

PUTUSAN

Nomor 446/Pdt.G/2020/PA.Btl



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Kota Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

Benny Nurrohman, umur 39 tahun, agama Islam, pendidikan S1, pekerjaan Wiraswasta, tempat kediaman di Jalan Babaran 93 B/ RT 032 Kelurahan/ Desa Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Rinanto Suryadhimirtha, S.H.,M.Sc, Sigit Riyanto, SH dan Antariksa Agung Tri Cahyono,SH. Advokat dari Law Office Rinanto Suryadhimirtha Associates yang beralamat di Perum Griya Taman Asri (GTA) Blok C No.316, Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Yogyakarta 55512 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 April 2020, 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, SH Advokat/Pengacara yang berkantor di Wisma Hartono Lt. 3 Suite 301, Jl. Jend. Sudirman No. 59 Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan 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;

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 Kota Bantul pada hari itu juga dengan register perkara Nomor 446/Pdt.G/2020/PA.Btl, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 23 Februari 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 B62 dengan luas 90 m2 (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.131.000.000,- (Seratus tiga puluh satu juta Rupiah)
2. Bahwa berdasarkan pasal 3 bab Harga dan Total Kewajiban Finansial terhadap satu unit kavling B62 tersebut dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Pembayaran Booking Fee sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga juta Rupiah) pada tanggal 17 Februari 2018
 - b. Voucher platinum sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta Rupiah)
 - c. Voucher cash keras sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta Rupiah)
 - d. Pihak pembeli telah membayarkan secara keseluruhan harga yang tertulis secara transfer ke rekening Bank BRI Syaiful Azmi Aziz/ Tergugat sebesar Rp.118.000.000,- (Seratus delapan belas juta Rupiah)
3. Bahwa selanjutnya Penggugat telah membayar booking fee sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga juta Rupiah) kepada Tergugat tertanggal 17 Februari 2018, serta pelunasan sebesar Rp.118.000.000,- (Seratus delapan belas juta Rupiah) tertanggal 22 Februari 2018;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat telah menagih kepada Tergugat atas satu unit kavling No.Unit B62 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 27 Agustus 2019;

5. Bahwa selanjutnya Penggugat kembali menagih uang pengembalian Refund tersebut kepada Tergugat sebesar Rp.121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta 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.121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta Rupiah), berdasarkan Tanda Terima Pengajuan Refund tertanggal 27 Agustus 2019 sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat secara Materiil
7. Bahwa terhadap kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat tersebut dapat diperinci sebagai berikut :
 - A. Kerugian Materiil
Booking fee sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga juta Rupiah), uang termin pembayaran Rp.118.000.000,- (Seratus delapan belas juta Rupiah)
Dengan demikian jumlah keseluruhan kerugian materiil adalah Rp.121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta 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 ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Kota Bantul cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan 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 23 Februari 2018 dan Tanda Terima Pengajuan Refund tertanggal 27 Agustus 2019 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.121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta 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 â€“ adilnya.

Bahwa dalam perkara aquo, Penggugat telah memberikan kuasa khusus kepada Advokat dan Penasehat Hukum dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul, kemudian Tergugat telah memberikan kuasa khusus Advokat dan Penasehat Hukum dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul;

Bahwa, Majelis Hakim telah memeriksa surat Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tersebut di atas, dan memeriksa pula Berita Acara Sumpah serta Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) yang bersangkutan;

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat di persidangan namun tidak berhasil;

Bahwa Ketua Majelis telah memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk menempuh upaya mediasi, namun sesuai laporan Mediator bernama Nazarudin Muhammadiyah, SH, SHEL, CM tanggal 25 Agustus 2020, ternyata mediasi tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat tidak hadir saat agenda mediasi;

Bahwa selanjutnya dibacakanlah surat gugatan Penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI MENGENAI KOMPETENSI ABSOLUT (*EXCEPTIO DECLINATOIR*)

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 2 Januari 2018;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (2) tentang Penyelesaian Perselisihan dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 tertanggal 2 Januari 2018 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 di atas 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 cukuplah dipahami bahwa para pihak telah sepakat menunjuk pihak ketiga sebagai hakim. Adapun dikarenakan tidak ditentukan secara khusus Lembaga arbitrase mana maka berlaku ketentuan yang umumyakni :
 - 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”

Makalah 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 lebihlayak (*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 factor koneksitas (*connecting factors*) yang dinilai sangat relevan antara lain terdiri dari:
- i. Kemudahan dan biayaberperkara;
 - ii. Ketersediaansaksi dan dokumen;
 - iii. Tempattinggal para pihak;
 - iv. Tempatkegiatanusaha; 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 2 Januari 2018 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 Febuari 2001,yang mana dalam pertimbangan hukumnya disebutkan bahwa:

“Suatu perjanjian dengan klausul arbitrase menjadi kewenangan absolut bagi lembaga arbitrase yang ditujukan 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 2 Januari 2018 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 perkaraini, dan tidak menarik PT Salam Teguh Perkasa sebagai Tergugat;
4. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan wan prestasi kepada Tergugat atas Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna’) Taman Darussalam Jogja 2 yang telah ditandatangani kedua belah pihak tertanggal 2 Januari 2018. Perjanjian tersebut memangdi tandatangani

dan dibuat oleh Penggugat dan Tergugat. Namun, perlu di garis 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 sertamewakili 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 2 Januari 2018 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 / berlakubagi 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 hokum 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 perkaraini. Maka kami mohon, Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat error in persona.

C. GUGATAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa fomulasi 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 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 asset pribadi milik direktur, demikian pula sebaliknya tidak tepat menetapkan sita terhad asset 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 *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 *obscuur 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 *naturlijk person* sedangkan Penggugat mendasarkan gugatan ini atas perikatan yang muncul dari perjanjian pendahuluan jual beli (akad *istishna'*) tertanggal 2 Januari 2018 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 2 Januari 2018 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 diluar 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 2 Januari 2018 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*;
5. Bahwa dalam hukum positif 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 diatas 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? Makadariitu, dalil Penggugat tersebut haruslah diabaikan;
8. Bahwa dalam surat gugatan posita nomor 8 dan 9 Penggugat mengajukan permohonan untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang beralamat di Jeruk Legi No.500, RT 021, Banguntapan, Bantul, D.I. Yogyakarta yang merupakan milik Tergugat;
9. 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;

10. Bahwa Penggugat sama sekali tidak mendasarkan dalil nya tersebut dengan alasan yang kuat mengenai tindakan Tergugat yang berupaya mengalihkan barang-barangnnya untuk menghindari gugatan penggugat;

11. 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 2 Januari 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;

12. 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*);

13. 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.”;

14. 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”

15. Bahwa memang benar Penggugat mendasarkan gugatannya pada perjanjian pendahuluan jual beli (akad *istishna'*) tertanggal 2 Januari 2018, 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;
16. 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;
17. 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”;
18. 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)*”;
19. 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...”

20. 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 membebaskan 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 448/Pdt.G/2020/PA/Btl;
3. Menyatakan gugatan penggugat error in persona serta tidak jelas, kabur cacat formil sehingga ditolak atau setidaknya tidak diterima (*nieton vankelijk verklard*);

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 Rp133.400.000,00;
6. Menolak membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp.500.000,- setiap hari keterlambatan;
7. Menolak seluruh sitajaminan 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 jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Penggugat tetap berpegang teguh dengan gugatannya tertanggal 30 April 2020, serta menolak dengan tegas jawaban Tergugat
2. Bahwa Tergugat yang berdalih yang berwenang adalah Badan Arbitrase Syariah Nasional D.I.Yogyakarta, bukan Pengadilan Agama Bantul merupakan itikad buruk Tergugat karena selama mediasi oleh Mediator Bersertifikat Non Hakim yang telah ditunjuk oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*, Tergugat prinsipal menolak untuk hadir serta Kuasa Hukum Tergugat juga menghalang-halangi proses mediasi, padahal Tergugat prinsipal berada di wilayah D.I.Yogyakarta, dengan demikian baik Tergugat prinsipal dengan Kuasa Hukum Tergugat telah merusak kewibawaan Pengadilan Agama Bantul, serta jelas melanggar Perma No.1 Tahun 2016 tentang Mediasi, dengan demikian jawaban Tergugat yang sesat (Fallacy) wajib ditolak
3. Bahwa gugatan Penggugat telah benar dan tepat diajukan kepada Pengadilan Agama Bantul, sesuai alamat Tergugat yang beralamat di Jeruk Legi No.50, RT 021, Banguntapan, Bantul,D.I.Yogyakarta sesuai dengan UU R.I No.3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas UU No.7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, dengan demikian jawaban Tergugat yang sesat (Fallacy) wajib ditolak

Vide : Pasal 49 UU R.I No.3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas UU No.7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama dinyatakan : “ Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang :

- a. Perkawinan
- b. Waris
- c. Wasiat
- d. Hibah
- e. Wakaf
- f. Zakat
- g. Infaq
- h. Shodaqoh
- i. Ekonomi Syariah

4. Bahwa terkait Eksepsi Tergugat yang berdalih agar tidak menarik PT Salam Teguh Perkara merupakan itikad buruk bukti nyata Tergugat menolak mengembalikan uang milik Penggugat berdasarkan Tanda Terima Pengajuan Refund tertanggal 27 Agustus 2019 sesuai janji Tergugat kepada Penggugat, padahal jelas Tergugat menawarkan menjual satu unit kavling No.Unit B52 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.131.000.000,- (Seratus tiga puluh satu juta Rupiah) tetapi kenyataannya bodong !!! Jelas Tergugat baik sebagai pribadi dan kapasitasnya sebagai Direktur PT Salam Teguh Perkasa karena uang sebesar Rp.131.000.000,- (Seratus tiga puluh satu juta Rupiah) tersebut telah dinikmati oleh Tergugat tetapi hingga gugatan perkara a quo berjalan belum menerima Rp.131.000.000,- (Seratus tiga puluh satu juta Rupiah) tersebut dari Tergugat karena satu unit kavling No.Unit B52 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) yang dijanjikan Tergugat kenyataannya bodong !!! Maka akan dibuktikan oleh Penggugat nanti di persidangan

Dalam Konvensi

1. Bahwa jawaban Tergugat merupakan itikad buruk bukti nyata menolak mengembalikan uang milik Penggugat berdasarkan Tanda Terima Pengajuan Refund tertanggal 27 Agustus 2019 sesuai janji Tergugat kepada Penggugat, padahal jelas Tergugat menawarkan menjual satu unit kavling No.Unit B52 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.131.000.000,- (Seratus tiga puluh satu juta Rupiah) tetapi kenyataannya bodong !!! Jelas Tergugat baik sebagai pribadi dan

kapasitasnya sebagai Direktur PT Salam Teguh Perkasa karena uang sebesar Rp.131.000.000,- (Seratus tiga puluh satu juta Rupiah) tersebut telah dinikmati oleh Tergugat tetapi hingga gugatan perkara a quo berjalan belum menerima Rp.131.000.000,- (Seratus tiga puluh satu juta Rupiah) tersebut dari Tergugat karena satu unit kavling No.Unit B52 dengan luas 90 m2 (Sembilan puluh meter persegi) yang dijanjikan Tergugat kenyataannya bodong !!! Maka akan dibuktikan oleh Penggugat nanti di persidangan

2. Bahwa perlu diketahui oleh Kuasa Hukum Tergugat, Tergugat prinsipal berulang kali terus menerus menjanjikan akan mengembalikan uang sebesar Rp.131.000.000,- (Seratus tiga puluh satu juta Rupiah) kepada Penggugat, tetapi hal ini berbanding terbalik yang disampaikan oleh Kuasa Hukum Tergugat dalam Mediasi dihadapan Mediator serta di persidangan !!! Maka akan dibuktikan oleh Penggugat nanti di persidangan

Bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik secara lisan yang pada pokoknya tetap pada dalil jawaban Tergugat

Bahwa dalam jawaban Tergugat mengajukan eksepsi salah satunya tentang eksepsi kewenangan sehingga Majelis Hakim memeriksa lebih dahulu eksepsi yang disampaikan Tergugat;

Bahwa Tergugat mengajukan eksepsi tentang kewenangan dan Majelis Hakim telah menjawab tentang eksepsi tersebut berdasarkan Putusan Sela Nomor 446/Pdt.G/2020/PA.Btl tanggal 14 Oktober 2020 yang amarnya sebagai berikut

MENGADILI

Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Bantul berwenang mengadili perkara tersebut ;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara ;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darusalam Jogja 2 perihal jual beli satu unit kavling No Unit B62 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.131.000.000,00 (seratus tiga puluh satu juta rupiah) yang telah diperlihatkan dan terdaftar Notaris Anhar Rusli, SH, Notaris Bantul Nomor 071/G/II/2018 tanggal 28 Februari 2018, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, selanjutnya oleh Hakim diberi kode P.1;
2. Fotokopi pembayaran booking fee sebesar Rp.3.000.000,00 (Tiga juta rupiah) kepada Tergugat tertanggal 17 Februari 2018 dengan nomor kwitansi 00654 yang diterima Deny, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, selanjutnya oleh Hakim diberi kode P.2;
3. Fotokopi pembayaran pelunasan unit B26 Taman Darusalam Jogja 2 sebesar Rp.118.000.000,00 (Seratus delapan belas juta rupiah) kepada Tergugat tertanggal 23 Februari 2018 dengan nomor kwitansi 00213 yang diterima Putri, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, selanjutnya oleh Hakim diberi kode P.3;

Bahwa di samping alat bukti tertulis, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi di muka sidang yang masing-masing adalah:

1. **Rossena Karisma Rasul bin Heranto**, di bawah sumpah, memberikan keterangan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi adalah sesama pembeli tanah kavling di PT Salam Teguh Perkasa;
 - Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat secara pribadi, setahu saya Tergugat adalah pemilik PT Salam Teguh Perkasa;
 - Bahwa saksi bertemu dengan Tergugat dalam acara *Gathering* bersama para pembeli tanah kavling di Hotel Dafam, Tergugat menjadi pembicara di acara tersebut;

- Bahwa saksi tidak tahu akad yang dipakai dalam Pembiayaan Penggugat dan Tergugat, karena tidak hadir dalam penandatanganan PPJB (perjanjian pendahuluan jual beli);
- Bahwa berdasarkan keterangan Penggugat kepada saksi, Penggugat melakukan transaksi pembelian Februari 2017;
- Bahwa Penggugat membeli tanah kavling dari PT Salam Teguh Perkasa yang dipimpin oleh Tergugat dengan nama Taman Darussalam Jogja 2 di daerah Argomulyo;
- Bahwa saksi tidak tahu nilai pembelian tanah dan luas tanah yang dibeli Penggugat;
- Bahwa saksi belum pernah membaca PPJB Penggugat, saksi hanya membaca sekilas PPJB milik saksi;
- Bahwa saksi tidak paham isi PPJB dan akad Isthisna' dalam perjanjian antara Tergugat dengan konsumennya;
- Bahwa tahap pembayaran awal adalah uang muka (down payment) kemudian setelah pembayaran lunas pihak PT Salam Teguh Perkasa mengeluarkan PPJB/Akad untuk ditandatangani pembeli;
- Bahwa menurut cerita Penggugat, Penggugat sudah membayar lunas;
- Bahwa setahu saksi Penggugat juga seperti saksi sebagai pembeli, penandatanganan PPJB/Akad tidak dilakukan di depan notaris, namun PPJB/Akad sudah ada tanda tangan notaris dikirim pos ke rumah untuk ditandatangani pembeli, lalu PPJB/Akad dikirim kembali ke PT Salam Teguh Perkasa;
- Bahwa Penggugat tidak membaca jangka waktu penyerahan tanah kavling yang disebutkan dalam PPJB/Akad, saksi hanya mendapat penjelasan lisan dari PT Salam Teguh Perkasa penyerahan tanah kavling setelah 2 tahun dari pembelian;
- Bahwa sampai sekarang belum ada penyerahan tanah kavling;
- Bahwa menurut Penggugat, Penggugat membayar DP dan pelunasan ke rekening PT Salam Teguh Perkasa;
- Bahwa saksi tidak paham akad Isthisna' dalam PPJB karena PPJB diberikan setelah pembayaran lunas;

- Bahwa Penggugat sudah menagih janji dan mengajukan refund ke kantor PT Salam Teguh Perkasa;
 - Bahwa dalam pertemuan bulan Agustus 2019 dengan para pembeli karena ada perubahan siteplan, Tergugat menyampaikan kepada pembeli yang tidak setuju disuruh mengajukan refund kepada Tergugat melalui PT Salam Teguh Perkasa;
 - Bahwa refund dijanjikan Tergugat 6 bulan dari pengajuan refund, namun sampai sekarang belum terealisasi;
2. **Nova Ali Ashar bin Dasron**, di bawah sumpah, memberikan keterangan sebagai berikut :
- Bahwa saksi tidak mengenal Penggugat;
 - Bahwa mengenal Tergugat sebagai pimpinan PT Salam Teguh Perkasa;
 - Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat adalah saksi sebagai mantan Karyawan Marketing *Freelance* PT Salam Teguh Perkasa tahun 2017-2018 dan pernah di beri tugas untuk memasarkan dan mengantar konsumen ke lokasi;
 - Bahwa Penggugat bukan salah satu pembeli/buyer dari saksi;
 - Bahwa saksi mengetahui permasalahan Penggugat dan Tergugat, Penggugat belum mendapatkan tanah kavling yang dibeli dari Tergugat;
 - Bahwa saksi pernah membantu Penggugat mengajukan *refund* ke kantor PT Salam Teguh Perkasa namun jawabannya pihak Kantor tidak memuaskan para pembeli/buyer;
 - Bahwa saksi mengetahui pembangunan yang dilakukan PT Salam Teguh Perkasa di proyek Taman Darussalam Jogja 2 yang dibeli Penggugat saat ini berhenti atau mangkrak;
 - Bahwa saksi tidak tahu akad perjanjian Penggugat dan Tergugat;
3. **Hervan Akhadina bin Mursidi**, di bawah sumpah, memberikan keterangan sebagai berikut :
- Bahwa saksi adalah sesama pembeli tanah kavling di PT Salam Teguh Perkasa;
 - Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat secara pribadi, setahu saya Tergugat adalah pemilik PT Salam Teguh Perkasa;

- Bahwa Tergugat menjual tanah kavling tersebut atas nama PT Salam Teguh Perkasa;
- Bahwa saksi tidak tahu akad yang dipakai dalam Pembiayaan Penggugat dan Tergugat, karena tidak hadir dalam penandatanganan PPJB (perjanjian pendahuluan jual beli);
- Bahwa berdasarkan keterangan Penggugat kepada saksi, setahu saksi nilai pembelian tanah tersebut Rp.118.000.000,00 dan sudah dibayarkan lunas oleh Penggugat, saksi melihat kuitansinya;
- Bahwa Penggugat membeli tanah kavling dari PT Salam Teguh Perkasa yang dipimpin oleh Tergugat dengan nama Taman Darussalam Jogja 2 di daerah Argomulyo;
- Bahwa saksi tidak tahu nilai pembelian tanah dan luas tanah yang dibeli Penggugat;
- Bahwa saksi belum pernah membaca PPJB Penggugat, saksi hanya membaca sekilas PPJB milik saksi;
- Bahwa saksi tidak paham isi PPJB dan akad Isthisna' dalam perjanjian antara Tergugat dengan konsumennya;
- Bahwa tahap pembayaran awal adalah uang muka (down payment) Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kemudian setelah pembayaran lunas pihak PT Salam Teguh Perkasa mengeluarkan PPJB untuk ditandatangani pembeli, dan Penggugat sudah membayar lunas;
- Bahwa setahu saksi Penggugat juga seperti saksi sebagai pembeli, penandatanganan PPJB/Akad tidak dilakukan di depan notaris, namun PPJB/Akad sudah ada tanda tangan notaris dikirim pos ke rumah untuk ditandatangani pembeli, lalu PPJB/Akad dikirim kembali ke PT Salam Teguh Perkasa;
- Bahwa saksi dan Penggugat belum pernah melihat detail lokasi dan sertifikat tanah kavling tersebut;
- Bahwa sampai sekarang belum ada penyerahan tanah kavling;
- Bahwa menurut Penggugat, Penggugat membayar DP dan pelunasan ke rekening PT Salam Teguh Perkasa;

- Bahwa Bulan Agustus 2019 Tergugat mengadakan pertemuan di Hotel Dafam karena ada perubahan *siteplan* pembeli yang tidak setuju ditawarkan *Refund* 100 % dan dijanjikan 6 bulan terealisasi, karena tidak setuju Penggugat mengajukan refund dan belum terealisasi hingga sekarang;;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Salinan Akta Pendirian PT Salam Teguh Perkasa, Nomor 05 yang dibuat oleh Anhar Rusli, S.H., Notaris dan Pembuat Akta Tanah tertanggal 23 Oktober 2017, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, selanjutnya oleh Hakim diberi kode T.1;
2. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0047791.AH.01.01 Tahun 2017 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum dan Perseoran Terbatas PT Salam Teguh Perkara tertanggal 25 Oktober 2017 yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, selanjutnya oleh Hakim diberi kode T.2;
3. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Nomor 0235/DPMPT/096/I/2018 tanggal 18 Januari 2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Perusahaan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Bantul, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, selanjutnya oleh Hakim diberi kode T.3;
4. Fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil Nomor 0234/DPMPT/007/I/2018 tanggal 18 Januari 2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Bantul, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, selanjutnya oleh Hakim diberi kode T.4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Terdaftar Nomor S-7929KT/WPJ.23/KP.0503/2017 tertanggal 27 Oktober 2017 yang

dikeluarkan oleh KPP Pratama Bantul, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, selanjutnya oleh Hakim diberi kode T.5;

6. Fotokopi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 antara Benny Nurrohman dengan Syaiful Azmi Aziz tertanggal 23 Februari 2018 yang dibubuhi tandatangan dan stempel Notaris Ashar Rusli, SH, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, selanjutnya oleh Hakim diberi kode T.6;
7. Fotokopi Porposal Permohonan Izin Prinsip Perumahan Taman Darussalam Jogja tanggal 14 Mei 2020 yang dibuat oleh PT Salam Teguh Perkasa, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, selanjutnya oleh Hakim diberi kode T.7
8. Printout dari foto Tanda Terima Penerimaan Surat Datang dan Tanda Terima Berkas Pendaftaran Izin Prinsip, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, selanjutnya oleh Hakim diberi kode T.8

Bahwa di samping alat bukti surat, Tergugat juga telah mengajukan saksi di muka sidang;

1. Triadi Nugroho bin Sugiyanto di bawah sumpah, memberikan keterangan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi adalah karyawan bagian Legal di PT Salam Teguh Perkasa;
 - Bahwa saksi tidak mengenal Penggugat, setahu saksi Penggugat adalah pembeli kavling di PT Salam Teguh Perkasa;
 - Bahwa saksi bergabung di perusahaan tanggal 19 Oktober 2019 bagian legal diberi tugas mengurus ijin pembangunan lahan;
 - Bahwa Penggugat bukan salah satu pembeli/buyer dari saksi;
 - 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 milik Aryo 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 di sidang Penggugat telah mengajukan bukti permohonan blokir kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul terhadap aset Tergugat yang dimohon untuk dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag);

Bahwa selanjutnya Penggugat menyampaikan kesimpulan yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatan Penggugat;

Bahwa Tergugat menyampaikan kesimpulan yang pada pokoknya tetap pada dalil jawaban Tergugat;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjuk segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari isi putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

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 dapat dilaksanakan;

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 bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan yang mana Penggugat mengajukan bukti surat P.1, P.2 dan P.3 dan saksi-saksi, bukti P.1 Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna) ditanda tangani Penggugat atas nama pribadi dan Tergugat atas nama Taman Darussalam Jogja, bukti P.2 dan P.3 berupa kuitansi tanda terima pembayaran yang dikeluarkan oleh Taman Darussalam Jogja (Salam Property) pada kuitansi dicap basah atas nama PT. Salam Teguh Perkasa, serta keterangan saksi-saksi yang menerangkan pada pokoknya PT. Salam Teguh Perkasa yang menawarkan dan menjual kavling Taman Darussalam Jogja 2 dengan Tergugat sebagai pemilik/direktur perusahaan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, menurut Majelis Hakim yang mana Tergugat 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 Hak Asasi Manusia melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-004779.AH.01.01.Tahun 2017 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 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 maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang bahwa karena eksepsi dari Tergugat dengan alasan gugatan Penggugat Error In Persona sudah dinyatakan dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan apa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat tersebut, maka dengan demikian 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) tidak dipertimbangkan lagi dan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), maka sudah selayaknya pihak Penggugat sebagai pihak yang kalah dibebani untuk membayar yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amaf putusan dibawah ini;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang dan ketentuan Hukum lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari Tergugat dengan alasan gugatan Penggugat Exceptio Error In Persona ;
2. Menolak eksepsi Tergugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Menyatakan sita Jaminan (conservatoir beslag) tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

3. Menghukum Penggugat untuk membayar perkara ini sejumlah Rp531.000.000,-(lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang dilangsungkan pada hari Rabu tanggal 2 Desember 2020 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 17 Rabiul akhir 1442 *Hijriyah*, oleh kami Arief Rahman, S.H. sebagai Ketua Majelis, H. Muh. Dalhar Asnawi, S.H. dan Fakhruzzaini, S.H.I., M.H.I. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota yang sama dan dibantu oleh Fatma Faizati, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

H. Muh. Dalhar Asnawi, S.H.
Hakim Anggota

Arief Rahman, S.H.

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

Panitera Pengganti

Fatma Faizati, S.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
2. Proses	:	Rp.	75.000,00
3. Panggilan	:	Rp.	390.000,00
4. PNBK Panggilan	:	Rp.	20.000,00

5. Redaksi : Rp. 10.000,00

6. Meterai : Rp. 6.000,00

Jumlah Rp. 531.000,00

(lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah)