksepsi Tergugat dapat diterima dan diperiksa;

Menimbang bahwa dalil pokok eksepsi Tergugat menyatakan gugatan Penggugat telah salah dan keliru dalam menentukan Pengadilan Agama Bantul sebagai lembaga yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena tidak sesuai dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad *Istishna'*) Taman Darussalam Jogja 2 yang telah di sepakati dan di tanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 30 Desember 2017, dimana salah satu pasalnya pada perjanjian tersebut yakni Pasal 5 ayat (2) menerangkan dalam hal terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli istisna, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut secara kekeluargaan dan mufakat dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syar'a . Dan dalam hal tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua belah

pihak sepakat untuk menunjuk pihak ketiga yang di sepakati bersama untuk menjadi hakim.

Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat telah menyampaikan jawaban eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat menolak eksepsi Tergugat yang menyatakan Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang untuk menyelesaikan perkara ini, melainkan yang berwenang adalah Badan Arbitrase Syari'ah Nasional D.I.Yogyakarta eksepsi Tergugat tersebut merupakan iktikad buruk Tergugat, karena dalam mediasi Tergugat prinsipal pernah menyampaikan kesanggupannya untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp.96.300.000,-(Sembilan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) dan minta waktu satu minggu lagi untuk menentukan tanggal pengembalian uang milik Penggugat tersebut , namun setelah di rencanakan pertemuan mediasi kedua dan ketiga ternyata Tergugat prinsipal maupun kuasa hukumnya tidak hadir.Oleh karenanya mediasi di anggap tidak berhasil.
- Bahwa gugatan Penggugat adalah benar di ajukan di Pengadilan Agama Bantul dengan alasan alamat Tergugat berada di Jalan Jeruk Legi No.500 Rt 21 Banguntapan kabupaten Bantul yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Agama Bantul.

Menimbang bahwa atas jawaban eksepsi oleh Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan replik terhadap eksepsi secara tertulis tanggal 23 November 2020 pada pokoknya tetap mempertahankan eksepsi sebagaimana telah di uraikan di atas.

Menimbang bahwa atas replik Tergugat di atas, Penggugat telah menyampaikan duplik eksepsi secara lisan pada pokoknya tetap mempertahankan sebagaimana jawaban eksepsi yang telah di uraikan di atas.

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil tentang eksepsinya tersebut,Tergugat telah mengajukan bukti T.1 sampai dengan T.7.

Menimbang bahwa untuk mempertimbang eksepsi kewenangan absolut ini majelis hakim akan mempertimbangkan bukti T.6 berupa copi dari copi surat perjanjian pendahuluan jual beli(Akad Istishna) Taman Darussalam Jogja 2 telah

bermeterai cukup, *bernazegelen*, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai Perjanjian pendahuluan jual beli dengan menggunakan akad istishna untuk membeli kapling tanah terletak di Taman Darussalam Jogja 2 Kaliberot kelurahan Argo mulyo kecamatan Sedayu kabupaten Bantul.

Menimbang bahwa bukti T.6 tersebut tidak memenuhi ketentuan syarat formal suatu alat bukti karena tidak bisa di cocokkan dengan aslinya, namun karena bukti T.6 tersebut tidak di bantah Penggugat maka persyaratan materil dari bukti tersebut dapat di pertimbangkan.

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Fatma Dewan Syari'ah Nasional nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 04 April 2000 menyebutkan tentang jual beli istishna adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang di sepakati oleh pemesan (pembeli, mustashna) dan penjual (Pembuat, Tsani).

Menimbang bahwa transaksi istishna telah di praktekkkan oleh Lembaga Keuangan Syari'ah, agar praktek akad tersebut sesuai dengan Syari'ah Islam maka DSN memandang perlu menetapkan pedoman dalam melakukan jual beli dengan akad istishna dalam bentuk fatwa-fatwanya.

Menimbang bahwa sesuai ketentuan fatwa DSN tentang jual beli istishna antara lain mengatur tentang pembayaran, ketentuan tentang Barang dan ketentuan lainnya.

Menimbang bahwa hal-hal yang di atur dalam ketentuan lain dalam fatwa DSN tersebut pada angka 3 menyebutkan bahwa jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya di lakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan dalam musyawarah.

Menimbang, bahwa dalam perkara-perkara Ekonomi Syari'ah pada umumnya yang digunakan sebagai hukum materil adalah berdasarkan kepada Fatwa-Fatwa dari Dewan Syariah Nasional (DSN) yang merupakan pengawas dari Lembaga Keuangan Syariah itu sendiri, sehingga sudah sepatutnya para pihak tunduk kepada fatwa tersebut, khususnya dalam akad jual beli istishna;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas majelis hakim berpendapat eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut

dapat dikabulkan dengan menyatakan Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang mengadili perkara ini dan yang berwenang menyelesaikan sengketa akad istishna ini adalah Badan Arbitrasi Syari'ah Nasional D.I.Yogyakarta.

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang mengadili perkara ini maka hal-hal lain diluar eksepsi tentang kompetensi Absolut ini tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 ayat(1) HIR biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah, sehingga kepada Penggugat dibebankan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat segala ketentuan perundang-undangan yang berlaku atas perkara ini;

MENGADILI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang mengadili perkara gugatan Wanprestasi dan Ganti rugi nomor 743/Pdt.G/2020/PA.Btl .
3. Membebankan Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.681.000,-(Enam ratus delapan puluh satu ribu rupiah).

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat musyawarah majelis pada Hari Senin tanggal 21 Desember 2020 M bertepatan dengan tanggal 06 Jumadil Awal 1442 H oleh kami Majelis Hakim yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Agama Bantul, dengan susunan: Dra.Hj.Nafilah,M.H. sebagai Ketua Majelis, H.Muh Dalhar Asnawi,S.H. dan Fakruzzaini,S.H.I, M.H.I. masing-masing sebagai Anggota Majelis, dan pada Hari itu juga putusan ini dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Anggota Majelis tersebut dan Aspiyah S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat.

Ketua Majelis

Dra.Hj.Nafilah,M.H.

Anggota Majelis 1

Anggota Majelis II

H.Muh Dalhar Asnawi,S.H.

Fakhruzzaini,S.H.I, M.H.I.

Panitera Pengganti

Aspiyah,S.H.