

P U T U S A N

Nomor 448/Pdt.G/2020/PA.Btl.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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 gugat ekonomi syariah antara :

Rossena Karisma Rasul, tempat dan tanggal lahir Pati, 14 Desember 1990, agama Islam, pekerjaan Swasta, Pendidikan Strata I, tempat kediaman di Ds Suwaduk Rt 002/ Rw 001, Kelurahan/ Desa Suwaduk, Kecamatan Wedari Jaksa, Pati dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rinanto Suryadhimirtha, S.H.,M.Sc, Advokat yang berkantor di Perum Griya Taman Asri (gta) Blok C No.356, Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Yogyakarta 55512 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal sebagai Penggugat ;

Melawan

Syaiful Azmi Aziz, umur - tahun, agama Islam, pendidikan -, pekerjaan Wiraswasta, tempat kediaman di Jeruk Legi No.500, RT 021, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul (PT Salam Teguh Perkasa), dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Sri Widodo, S.Fil, SH, Abdus Salam, SH., MH, Muhammad Safrullah Duwila, S.H Advokat/ Pengacara yang berkantor di Wisma Hartono Lt. 3 Suite 301, Jl. Jend. Sudirman No. 59 Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasar kan surat Kuasa khusus Tergugat yang terdaftar di register surat kuasa Pengadilan Agama Bantul dengan Nomor 258/VI/2020 pada tanggal 19 Juni 2020, sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Agama tersebut ;

Hal. 1 dari hal. 20

Putusan Nomor 448/Pdt.G/2020/PA.Btl

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ;

Telah mendengar keterangan para pihak serta telah memeriksa alat-alat bukti yang diajukan di persidangan ;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 30 April 2020 telah mengajukan gugatan Ekonomi Syariah yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kabupaten Bantul pada tanggal 04 Mei 2020 dengan register perkara Nomor 448/Pdt.G/2020/PA.Btl, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 2 Januari 2018 Penggugat bersama dengan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 perihal jual beli satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.136.400.000,- (Seratus tiga puluh enam juta empat 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 Booking Fee sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga juta Rupiah) pada tanggal 23 Desember 2017
 - b. Pembayaran DP awal melalui rekening Bank Mandiri Syaiful Azmi Aziz sebesar Rp.27.900.000,- (Dua puluh tujuh juta Sembilan ratus ribu Rupiah)
 - c. Angsuran selama 1 tahun (12) kali sebesar Rp.8.525.000,- (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu Rupiah)
3. Bahwa hingga jumlah keseluruhan yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.133.400.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta empat ratus ribu Rupiah)
4. Bahwa selanjutnya Penggugat telah menagih kepada Tergugat atas satu unit kavling No.Unit B.54 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 Penggugat berdasarkan Tanda Terima Pengajuan Refund tertanggal 6 Februari 2020
5. Bahwa selanjutnya Penggugat kembali menagih uang pengembalian Refund tersebut kepada Tergugat sebesar Rp.133.400.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta empat 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.133.400.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta empat ratus ribu Rupiah), berdasarkan Tanda Terima Pengajuan Refund tertanggal 6 Februari 2020 sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat secara Materiil
 7. Bahwa terhadap kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat tersebut dapat diperinci sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil

- Pembayaran Booking Fee sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga juta Rupiah) pada tanggal 23 Desember 2017
 - Pembayaran DP awal melalui rekening Bank Mandiri Syaiful Azmi Aziz sebesar Rp.27.900.000,- (Dua puluh tujuh juta Sembilan ratus ribu Rupiah)
 - Angsuran selama 1 tahun (12) kali sebesar Rp.8.525.000,- (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu Rupiah)
8. Bahwa hingga jumlah keseluruhan yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.133.400.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta empat ratus ribu Rupiah) ;
 9. 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

10. 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 9 (sembilan) 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
11. 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 hal - hal tersebut diatas , kami mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Bantul cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan untuk menerima, memeriksa dan memutuskan Perkara ini dengan 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 di atasnya 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 tertanggal 2 Januari 2018 dan Tanda Terima Pengajuan Refund tertanggal 6 Februari 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.133.400.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta empat 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 ;

SUBSIDIAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil – adilnya.

Bahwa pada persidangan yang telah ditentukan, Penggugat didampingi Kuasanya dan Kuasa Tergugat datang di muka sidang, selanjutnya untuk memenuhi ketentuan Pasal 130 HIR, Jo PERMA Nomor : 1 Tahun 2016, Pengadilan telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak baik secara langsung maupun melalui proses mediasi dengan menunjuk Hakim mediator (**Rusman Aji, SH.CM**), namun ternyata berdasarkan laporan mediator tertanggal 07 Juli 2020, upaya damai tersebut tidak berhasil dan oleh karenanya proses penyelesaian perkara secara litigasi dapat dilanjutkan ;

Bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat dan sesuai revisi gugatan tanggal 04 Mei 2020 tersebut dan atas pertanyaan Ketua, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan mempertahankan isi gugatannya itu;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui telah menyampaikan jawaban dan eksepsi secara tertulis bertanggal 01 Setember

2020 sebagaimana termuat dalam putusan sela yang menjadi pertimbangan Majelis dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini :

Bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat dan saksi-saksi (2 orang saksi):

Bukti surat (P1 s/d P.19)

1. Fotokopi Perjanjian Pendahuluan Jual beli (Akad Istishna) Taman Darussalam Yogya 2 tertanggal 2 Januari 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P1;
2. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) Fee booking Kavling B.54 tanggal 10 skema 1 tahun tertanggal 23 Desember 2017. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P2;
3. .Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.30.900.000,00 (tiga puluh juta Sembilan ratus ribu rupiah) Fee booking Kavling B.54 tanggal 10 skema 1 tahun tertanggal 23 Desember 2017. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P3;
4. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.8.525.000 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tanggal 19 Februari 2018 untuk pembayaran pertama DP unit B 54 Taman Darussalam Yogyakarta 2. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P4;
5. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.8.525.000 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tanggal 19 Februari 2018 untuk pembayaran kedua angsuran unit B 54 Taman Darussalam Yogyakarta 2. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P5;
6. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.8.525.000 (delapan juta lima ratus dua

puluh lima ribu rupiah) tanggal 19 Mei 2018 untuk pembayaran ketiga angsuran unit B 54 Taman Darussalam Yogyakarta 2. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P6;

7. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.8.525.000 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tanggal 23 Juni 2018 untuk pembayaran keempat angsuran unit B 54 Taman Darussalam Yogyakarta 2. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P7;
8. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.8.525.000 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tanggal 9 Agustus 2018 untuk pembayaran kelima angsuran unit B 54 Taman Darussalam Yogyakarta 2. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P8;
9. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.8.525.000 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tanggal 9 Agustus 2018 untuk pembayaran ke enam angsuran unit B 54 Taman Darussalam Yogyakarta 2. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P9;
10. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.8.525.000 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tanggal 9 Oktober 2018 untuk pembayaran ke tujuh, angsuran unit B 54 Taman Darussalam Yogyakarta 2. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P10;
11. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.8.525.000 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tanggal 7 Nopember 2018 untuk pembayaran ke delapan, angsuran unit B 54 Taman Darussalam Yogyakarta 2. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P11;
12. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.8.525.000 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah)) tanggal 5 Desember 2018 untuk pembayaran ke

- sembilan, angsuran unit B 54 Taman Darussalam Yogyakarta 2. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P12;
13. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.8.525.000 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah)tanggal 9 Februari 2019 untuk pembayaran ke sepuluh, angsuran unit B 54 Taman Darussalam Yogyakarta 2. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P13;
 14. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.8.525.000 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah)tanggal 8 Maret 2019 untuk pembayaran ke sebelas, angsuran unit B 54 Taman Darussalam Yogyakarta 2. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P14;
 15. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.8.525.000 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah)tanggal 20 Mei 2019 untuk pembayaran ke kedua belas, angsuran unit B 54 Taman Darussalam Yogyakarta 2. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P15;
 16. Foto kopi foto denah Lokasai Taman Darussalam Yogyakarta 1. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P16;
 17. Foto kopi foto denah Lokasai Taman Darussalam Yogyakarta 2. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P17;
 18. Foto kopi Daftar Harga Spesial Gathering Taman Darussalam Yogya 2. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P18 ;
 19. Foto kopi Brosur penjualan Taman Darussalam Yogya. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P19;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah pula mendengar keterangan saksi-saksi dari pihak Penggugat sebagai berikut :

1. **Benny Nurohman bin Suraji**, umur 39 tahun, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Babaran 90 B RT 032 RW 008 Kelurahan Warungboto Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta ;

Di bawah sumpah dalam persidangan menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi adalah teman Penggugat/sesama pembeli di Taman Darussalam, yang nasibnya sama dengan Penggugat ;
- Bahwa pembeli Tanah/Kapling terletak di Taman Darussalam Yogya 2 di Kaliberot, Argomulyo, Kec. Sedayu, Kab. Bantul ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat membeli Kapling/Tanah tersebut pada tanggal 2 Januari 2018 seharga Rp.136.400.000,00 (seratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) seluas 90 M2 yang pembayarannya secara diangsur ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat pada awalnya membayar booking fee sejumlah Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah) kemudian membayar DP sejumlah Rp.27.900.000,00 (dua puluh tujuh ribu Sembilan ratus rupiah) dan angsuran selama 1 tahun sejumlah Rp.8.525.000,00 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) ;
- Bahwa Penggugat telah membayar lunas harga tanah/kapling tersebut, namun pihak Tergugat tidak memberikan tanah/kapling tersebut kepada Penggugat ;
- Bahwa Penggugat belum pernah mengecek ke Notaris akan tetapi Penggugat mengecek tentang akadnya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada kapan kapling tersebut diserahkan, yang ada hanya tulisan bahwa Penggugat sudah membayar lunas tanah/kapling tersebut ;

- Bahwa pada kenyataannya barang (tanah/kapling) tersebut tidak ada dan Tergugat tidak memberi Revan atau membayarkan Revan tersebut terhadap konsumen ;
- Bahwa dalam pembayarannya DP saksi ke rekening Tergugat dan Penggugat ke rekening PT ;
- Bahwa saksi kurang faham terhadap akadnya ;
- Bahwa waktu itu setelah pelunasan lalu menentukan kaplingnya, namun tidak segera diberikan, kemudian Penggugat dan saksi menanyakan hal tersebut kepada Tergugat, dan oleh Tergugat pada tahun 2019 telah menawarkan Revan kepada Penggugat dan saksi, namun pada kenyataannya sampai sekarang tidak ada realisasinya ;

2. Nofa Ali Ashar bin Dasron, umur 32 tahun, agama Islam, pekerjaan Guru., bertempat tinggal di Srajan Mertodono Wetan RT 003 Desa potorono Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul;

Di bawah sumpah dalam persidangan menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Hubungan saksi dengan Penggugat dalah hubungan Konsumen dengan marketing karena saya adalah marketing pada PT Taman Darussalam ;
- Bahwa yang memberikan Akad adalah dari PT dan saksi datang pada waktu pemberian akad dan saksi tidak membaca semua isi akad ;
- Bahwa waktu tanda tangan tidak bersamaan antara Penggugat dengan Tergugat sendiri-sendiri, untuk Penggugat akad diantar, kemudian dibawa ke kantor ;
- Bahwa pembeli Tanah/Kapling sepengetahuan saksi diserahkan 2 tahun setelah akad, namun tentang akad istisna' saksi tidak faham ;
- Bahwa saksi ditanya Penggugat kapan penyerahan kavling tersebut dan saksi menjawab akan ditanyakan ke kantor Taman Darussalam dan melalui WA Group telah saksi tanyakan tetapi belum mendapatkan jawaban ;

3. Hervan Akadhina, umur 37 tahun, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Kyai Mojo 57 Rt 001/001 kalurahan Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Kodya Yogyakarta ;
- Bahwa saksi dengan Penggugat adalah sesama pembeli Kavling di PT Taman Darusaalam ;
 - Bahwa seingat saksi Kavling tersebut akan diserahkan pada tahun Juli 2019 waktu itu saksi hadir dalam pertemuan antara Pembeli dengan PT;
 - Bahwa masalah penyerahan dimuat dia akad tatau tidak saksi tidak mengetahui karena tidak membaca ;
 - Bahwa saksi tertarik pada waktu Gathering di Hotel Daffam dengan menghadirkan Ustad yang menerangkan tentang kavling yang jauh dari riba ;
 - terletak di Taman Darussalam Yogya 2 di Kaliberot,Argomulyo, Kec. Sedayu, Kab. Bantul ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat membeli Kapling/Tanah tersebut pada tanggal 2 Januari 2018 seharga Rp.136.400.000,00 (seratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) seluas 90 M2 yang pembayarannya secara diangsur ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat pada awalnya membayar booking fee sejumlah Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah) kemudian membayar DP sejumlah Rp.27.900.000,00 (dua puluh tujuh ribu Sembilan ratus rupiah) dan angsuran selama 1 tahun sejumlah Rp.8.525.000,00 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) ;
 - Bahwa Penggugat telah membayar lunas harga tanah/kapling tersebut, namun pihak Tergugat tidak memberikan tanah/kapling tersebut kepada Penggugat ;
 - Bahwa Penggugat belum pernah mengecek ke Notaris akan tetapi Penggugat telah mengecek tentang akadnya ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada kapan kapling tersebut diserahkan, yang ada hanya tulisan bahwa Penggugat sudah membayar lunas tanah/kpling tersebut ;

- Bahwa pada kenyataannya barang (tanah/kapling) tersebut tidak ada dan Tergugat tidak memberi Revan atau membayarkan Revan tersebut terhadap konsumen ;
- Bahwa dalam pembayarannya DP saksi ke rekening Tergugat dan Penggugat ke rekening PT ;
- Bahwa saksi kurang faham terhadap akadnya ;
- Bahwa waktu itu setelah pelunasan lalu menentukan kavlingnya, namun tidak segera diberikan, kemudian Penggugat dan saksi menanyakan hal tersebut kepada Tergugat, dan oleh Tergugat pada tahun 2019 telah menawarkan Revan kepada Penggugat dan saksi, namun pada kenyataannya sampai sekarang tidak ada realisasinya ;

Bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti tulis berupa :

1. **Copy dari Asli** Akta Pendirian PT Salam Teguh Perkasa Nomor 05/2017 tertanggal 23 Oktober 2017 yang diterbitkan Notaris Anhar Rusli, S.H. bermeterai cukup dan dinazegelen telah cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1 ;
2. **Copy dari Asli** 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, bermeterai cukup dan dinazegelen telah cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.2 ;
3. **Copy dari Asli** Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Nomor 0235/DPMPT/096/I/2018. bermeterai cukup dan dinazegelen telah cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.3 ;
4. **Copy dari Asli** Surat Izin Usaha Perdagangan (Kecil) Nomor 0234/DPMPT/007/I/2018. bermeterai cukup dan dinazegelen telah cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.4 ;
5. **Copy dari Copy** Surat Keterangan Terdaftar oleh Direktorat Jenderal Pajak dengan Nomor : S-7929KT/WPJ.23/KP.0503/2017. bermeterai cukup dan

dinazegelen telah cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.5 ;

6. **Copy dari Copy** Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna) Taman Darussalam Jogja 2, tertanggal 02 Januari 2018. bermeterai cukup dan dinazegelen telah cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.6 ;
7. **Copy dari Copy** Proposal Permohonan Izin Prinsip Perumahan Taman Darussalam Jogja oleh PT SALAM TEGUH PERKASA. Bermeterai cukup dan dinazegelen telah cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.7 ;
8. **Copy/Foto dari Asli** Tanda Terima Berkas Pendaftaran dan juga Tanda Penerimaan Surat Datang dari Instansi terkait. Bermeterai cukup dan dinazegelen telah cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.8 ;

Selanjutnya Tergugat juga mengajukan bukti seorang saksi yaitu sebagai berikut :

Saksi : Triadi Nugroho bin Sugiyanto, umur 34 tahun, Agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. Muara Mas IX Nomor 285 Rt.001 RW.003, Kalurahan Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang ;

- Bahwa saksi adalah Karyawan PT Salam Teguh Perkasa ;
- Bahwa saksi bekerja pada bagian Legal di PT Salam Teguh Perkasa ;
- Bahwa saksi bergabung di PT Salam Teduh Perkasa sejak tanggal 19 Oktober 2019 ;
- Bahwa Penggugat salah satu pembeli/buyer ;
- Bahwa lahan kavling diperoleh dari pembelian lahan dari beberapa orang dan sertifikat masih atas nama pemilik tanah sebelumnya;
- Bahwa dari rencana lahan kavling baru sebagian 2,8 Hektar tanah milikryo Winoto telah dibayar perusahaan dari jumlah seluruhnya sekitar 16,6 Hektar ;

- Bahwa kendala yang dialami perusahaan karena tanah yang akan dijadikan tanah kavling belum alih fungsi, di BPN masih kriteria coklat belum kuning yang bisa digunakan sebagai lahan kering, sehingga ijin pembangunan dari BPN tidak keluar. Menurut BPN untuk proses pengurusan alih fungsi lahan butuh waktu 6-8 bulan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui akad yang digunakan dalam pembiayaan ini, namun saksi pernah membaca PPJBnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi para pembeli tanah kavling membayar pembelian kavling melalui rekening perusahaan;
- Bahwa dalam PPJB tidak disebutkan waktu penyerahan tanah kavling kepada pembeli;
- Bahwa dalam penjualan kavling perumahan Taman Darussalam 2 Jogja ini Tergugat bertindak sebagai Direktur Perusahaan PT Salam Teguh Perkasa;
- Bahwa saksi diberi mandat mengurus ijin pembangunan Taman Darussalam 2, bulan Mei 2020 saksi mulai mengajukan ijin prinsip pembangunan perumahan, prosesnya mulai bulan Juni 2020 pengajuan alih fungsi lahan di BPN, dan butuh waktu 6 sampai 8 bulan;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat telah berusaha menyelesaikan proyek kavling perumahan tersebut melalui perusahaan mengurus izin dan Tergugat sedang mencari investor yang mau membiayai proyek tersebut serta kepada pembeli yang tidak ingin melanjutkan proyek ini bisa mengajukan refund ke perusahaan;
- Bahwa setahu saksi apabila ijin BPN alih fungsi lahan menjadi kuning maka akan dilanjutkan proses menjadi tanah kavling;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dana refund yang dijanjikan Tergugat sumbernya darimana;
- Bahwa sampai saat ini PT Salam Teguh Perkasa masih berjalan;

Bahwa Penggugat telah mendaftarkan pemblokiran SHM 08717/
Kaliberot, SHM 08718 /Kaliberot dan SHM 04863 /Kaliberot Desa Argodadi,

Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul ;

Bahwa, Penggugat menyampaikan kesimpulannya pada tanggal 11 Nopember 2020 yang pada pokoknya tetap pada gugatannya ;

Bahwa Tergugat juga mengajukan kesimpulan yang pada pokoknya seperti jawaban dan eksepsi Tergugat dan mohon putusan ;

Bahwa, selanjutnya tentang jalannya persidangan perkara ini semuanya telah dicatat dalam Berita Acara Sidang, dan merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa Surat Kuasa Khusus Penggugat dan 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 Penggugat dan Kuasa Tergugat, 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 merupakan subjek pemberi bantuan hukum yang sah sehingga Majelis Hakim dapat menerima dan memberi izin kepada Kuasa Penggugat tersebut untuk beracara dalam perkara *aquo* 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 berhasil mendamaikan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan eksepsi;

Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa Tergugat mengajukan eksepsi tentang kewenangan dan juga telah mengajukan eksepsi di luar eksepsi kewenangan yang diajukan bersamaan dengan jawaban Tergugat, oleh karenanya berdasarkan Pasal 136 HIR dan Pasal 114 Rv, maka eksepsi Tergugat dapat diterima dan diperiksa;

Menimbang, bahwa dalil pokok eksepsi Tergugat adalah gugatan Penggugat telah keliru dalam menentukan pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* (error in persona) yaitu gugatan ditujukan terhadap Tn Syaiful Azmi Azis sebagai pribadi dan Direktur PT. Salam Teguh Perkasa. serta gugatan tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) apakah masuk dalam kualifikasi wanprestasi;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat menanggapi yang pada pokoknya gugatan Penggugat telah benar mendudukkan Tergugat (Syaifulah Azmi Aziz) dalam hal ini sebagai pribadi dan Direktur PT Salam Teguh Perkasa serta gugatan Penggugat jelas dan tegas yaitu wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat atas akad perjanjian istishna antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mencermati gugatan Penggugat, eksepsi dari Tergugat dengan alasan gugatan Excetion Eror In Persona, tanggapan dari Penggugat atas eksepsi dari Tergugat serta bukti-bukti yang berkaitan dengan eksepsi Tergugat Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat dalam persidangan yang mana Tergugat mengajukan bukti surat T-1 dan T.2 berupa Akta Pendirian PT Salam Teguh Perkasa dan Surat Keputusan Meteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia diperoleh fakta bahwa Tergugat sebagai Direktur PT Salam Teguh Perkasa sebuah perusahaan yang

menjual kavling tanah dengan nama Taman Darussalam Jogja 2 yang mana Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan mengenai telah terjadi wanprestasi yang dilakukan Tergugat sebagai pribadi dan Direktur PT Salam Teguh Perkasa atas Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna) Taman Darussalam Jogja 2 antara Penggugat dengan Tergugat yang mana Tergugat telah lalai dalam melakukan kewajibannya yaitu menyerahkan satu unit tanah kavling Taman Darussalam Jogja 2 kepada Penggugat sehingga menyebabkan kerugian Penggugat sejumlah Rp.121.000.000,- (seratus dua puluh satu juta rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, menurut Majelis Hakim yang mana Penggugat dalam menjalankan usaha penjualan kavling Taman Darussalam Jogja 2 tersebut dengan menggunakan sebuah perusahaan yaitu PT. Salam teguh Perkasa yang telah memiliki badan hukum sebagaimana Akta Pendirian No. 05 tertanggal 23 Oktober 2017 yang dibuat oleh Notaris Anhar Rusli, S.H. di Bantul dan disahkan oleh Kementerian Hukum dan HakAsasi Manusia melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-004779.AH.01.01.Tahun 2017P tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Salam teguh Perkasa, sehingga semua tindakan yang dilakukan oleh Tergugat mengenai penjualan kavling Taman Darussalam Jogja 2 tersebut melekat dengan perusahaan yang didirikan oleh Tergugat yaitu PT. Salam Teguh Perkasa sehingga meskipun dalam hal ini Tergugat telah menandatangani Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna) Taman Darussalam Jogja 2 dengan Penggugat akan tetapi Tergugat 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 diluar Pengadilan tentang segala hak dan dalam segala kejadian, mengikat perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan perseroan.....”, sehingga PT. Salam Teguh Perkasa adalah badan hukum perseroan yang merupakan legal entity yang diberikan hak dan kewajiban sebagai subjek hukum mandiri oleh undang-

undang sejak memperoleh statusnya sebagai badan hukum, sejak itu pula hukum memperlakukan perseroan memiliki identitas sendiri (corporate personality) yang terpisah dari pemiliknya.

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA-RI No.601.K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977 yang mengandung abstraksi hukum “Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena dalam surat gugatan, Tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatan, Tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya (Posita) disebutkan Tergugat sebagai pengurus yayasan yang menjual rumah-rumah milik yayasan, seharusnya Tergugat digugat sebagai Pengurus yayasan”;

Menimbang, bahwa Majelis hakim juga berpedoman pada Yurisprudensi Putusan MA-RI No.419 K/Sip/1988, tanggal 22 Oktober 1992 yang mengandung abstraksi hukum “ Suatu Badan Hukum seperti PT yang mengadakan, membuat dan menandatangani “perjanjian” dengan pihak subyek hukum lainnya (bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi) haruslah ditujukan terhadap Badan Hukum (PT) dan bukan ditujukan pada Direktur (Utama) Badan Hukum tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat Penggugat dalam mengajukan gugatan tersebut telah keliru dalam menentukan pihak Tergugat sebagai pribadi (Error In Persona) dengan demikian terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat mengenai gugatan Penggugat tidak Exception Error In Persona beralasan hukum dan dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat Error In Persona beralasan hukum dan dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat selebihnya dan menyatakan menolak eksepsi Tergugat selain dan selebihnya ;

Dalam Pokok Perkara :

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

Menimbang, bahwa meskipun dalam eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut telah dinyatakan ditolak namun masih ada eksepsi tentang gugatan Penggugat adalah Error In Persona dan telah dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara dan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

Menimbang, bahwa terhadap Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang diajukan Penggugat karena eksepsi Tergugat dinyatakan diterima dan terhadap pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) maka terhadap terhadap Sita Jaminan (conservatoir beslag) ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara, karena gugatan Penggugat dan Penggugat adalah pihak yang kalah dan berdasarkan Pasal 181 HIR, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Memperhatikan akan segala Pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Dalam eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk sebagian ;
2. Menolak eksepsi kompetensi absolut Tergugat ;
3. Mengabulkan eksepsi Tergugat terhadap gugatan Penggugat (Exceptio Error In Persona) ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankeljk Verklaard) ;
2. Menolak Sita Jaminan (Conservatoir beslag) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.531.000,- (lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah dijatuhkan putusan ini dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 02 Desember 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 17 Robiul Akhir 1442 Hijriyah. oleh kami **H. Muh. Dalhar Asnawi, SH.**

sebagai Hakim Ketua Majelis, **Arief Rahman, S.H. dan Fahruzzaini, S.H.I., M.H.I.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dalam sidang yang terbuka untuk umum, dengan didampingi oleh para Hakim Anggota yang dibantu oleh **Dra. Bibit Nur Rohyani** sebagai Panitera Pengganti, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

Hakim Ketua

H. Muh. Dalhar Asnawi, S.H.

Hakim Anggota, I.

Hakim Anggota, II.

Arief Rahman, S.H.

Fahruzzaini, S.H.I., M.H.I..

Panitera Pengganti,

Dra. Bibit Nur Rohyani.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Proses	: Rp. 75.000,00
3. Panggilan	: Rp. 390.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp. 20.000,00
5. Redaksi	: Rp. 10.000,00
6. Meterai	: <u>Rp. 6.000,00(+)</u>
Jumlah	: Rp. 531.000,00 (lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah)