



P U T U S A N

NO : 382 / PDT / 2018 / PT SMG

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

- **PT. JAYA PERKASA INVESTAMA**, berkedudukan di Pondok Indah Office Tower 1 Lt. 5, Unit 501, Jalan Sultan Iskandar Muda Kav.V-TA,Pondok Indah Jakarta Selatan, yang diwakili oleh AGUS TRIHARTO SOEGIARTO selaku direktur, dan dalam hal ini memberikan kuasa kepada NANY SULISTYANINGSIH, S.H.,pekerjaan Karyawan PT. Jaya Perkasa Investama bagian Legal, alamat Bkt Cemara Mustika VI/DG-08 Rt.004/013, Meteseh Tembalang Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 April 2018, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula sebagai **PENGGUGAT**:

M e l a w a n :

- **PT. MERDEKA GRAHA INDO** , berkedudukan di Jalan Karang Saru 17 Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula sebagai **TERGUGAT I**;
- **DEDDY SANTOSO**, diketahui terakhir berkedudukan di Jalan Bintoro VII A/15, Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula sebagai **TERGUGAT II**;
- **HOKKY GONARTO**, diketahui terakhir berkedudukan di Jalan Gajah Mada Nomor 96 Lingkungan Pattimura, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut **TERBANDING III** semula sebagai **TERGUGAT III**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT

Setelah membaca :

Halaman 1 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 382 / PDT /2018/ PT SMG tanggal 21 Agustus tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Klaten , Nomor : 139 / Pdt.G / 2017 / PN.Smg, tanggal 10 April 2018, serta surat - surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya, tanggal 29 Pebruari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 30 Maret 2017 dalam Register Perkara Perdata Gugatan Nomor : 139/Pdt.G/2017/PN Smg. telah mengajukan gugatan dengan dasar alasan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah hak atas objek sebidang Tanah dan bangunan Hotel dan Apartement yang terletak di Jalan Papandayan, Palm 6 Perumahan Palm Hill kota semarang, Provinsi jawa tengah;
2. Bahwa untuk menunjang kemajuan usaha PENGGUGAT, kemudian PENGGUGAT menjalin dan/atau mengadakan suatu kerja sama dengan TERGUGAT I yang mana tugas dan tanggungjawab TERGUGAT I termasuk namun tidak terbatas untuk memasarkan unit-unit milik PENGGUGAT, yang mana untuk menjalankan Kerjasama dimaksud antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dibuat Perjanjian Kerjasama antara PT. JAYA PERKASA INVESTASI dengan PT. MERDEKA GRAHA INDO Tertanggal 24 Mei 2011 (untuk selanjutnya disebut "PERJANJIAN KERJA SAMA");
3. Bahwa atas perjanjian kerjasama dimaksud serta adanya tugas dan tanggungjawab TERGUGAT I sebagaimana diatur dalam perjanjian, kemudian TERGUGAT I mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("selanjutnya disebut "PPJB") dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III sebagaimana dapat dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai berikut:
 - 1) PPJB Antara PT. MERDEKA GRAHA INDO dengan DEDDY SANTOSO Tertanggal 01 Juli 2011;
 - 2) PPJB Antara PT. MERDEKA GRAHA INDO dengan HOKKY GONARTO Tertanggal 26 September 2012;
4. Bahwa atas pemasaran dan/atau Penjualan Unit-unit Hotel dan Apartement milik PENGGUGAT diatur mengenai kewajiban TERGUGAT I untuk menyerahkan uang yang telah diterimanya dari hasil penjualan dimaksud

Halaman 2 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



kepada PENGGUGAT guna meningkatkan PPJB menjadi Akta Jual beli termasuk melakukan serah terima atas unit-unit Hotel dan Apartement kepada pembeli yang sah, hal mana dapat PENGGUGAT buktikan hingga saat ini TERGUGAT I tidak pernah melakukan pembayaran dan/atau melakukan penyerahan uang atas Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III;

5. Bahwa kemudian PENGGUGAT mengetahui bahwasanya perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III, adalah tidak benar dan/atau dilakukan dengan itikad buruk;
6. Bahwa tindakan TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III telah merugikan PENGGUGAT selaku pemilik Hotel dan Apartement yang sah;
7. Bahwa TERGUGAT I selaku wakil dari PENGGUGAT juga tidak memberikan penjelasan mengenai hal-hal sebagaimana PENGGUGAT uraikan diatas, TERGUGAT I juga sama sekali tidak pernah melakukan komunikasi lagi dengan PENGGUGAT untuk memberikan Klarifikasi atas Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang dibuat oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III;
8. Bahwa selanjutnya atas Perbuatan TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum mengakibatkan TERGUGAT II, TERGUGAT III mendesak dan/atau menuntut PENGGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima, padahal hingga saat Gugatan ini diajukan belum ada pembayaran dan/atau penyerahan uang kepada PENGGUGAT oleh TERGUGAT I;

DOMISILI TERGUGAT YANG MENENTUKAN DOMISILI PENYELESAIAN SENGKETA.

1. Bahwa domisili PARA TERGUGAT, sebagaimana terakhir PENGGUGAT ketahui, masih berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang, maka perselisihan yang terjadi harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri dalam domisili PARA TERGUGAT, Dalam hal ini, PENGGUGAT merujuk kepada domisili TERGUGAT I yang terakhir diketahui oleh PENGGUGAT yang keseluruhannya berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang;
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan ayat (2) H.I.R, maka GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ini telah memenuhi syarat kompetensi relative proses peradilan, oleh karena itu Pengadilan Negeri

Halaman 3 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



Semarang adalah pengadilan yang sah dan mempunyai kewenangan, baik secara absolut maupun relative, untuk mengadili perkara ini.

A. Alasan-Alasan Dan Dasar-Dasar Gugatan

1. Bahwa berdasarkan uraian peristiwa dan dasar hukum diatas jelas dan nyata terbukti, TERGUGAT I memiliki itikad buruk dan membohongi lagi memanfaatkan PENGGUGAT yang telah beritikad baik dan dengan penuh kepercayaan menjadikan TERGUGAT I sebagai mitranya untuk memasarkan unit-unit Hotel dan Apartment a quo. TERGUGAT I jelas-jelas dengan sengaja membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum, dan begitu juga dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang secara jelas dan nyata, mendesak dan/atau menuntut PENGGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima, padahal faktanya PENGGUGAT belum ada sama sekali menerima pembayaran dan/atau penyerahan uang dari hasil penjualan dimaksud dari TERGUGAT I, oleh karenanya PARA TERGUGAT telah mengabaikan ketentuan Perundang-Undangan dan sudah sepatutnya diganjar dengan hukuman ganti kerugian karena telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM kepada PENGGUGAT dengan cara mengakali serta mendesak dan/atau menuntut PENGGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima kepada PARA TERGUGAT;
2. Bahwa perbuatan dan/atau tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT III dimaksud telah jelas-jelas memenuhi unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUHPer, berikut PENGGUGAT kutip kembali ketentuan Pasal 1365 KUHPer;
“tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang-orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”
3. Bahwa di dalam Pasal 1365 KUHPer sebagaimana PENGGUGAT kutip diatas terdapat 3 (tiga) Frasa yakni Frasa “tiap perbuatan melanggar hukum” , Frasa “membawa kerugian kepada orang lain”, dan Frasa “karena salahnya”. Frasa “tiap perbuatan melanggar hukum” dalam Pasal 1365 KUHPerdata tersebut berarti harus ada perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III yang nyata-nyata melanggar Undang-Undang, Frasa “membawa kerugian kepada orang lain” berarti atas Perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III harus menimbulkan kerugian yang nyata kepada PENGGUGAT, frasa “karena salahnya” dalam Pasal 1365 KUHPerdata tersebut berarti harus ada

Halaman 4 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



kesalahan yang nyata yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III sehingga PENGGUGAT menjadi rugi;

4. Bahwa berkaitan dengan uraian unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM diatas ijinkanlah PENGGUGAT menjelaskan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dalam perkara a quo, agar semakin jelas dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT dihadapan Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

Tiap Perbuatan Melanggar Hukum

- (i) Bahwa Perbuatan TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum dengan tidak melakukan pembayaran dan/atau penyerahan uang dari hasil penjualan dimaksud kepada PENGGUGAT merupakan tindakan Perbuatan Melanggar Hukum, hal mana Perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dimaksud telah bertentangan dengan Pasal 1457 KUHPer, berikut PENGGUGAT kutip kembali ketentuan Pasal 1457 KUHPer;

“Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”

Adapun tiga makna pokok dari jual beli yaitu:

- Kesepakatan mengenai jenis dan bentuk benda yang di jual
- Kesepakatan mengenai harga benda yang dijual, dan
- Penyerahan benda, yaitu mengalihkan hak kepemilikan atas kebendaan yang telah di jual

- (ii) Berdasarkan hal tersebut diatas perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III sangat jelas tidak memenuhi unsur Jual Beli tersebut karena tidak melakukan pembayaran dan/atau penyerahan uang dari hasil penjualan dimaksud kepada PENGGUGAT.

- (iii) Bahwa selain adanya perbuatan melanggar hukum Perundang-Undangan yang dilakukan Perbuatan TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum mengakibatkan TERGUGAT II, TERGUGAT III mendesak dan/atau menuntut PENGGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima Unit-Unit Hotel dan Apartement a quo, hal mana tindakan

Halaman 5 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



dimaksud masuk ke dalam tindakan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1367 KUHPer yang pada pokoknya menyatakan bahwasanya, Seseorang tidak hanya bertanggung-jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya;

Membawa Kerugian Kepada Orang Lain

- (i) Bahwa Perbuatan TERGUGAT I yang tidak memiliki itikad baik membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum, Perbuatan TERGUGAT dimaksud telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT dikarenakan PENGGUGAT selaku pemilik sah selalu didesak dan/atau dituntut untuk melakukan serah terima oleh TERGUGAT II, TERGUGAT III sama sekali belum menerima pembayaran dan/atau penyerahan uang dari hasil penjualan dimaksud;
- (ii) Bahwa sebagaimana diketahui oleh umum, untuk melakukan Jual Beli wajib memenuhi syarat-syarat yang benar dan wajib melakukan pembayaran, hal mana dalam perkara a quo hal dimaksud tidak pernah dilakukan pembayaran dan/atau penyerahan uang dari hasil penjualan dimaksud dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT;

Karena Salahnya

- a) Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum sehingga PENGGUGAT selaku pemilik sah selalu didesak dan/atau dituntut secara terus menerus untuk melakukan serah terima mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian-kerugian dalam bentuk kerugian materil maupun immaterial yang akan PENGGUGAT jelaskan selanjutnya;
5. Mohon periksa dan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, untuk menyatakan bahwa tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang harus diganjar dengan hukuman yang setimpal;



B. Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III serta akibatnya bagi PENGGUGAT (Kerugian-kerugian).

1. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para TERGUGAT maka PENGGUGAT sampai dengan saat ini terpaksa harus menghentikan penjualan dan/atau pemasaran atas unit-unit Hotel dan Apartement a quo, sehingga secara mutatis mutandis PENGGUGAT mengalami kerugian secara nyata;
2. Bahwa apabila seseorang melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang membawa kerugian bagi orang lain, maka orang yang karena perbuatannya menimbulkan kerugian tersebut diwajibkan mengganti kerugian itu in casu dalam perkara a quo, perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III yang telah dengan sengaja menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT karena TERGUGAT telah dengan sengaja membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum sama sekali tidak memiliki itikad baik;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1366 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang dikutip sebagai berikut:
"Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya."
4. Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas, mengenai akibat hukum yang seharusnya diterima oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum akibat perbuatannya, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk dapat memberikan putusan agar TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dihukum untuk membayar ganti-kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT secara bersama-sama, kerugian mana akan diuraikan oleh PENGGUGAT dalam penjelasan-penjelasan selanjutnya;
5. Bahwa sebagai akibat dari PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III maka PENGGUGAT sampai saat ini tidak dapat melakukan penjualan dan menikmati keuntungan dari hasil penjualan dimaksud;
6. Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas, jelas terbukti bahwa PENGGUGAT telah mengalami kerugian financial yang ditimbulkan oleh karena PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh

Halaman 7 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, kerugian PENGGUGAT adalah berupa kerugian materil nyata.;

7. Bahwa perselisihan ini telah menyita waktu PENGGUGAT serta telah membuat PENGGUGAT mengalami kerugian-kerugian yang seharusnya tidak PENGGUGAT alami, jika saja TERGUGAT I tidak membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum sehingga PENGGUGAT dapat melakukan penjualan dan menikmati keuntungan dari hasil penjualan dimaksud;

8. Bahwa akibat dari PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III maka PENGGUGAT mengalami kerugian-kerugian materil dan kerugian-kerugian imateril yang apabila dirinci maka besarnya kerugian dapat PENGGUGAT uraikan sebagai berikut :

Kerugian Materil:

- a. Bahwa akibat Perbuatan PARA TERGUGAT, PENGGUGAT tidak dapat menjual dan menikmati hasil penjualan unit-unit atas Hotel dan Apartement dimaksud, sehingga patut dan berasalan PARA TERGUGAT untuk mengganti kerugian PENGGUGAT total keseluruhan sebesar Rp. 7.800.000.0000 ,-(Tujuh Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah)
- b. Kerugian akibat biaya-biaya yang harus dikeluarkan PENGGUGAT untuk menyelesaikan permasalahannya dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, termasuk tapi tidak terbatas biaya konsultasi hukum dan pendampingan yang dikeluarkan sebelum diajukannya Gugatan ini, kurang-lebih sebesar Rp. 300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah), dan untuk mengajukan gugatan ini, sebesar Rp. 300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah), sehingga jumlah total kerugian untuk konsultasi hukum dan mendapatkan pendampingan sebesar Rp. 600.000.000 (Enam Ratus Juta Rupiah); dan
- c. Kerugian-kerugian berupa potensi keuntungan-keuntungan yang seharusnya PENGGUGAT dapatkan, apabila unit-unit Hotel dan Apartement terjual secara sah. Keuntungan-keuntungan dimaksud, apabila dihitung dalam jangka-waktu dari tahun 2011 sampai saat ini, kurang-lebih sebesar Rp. 29.750.000.000,-(Dua Puluh Sembilan Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

Kerugian Immateril:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Imateril yang berupa tercemarnya nama baik PENGGUGAT di hadapan para calon-calon pembeli unit-unit Hotel dan Apartement, akibat dari permasalahan yang tidak kunjung selesai dan menemui jalan buntu akan penyelesaiannya ini yang sesungguhnya nilainya besar dan tidak dapat dihitung dengan uang, namun apabila hendak diperhitungkan juga, maka kerugian imateril tersebut adalah sebesar Rp.100.000.000.000,- (Seratus Milyar Rupiah).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan, dasar-dasar, bukti-bukti dan keterangan-keterangan yang sah yang diajukan PENGGUGAT, maka sangat layak, beralasan dan telah sepatutnya, apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara dapat menerima dan mengabulkan dalil-dalil dan permohonan atau tuntutan PENGGUGAT secara keseluruhan, sebagai berikut :

PETITUM

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dengan tidak melakukan pembayaran dan/atau menyerahkan uang atas hasil penjualan Hotel dan Apartement sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 1457 KUH Perdata Tentang jual beli;
3. Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT II, TERGUGAT III dalam bentuk mendesak dan/atau menuntut PENGGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;
4. Menyatakan bahwa seluruh ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III secara bersama-sama untuk membayar kepada PENGGUGAT seketika dan sekaligus;
 - a. Kerugian materil total sebesar Rp. 30.350.000.000. (Tiga Puluh Milyar Tiga ratus Lima Puluh Juta Rupiah); dan
 - b. Kerugian immateril total sebesar Rp. Rp.100.000.000.000,- (Seratus Milyar Rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III secara bersama-sama untuk melakukan pembayaran uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. -

Halaman 9 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.000.000, (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini;

8. Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau secara serta-merta (Uitvoerbaar bij Voorraad), meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi atau perlawanan terhadapnya;
10. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III untuk membayar seluruh biaya perkara;

ATAU

apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dalam perkara ini berpendapat lain, maka dengan ini PENGGUGAT memohon putusan yang seadil-adilnya dari Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan ada perubahan surat gugatan, yaitu mengenai posita gugatan, yang seharusnya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa pada angka 2 (dua) halaman 2 (dua) Posita Gugatan terdapat kesalahan ketik yang semula tertulis :
 - Bahwa untuk menunjang kemajuan usaha PENGGUGAT, PENGGUGAT menjalin dan/atau membuat kerjasama dengan TERGUGAT I yang mana tugas dan tanggung jawab TERGUGATI termasuk namun tidak terbatas untuk memasarkan unit-unit milik PENGGUGAT, sehingga antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dibuat PerjanjianKerjasama antara PT. JAYA PERKASA INVESTASI dengan PT. MERDEKA GRAHA INDO Tertanggal Semarang 24 Mei 2011 (untuk selanjutnya disebut "PERJANJIAN KERJA SAMA") halmana perjanjian dimaksud telah sepakati dan ditandatangani bersama ;
2. Bahwa setelah diadakan perbaikan penulisan pada angka 2 (dua) halaman 2 (dua) Posita, maka kalimat dimaksud berubah menjadi sebagai berikut :
 - Bahwa untuk menunjang kemajuan usaha PENGGUGAT, PENGGUGAT menjalin dan/atau membuat kerjasama dengan TERGUGAT I yang mana tugas dan tanggung jawab TERGUGAT I termasuk namun tidak terbatas untuk memasarkan unit-unit milik PENGGUGAT, sehingga antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dibuat Perjanjian Kerjasama antara PT. JAYA PERKASA INVESTAMA dengan PT. MERDEKA GRAHA INDO Tertanggal Semarang 24 Mei 2011 (untuk selanjutnya disebut

Halaman 10 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



“PERJANJIAN KERJA SAMA”) hal mana perjanjian dimaksud telah sepakati dan ditandatangani bersama ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 17 Oktober 2017 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat I menolak sebagian dalil-dalil dan uraian yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Register Perkara Nomor: 138/Pdt.G/2017/PN.SMG terkecuali apabila ada hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini ;
2. Bahwa setelah Tergugat I membaca dengan seksama Gugatan a quo tampak jelas bahwasanya Gugatan a quo pada pokoknya adalah mengenai pembatalan Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III hal mana tampak dari Petitum Penggugat pada angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) halaman 8 (delapan) Gugatan a quo yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim agar menyatakan Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, berikut Tergugat I kutip kembali Petitum Penggugat pada angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) halaman 8 (delapan) Gugatan a quo;

Petitum Angka 4 :

“Menyatakan bahwa seluruh ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”

Petitum Angka 5

“Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.”

3. Bahwa berdasarkan kedua petitum Gugatan a quo di atas sangat jelas bahwasanya Penggugat mempermasalahkan keberlakuan Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh dan antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III sehingga patut kiranya Tergugat I jelaskan bahwasanya Tergugat II, Tergugat III belum melakukan pembayaran atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dan Tergugat I sama sekali tidak mengetahui mengenai adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian

Halaman 11 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



Jual Beli tertanggal 26 September 2012 antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III ditanda-tangani dan atas seizin siapa;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Kerjasama antara PT. Jaya Perkasa Investama dengan PT. Merdeka Graha Indo tertanggal 24 Mei 2011 sangat jelas tertulis jangka waktu berakhir Perjanjian Kerjasama adalah bulan Juni 2013, berikut Tergugat I kutip kembali ketentuan Pasal 2 Perjanjian Kerjasama antara PT. Jaya Perkasa Investama dengan PT. Merdeka Graha Indo tertanggal 24 Mei 2011;

“Perjanjian kerja sama tersebut berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) bulan lamanya, terhitung sejak bulan Januari 2011 sehingga dengan demikian akan berakhir nanti pada bulan Juni 2013”

Berdasarkan kutipan Pasal 2 Perjanjian Kerjasama antara PT. Jaya Perkasa Investama dengan PT. Merdeka Graha Indo tertanggal 24 Mei 2011 sudah sangat jelas Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dengan Penggugat secara hukum berakhir pada bulan Juni 2013 sehingga sepanjang pengetahuan Tergugat I, tidak pernah Tergugat I membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dengan Tergugat II, Tergugat III;

5. Bahwa sebagaimana Tergugat I uraikan di angka 3 (tiga) bahwasanya Tergugat I sepanjang pengetahuan Tergugat I belum menerima Pembayaran atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dimaksud dari Tergugat II, Tergugat III sehingga berdasarkan bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016, sebagaimana Tergugat I kutip ketentuan dimaksud;

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III secara hukum belum terjadi dengan arti kata lain Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 belum berlaku sehingga dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan a quo yang meminta agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dibatalkan patut kiranya diterima oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara;



6. Bahwa sepanjang pengetahuan Tergugat I di dalam Perjanjian Jual Beli yang dilakukan sebelum bulan Juni 2013 terdapat klausula Pasal 1266 KUHPer, berikut Tergugat I kutip kembali ketentuan Pasal 1266 KUHPer; “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.
Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”
Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPer diatas, maka dengan tidak diterimanya pembayaran oleh Tergugat I dari Tergugat II, Tergugat III. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 batal dengan sendirinya, oleh karenanya patut kiranya Majelis Hakim menerima dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan a quo yang meminta agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dibatalkan;
7. Bahwa berdasarkan dalil Gugatan angka 4 (empat) huruf (i) Penggugat juga mengutip Pasal 1457 KUHPer mengenai jual-beli pada umumnya dimana Penggugat mendalilkan untuk terjadinya jual-beli maka harus ada pembayaran dan penyerahan barang yang dijual, hal mana perbuatan hukum dimaksud sama sekali tidak pernah Tergugat I alami atau Tergugat I sama sekali tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat II, Tergugat III terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012, oleh karenanya patut kiranya Majelis Hakim menerima dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan a quo yang meminta agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012;
8. Bahwa pada angka 4 (empat) huruf (iii) halaman 5 (lima) Gugatan a quo Penggugat mengutip Pasal 1367 KUHPer, yang berbunyi sebagai berikut: “Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.”



9. Bahwa berdasarkan kutipan Pasal 1367 KUHPer, Tergugat I dianggap bertanggung jawab atas tindakan orang-orang yang menjadi tanggungannya namun dalam perkara a quo, Tergugat I membantah dalil Penggugat dimaksud hal mana dikarenakan Tergugat I sama sekali tidak mengetahui mengenai adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dan siapa yang menanda-tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dimaksud, maka oleh karenanya patut kiranya Majelis Hakim menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
10. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka oleh karenanya Tergugat I nyata-nyata terbukti tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat I sama sekali tidak mengetahui mengenai adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dan siapa yang menanda-tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dimaksud termasuk Tergugat I juga sama sekali tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat II, Tergugat III atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dimaksud;
11. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPer suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, berikut kembali Tergugat I kutip Pasal 1338 KUHPer dimaksud;
"Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."
12. Bahwa Pasal 1338 KUHPer dimaksud juga telah ada Yurisprudensinya yakni Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Pebruari 1973, berikut kembali Tergugat I kutip kaidah Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Pebruari 1973 dimaksud;
"Pasal 1338 BW masih tetap berlaku dalam hubungan perjanjian, oleh sebab itu sesuai dengan pertimbangan pengadilan tinggi, pihak-pihak harus mentaati apa yang mereka telah mereka setuju...dst.";
13. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan dimaksud di atas sudah sangat jelas bahwasanya Perjanjian harus ditaati oleh Para Pihak namun dalam perkara a quo, Tergugat I sama sekali tidak pernah merasa membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012, jikalau pun Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September



2012 memang ada maka Tergugat II, Tergugat III yang dapat dianggap tidak beritikad baik dalam melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 serta melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan hingga adanya Gugatan a quo, Tergugat I sama sekali tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat II, Tergugat III dan bahkan Tergugat I baru mengetahui adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 setelah adanya Gugatan a quo, maka oleh karenanya patut kiranya Majelis Hakim menerima dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan a quo yang meminta agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dibatalkan dan menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

14. Bahwa di dalam Petitum Penggugat angka 9 (Sembilan) Gugatan a quo memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan bahwa agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu atau secara serta-merta (Uitvoerbaar bij Voorraad), meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi atau perlawanan terhadapnya didasarkan atas berdasarkan fakta-fakta yang Tergugat I uraikan tersebut diatas, maka permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dalam Gugatan ini patut diterima, agar nantinya Putusan Majelis Hakim Yang Mulia pemeriksa dan pemutus dalam perkara ini, dapat dilaksanakan terlebih-dahulu, meskipun ada verzet, banding maupun kasasi terhadapnya dan Tergugat I juga tidak dirugikan lebih lanjut oleh Tergugat II, Tergugat III;

15. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum namun Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 patut dibatalkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar tidak merugikan Tergugat I dikemudian hari;

Bahwa Berdasarkan seluruh penjelasan, keterangan-keterangan, bukti-bukti dan dasar hukum-dasar hukum yang telah diuraikan diatas, Tergugat I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perselisihan ini, untuk berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

- Menerima sebagian Gugatan Penggugat yang diregister pada Pengadilan Negeri Semarang dengan Register Perkara Nomor: 138/ Pdt.G/ 2017/ PN.SMG;

Halaman 15 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa seluruh ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan Tergugat I tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);
- Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau secara serta-merta (Uitvoerbaar bij Voorraad), meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi atau perlawanan tserhadapnya;
- Menghukum Tergugat II, Tergugat III untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dalam perkara ini berpendapat lain, maka dengan ini Tergugat I memohon putusan yang seadil-adilnya dari Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 17 Oktober 2017 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

I. SURAT KUASA TIDAK SAH

Bahwa berdasar Akta No.03 tanggal 3 Agustus 2009 tentang "PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS P.T. JAYA PERKASA INVESTAMA" dari Notaris / PPAT Tangerang, MOYARI DEWATA,SH. pasal 11 ayat 3 dengan tegas menyatakan "Anggota Direksi diangkat oleh RUPS untuk Jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu waktu".

Berdasar hal tersebut masa kepengurusan Direksi adalah 5 (Lima) tahun, dalam hal ini Direksi Agus Triharto diangkat sebagai direksi pada tanggal 3 Agustus 2009, maka berakhir pada tanggal 3 Agustus 2014 ; bahwa karena sekarang tahun 2017, maka pemberi kuasa Agus Triharto tidak lagi sebagai Direktur PT. Jaya Perkasa Investama, oleh karenanya surat kuasa tertanggal 28 Maret 2017 dari Agus Triharto yang bertindak untuk dan atas nama PT. Jaya Perkasa Investama sebagai Direktur kepada Advokat dan Konsultan Hukum pada H.B.L. & PARTNERS Law Firm. untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat II adalah tidak sah.

II. KUASA PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN.

Bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 29 Pebruari 2017 yang dicoret angka 9, maksudnya tidak jelas apakah surat gugatan berubah menjadi

Halaman 16 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



tanggal 28 Pebruari 2017 atau 8 Pebruari 2017 (Pencoretan tidak sah karena tidak jelas dan tidak ada paraf), oleh karenanya secara administrasi yang berlaku adalah gugatan tetap tanggal 29 Pebruari 2017, dengan demikian maka surat gugatan dibuat dan ditandatangani pada tanggal 29 Pebruari 2017, sedangkan surat kuasa dari PT. Jaya Perkasa Investama baru diberikan pada tanggal 28 Maret 2017 karena itu surat gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Semarang adalah belum tiba waktunya atau mendahului dari surat kuasa Para Penerima Kuasa (Para Advokat), belum diberi kuasa sudah membuat surat gugatan tertanggal 29 Pebruari 2017 ? Bahwa dalam pembacaan surat gugatan pada tanggal 5 September 2017 tidak ada perubahan mengenai hal tersebut.

III. PENGUGAT TIDAK PUNYA HAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN / LEGAL STANDING.

a. Bahwa Sebagai subyek hukum Penggugat dalam gugatan yang terdaftar No.139/Pdt.G/2017/ PN. Smg. tertanggal 29 Pebruari 2017, mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dibacakan dalam persidangan tanggal 5 September 2017 adalah Badan Hukum PT. JAYA PERKASA INVESTAMA yang dalam hal ini diwakili oleh Direktur AGUS TRIHARTO. Hal tersebut berdasar Akta No.03 tanggal 3 Agustus 2009 tentang "PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS PT. JAYA PERKASA INVESTAMA" dari Notaris / PPAT Tangerang, MOYARI DEWATA,SH. Bahwa dalam pasal 11 ayat 3 akta tersebut dengan tegas menyatakan "Anggota Direksi diangkat oleh RUPS untuk Jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu waktu"

Bahwa Direktur Agus Triharto diangkat sebagai Direktur pada tanggal 3 Agustus 2009 sebagaimana Akta No.03 tanggal 3 Agustus 2009, masa kepengurusan Agus Triharto sebagai Direktur berdasar Akta No.3 tanggal 3 Agustus 2009 pasal 11 ayat 3 berakhir pada tanggal 3 Agustus 2014. (Masa kepengurusan adalah 5 tahun), karena sekarang tahun 2017 maka berdasar Akta No.3 tersebut Agus Triharto tidak lagi sebagai Direktur PT. Jaya Perkasa Investama.

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Direktur yang sudah habis masa kepengurusannya, maka gugatan berdasar hukum dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima . (Niet onvankelijk verklaard).

b. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang terdaftar No.139/Pdt.G/2017/ PN. Smg. tertanggal 29 Pebruari 2017 PT. Jaya Perkasa Investama mengajukan gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang pada

Halaman 17 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



intinya adalah mengenai tidak sah dan atau batal demi hukum perjanjian pengikatan jual beli "PPJB" antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III. (lihat Petitum angka 2, 4 dan 5).

Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan jual beli "PPJB" dilakukan sebagai pihak adalah Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 01 Juli 2011, dimana Penggugat tidak sebagai pihak dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli "PPJB" antara Tergugat I dengan Tergugat III tertanggal 26 September 2012, Penggugat juga tidak sebagai pihak.

Bahwa berdasar Pasal 1340 KUH Perdata, dengan tegas menyatakan "Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya".

Bahwa berdasar hal tersebut, maka Penggugat tidak punya kualitas dan kuantitas atau legal standing untuk mengajukan gugatan pembatalan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli "PPJB" antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat I dengan Tergugat III.

Bahwa berdasar hukum yang berhak mengajukan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah Tergugat I dengan Tergugat II untuk perjanjian tertanggal 01 Juli 2011 dan atau Tergugat I dengan Tergugat III untuk perjanjian tertanggal 26 September 2012.

Alasan tersebut diatas dikuatkan dengan dasar Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. sebagaimana dalam putusannya No.1270 K/Pdt/ 1991/ tanggal 30 November 1993 yang menyatakan " Yang sah sebagai Pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara Yang timbul dalam suatu perjanjian perikatan adalah terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian perikatan tersebut"

IV. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN KEPADA TERGUGAT II.

Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah adanya Perjanjian Kerja Sama tertanggal 24 Mei 2011 antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 2.

Bahwa dalam perjanjian tersebut tidak ada Tergugat II sebagai Pihak, karena itu gugatan Penggugat yang ditujukan Kepada Tergugat II tidaklah berdasar hukum.

V. DIJADIKANNYA TERGUGAT II DAN TERGUGAT III DALAM SATU GUGATAN ADALAH TIDAK BERDASAR HUKUM ACARA.

Bahwa gugatan Penggugat terdaftar No.139/Pdt.G/2017/PN. Smg tanggal 30 Maret 2017, dengan menjadikan Tergugat II dan Tergugat III dalam satu kesatuan atau satu gugatan adalah tidak berdasar hukum, karena Tergugat

Halaman 18 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



II dan Tergugat III tidak ada hubungan hukum apapun dengan Penggugat dan tidak ada kepentingan atau keterkaitan apapun antara Tergugat II dan Tergugat III.

Bahwa Tergugat I dengan Tergugat II hubungan hukumnya adalah mengenai dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli "PPJB" tertanggal 01 Juli 2011, sedangkan Tergugat I dengan Tergugat III melakukan perjanjian Pengikatan Jual Beli "PPJB" tertanggal 26 September 2012 (lihat dictum gugatan angka 3).

Bahwa berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli "PPJB" yang berbeda sehingga tidak adanya hubungan hukum antara Tergugat II dan Tergugat III, dan tidak ada keterkaitan apapun, maka berdasar hukum acara gugatan kepada Tergugat II dan gugatan terhadap Tergugat III berdasar hukum harus diajukan secara terpisah.

Bahwa dipisahkannya kedudukan hukum Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat sudah tahu dan mengerti yaitu dengan dibuktikan dengan diajukannya gugatan dengan pokok perkara pembatalan Jual beli dan terdaftar di Pengadilan Negeri Semarang dan diadili oleh Majelis Hakim yang sama yaitu dalam perkara perdata No.138/Pdt.G/2017 /PN. Smg. dengan lima orang Tergugat dijadikan satu perkara dan juga perkara perdata No.140/Pdt.G/2017/PN. Smg. dengan dua orang Tergugat.

Bahwa tidak ada alasan hukum yang sah, atau apa dasar hukum dan pertimbangan hukum Penggugat memisahkan dalam tiga perkara yaitu perkara perdata No.138/Pdt.G.2017/PN. Smg. dengan adanya pokok perkara yang sama dengan lima orang Tergugat dijadikan satu perkara ; perkara perdata No.139/Pdt.G.2017/PN. Smg. dengan adanya pokok perkara yang sama pula dengan tiga orang Tergugat dijadikan satu perkara, dan juga perkara perdata No.140/Pdt.G/2017/PN. Smg. dengan dua orang Tergugat, dimana pokok perkaranya sama, kalau bukan karena adanya kepentingan hukum yang berbeda-beda antara para tergugatnya.

VI. Bahwa Tergugat II tidak kenal dengan Tergugat III dan tidak ada hubungan hukum apapun, Tergugat II juga tidak kenal dengan Penggugat dan tidak pernah ada hubungan hukum apapun, akan tetapi dengan dasar hukum yang dicari-cari Tergugat II dijadikan pihak dan dijadikan satu dengan Tergugat III, untuk itu mohon Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam gugatan aquo.

Bahwa Tergugat II tidak pernah berhubungan hukum dengan Penggugat, tidak kenal, tidak pernah berkomunikasi ataupun melakukan tindakan lain kepada Penggugat, terlebih dikatakan Tergugat II memaksa maksa

Halaman 19 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



Penggugat minta serah terima unit hotel atau apartement, tidak ada sama sekali.

VII. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT DIBERI JUDUL GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKAN TETAPI DALAM POKOK PERKARA ADALAH MENGENAI WANPRESTASI.

Bahwa Gugatan Peggugat diberi judul gugatan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dari diktumnya atau dalil-dalinya dan juga petitum atau permintaan dalam gugatannya adalah mengenai Wanprestasi yaitu perbuatan Tergugat I yang tidak membayarkan uang hasil penjualan atas unit-unit hotel dan apartement kepada Peggugat yang mengaku sebagai pemilik.

Bahwa dengan pokok perkara tersebut, maka dasar hukum gugatan Peggugat seharusnya adalah mengenai WANPRESTASI atau ingkar janji tidak membayarkan uang hasil penjualan unit-unit hotel atau apartement kepada Peggugat bukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

VIII. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS, TIDAK LENGKAP ATAU KABUR DAN KACAU BALAU.

a. Bahwa dalam gugatan Peggugat mendalilkan Peggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan hotel dan apartement yang terletak di Jalan Papandayan, Palm 6 Perumahan Palm Hill Kota Semarang, Provinsi JawaTengah (dalil gugatan angka 1).

Bahwa Gugatan Peggugat tidak jelas dan kabur karena untuk nama hotelnya yang katanya milik Peggugat saja, Peggugat dalam dalil gugatannya tidak bisa mendalilkan dengan jelas dan tegas hotel apa ?? apalagi mengenai hal yang lain, pada hal itu adalah identitas yang sangat mudah. "Nama Hotel"

b. Bahwa dalil gugatan Peggugat adalah tidak jelas dan tidak lengkap atau kabur, Peggugat mengaku sebagai pemilik tentunya harus dengan jelas dan tegas mendalilkan sertipikatnya Nomor berapa ??, sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah, dan juga apabila diatas tanah tersebut berdiri hotel atau apartement, maka Peggugat harus menjelaskan sertipikat satuan rumah susun Nomor berapa ?? sebagaimana diatur dalam Undang-Undang R.I. No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

c. Bahwa Gugatan Peggugat mengenai obyek sengketa mana, tidak jelas dan kabur, kalau obyeknya tanah tentunya harus dijelaskan status tanahnya apa, ? letak tanahnya dimana ?? batas-batasnya apa ??

Halaman 20 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



luasnya berapa ?? atas namanya siapa ?? dan kalau yang dipermasalahkan, terkait unit yang dibeli oleh Tergugat II dan Tergugat III dari Tergugat I, maka dalam gugatan harus dijelaskan type atau unit apa ?? lantai berapa ?? Nomor berapa ??

d. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan memberikan kualifikasi yang bercampur aduk antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum ataukah wanprestasi, yang ada gugatan diberi judul gugatan perbuatan melawan hukum, akan tetapi isi atau pokok perkara mengenai wanprestasi.

e. Bahwa dalam register Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara yang pada pokoknya sama, Penggugat telah mengajukan tiga gugatan yaitu perkara perdata No.138/Pdt.G/2017/PN. Smg. dengan lima orang Tergugat dijadikan satu perkara, kemudian perkara perdata No.139/Pdt.G./2017/PN. Smg. dengan tiga orang Tergugat dijadikan satu perkara, dan juga perkara perdata No.140/Pdt.G/2017/PN. Smg. dengan dua orang Tegugat, akan tetapi jumlah kerugiannya sama yaitu sebesar Rp.30.350.000.000,- (Tiga Puluh Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) untuk total kerugian materiil dan kerugian Immateriil sebesar Rp.100.000.000.000,- (Seratus Milyar Rupiah), tanpa diperinci berapa yang diakibatkan oleh Tergugat masing-masing.

Bahwa lebih kacau lagi dalam dalil gugatannya untuk kerugian materiil berupa tidak dapat menjual dan menikmati penjualan unit- unit Hotel dan Apartement sebesar Rp.7.800.000.000,- (Tujuh Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) semua sama walaupun tiga perkara tersebut berbeda pihaknya bahkan berbeda jumlah pihak Tergugatnya.

f. Bahwa Penggugat asal tulis mengenai angka kerugian yang diderita, bagaimana bisa mengajukan dalam permintaan atau petitumnya kerugian sebesar Rp.30.350.000.000,- (Tiga Puluh Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) atas kerugian Materiil, sedangkan dalam diktum gugatannya Penggugat menderita kerugian sebagaimana angka yang disebutkan adalah (seharusnya) Rp.38.150.000.000,- (Tiga Puluh Delapan Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) yaitu berasal Rp.7.800.000.000,- + Rp.600.000.000,- + Rp.29.750.000.000,-. (dalil gugatan huruf B angka 8) ; membuktikan gugatan Penggugat asal-asalan atau kacau.

g. Bahwa dalam dalil gugatan tidak ada alasan atau dalil-dalil yang membahas adanya Dwangsom atau uang paksa, akan tetapi dalam petitumnya angka 7 meminta menghukum Para Tergugat membayar



dwangson sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, sehingga petitum gugatan tidak didukung dictum gugatan.

h. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat tidak ada membahas mengenai putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) meskipun ada verzet, Banding maupun kasasi, akan tetapi tiba-tiba dalam petitumnya angka 9 halaman 8 Penggugat minta dalam petitumnya, hal yang demikian membuktikan bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar hukum acara yang baik.

i. Bahwa Penggugat telah mengajukan perbaikan surat Gugatan pada persidangan tanggal 5 September 2017, dengan suratnya tertanggal 16 Mei 2017 ; Bahwa setelah diteliti secara seksama apa yang diubah yaitu angka 2 halaman 2 posita gugatan kalimatnya tidak sama dengan kalimat dalam posita angka 2 halaman 2 dalam surat gugatan tertanggal 29 Pebruari 2017, ini membuktikan Penggugat hanya asal-asalan saja dalam pengajuan gugatan ; (bandingkan kalimat dalam gugatan angka 2 dengan kalimat yang dimuat dalam perbaikan angka 2, secara perlahan-lahan dan cermat.)

IX. a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dan atau Keberatan kehadiran Tergugat I dan atau kuasanya, karena yang menghadiri persidangan selaku Tergugat I adalah Komisaris PT. Merdeka Graha Indo, sedangkan berdasar anggaran dasar perseroan sebagaimana dalam akta No.32 tanggal 21 September 2010 yang dibuat oleh Notaris Semarang Tanty Herawati, SH. tentang AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS "P.T. MERDEKA GRAHA INDO" dalam pasal 12 ayat (1) yang menyatakan Direksi berhak mewakili Perseroan didalam dan diluar pengadilan.....dst. : maupun berdasar Undang-Undang R.I. No.40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 98 dengan tegas menyatakan "Direksi mewakili Perseroan baik didalam maupun diluar Pengadilan, jadi yang berhak mewakili perseroan dalam persidangan di Pengadilan adalah Direksi bukan Komisaris atau pihak lain.

Bahwa Majelis Hakim berdasarkan hukum harus tegas dan konsekwen menolak kehadiran Tergugat I dan atau kuasanya karena Penggugat yang juga Badan Hukum yaitu PT. Jaya Perkasa Investama yang mewakili Perseroan adalah Direktur Perseroan bukan Komisaris sebagaimana yang dilakukan Tergugat I.

b. Bahwa Tergugat I yang mewakili perseroan mengaku sebagai Komisaris, dengan tegas Tergugat II tolak dan keberatan karena berdasar anggaran

Halaman 22 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



dasar Akta No.32 tahun 2010 tentang AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS “ PT. MERDEKA GRAHA INDO” yang dibuat Notaris Semarang TANTY HERAWATI, SH. tanggal 21 September 2010, masa berlakunya kepengurusan Perseroan khususnya Komisaris telah habis. Berdasar Pasal 14 ayat (3) Anggaran Dasar menyatakan “ Anggota Dewan komisaris diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan sewaktu-waktu.

Bahwa berdasarkan hal tersebut Komisaris diangkat berdasarkan Akta No.32 tahun 2010 dengan masa kepengurusan 5 (lima) tahun, sekarang tahun 2017 berarti sudah 7 tahun, maka Tergugat II mengaku Komisaris Perseroan sudah habis masa berlakunya pada tahun 2015.

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KOMPENSI :

1. Bahwa Tergugat II menyatakan **MENOLAK** seluruh maksud dan dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali jika ada hal-hal yang secara tegas dibenarkan dan diakui dalam surat jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat II mohon agar semua hal-hal yang telah dikemukakan dalam Bab Eksepsi tersebut diatas, secara mutatis mutandis dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Bab Pokok Perkara ini.
3. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya tidak jelas atau kabur (Obscur Libel), sulit untuk dipahami, sehingga mempersulit Tergugat II untuk mempertahankan hak-haknya..
4. Bahwa ketidakjelasan gugatan Penggugat adalah sebagaimana Tergugat II sampaikan dalam Bab Eksepsi.
5. Bahwa Tergugat II tidak pernah ada hubungan hukum apapun dengan Penggugat, dengan demikian Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya mengenai Tergugat II ada hubungan hukum dengan Penggugat dan juga dalil gugatan yang menyatakan Tergugat II mendesak dan atau menuntut Penggugat untuk melakukan serah terima unit-unit hotel atau apartement ?
6. Bahwa benar adanya “Perjanjian Pengikatan Jual Beli “PPJB “ antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 01 Juli 2011.” (dalil gugatan Penggugat angka 3. 1. halaman 2.)

Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut diatas dan pengakuan Tergugat II ini mohon dianggap sebagai alat bukti sempurna “berupa surat “ Perjanjian Pengikatan Jual Beli “PPJB “ tertanggal 01 Juli 2011 antara Tergugat I dengan Tergugat II.

Halaman 23 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



Bahwa perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat para pihak.

7. Bahwa kewajiban Tergugat II membayar lunas atas unit hotel, lantai II kamar No.2003 terletak di Komplek Perumahan Palm Hill Jalan Papandayan, Kelurahan Gajah Mungkur, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, dahulu bernama "BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG-HOTEL", sekarang dikenal dengan "OAK TREE HOTEL", dan atas unit hotel tersebut telah diserahkan kepada Tergugat II oleh Tergugat I, dengan diberikannya kunci atas unit hotel tersebut dan sudah digunakan beberapa hari oleh Tergugat II.
8. Bahwa Tergugat II adalah pemilik sah atas unit hotel, lantai II kamar No.2003 terletak di Komplek Perumahan Palm Hill Jalan Papandayan Kelurahan Gajah Mungkur, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang dahulu bernama "BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG-HOTEL", sekarang dikenal dengan "OAK TREE HOTEL".
9. Bahwa Tergugat II tidak kenal dengan Penggugat juga tidak kenal dengan Tergugat III dan tidak ada hubungan apapun, oleh karena itu dijadikanya dalam satu perkara Tergugat II berkeberatan dan menolak.
10. Bahwa tanah adalah milik Tergugat I, bukan milik Penggugat sebagaimana yang ada dan jelas tertulis dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli "PPJB" antara Tergugat II dengan Tergugat I tertanggal 01 Juli 2011.
11. Bahwa Penggugat mendalilkan Tanah adalah milik Penggugat maka berdasar hukum Penggugat harus membuktikan sejak kapan tanah menjadi miliknya dan apa bukti kepemilikanya.
12. Bahwa mengenai perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan juga tindakan Tergugat I tidak menyerahkan uang penjualan unit-unit Hotel dan atau apartemen, Tergugat II tidak tahu menahu, tidak ada hubungan apapun dan tidak bisa dikait-kaitkan, lebih lebih dihukum untuk memberi ganti rugi karena kesalahan Tergugat I sebagaimana gugatan Penggugat.
13. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II kepada Penggugat, karena itu gugatan Penggugat berdasar hukum harus ditolak seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Tergugat II Konpensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, sedangkan Penggugat Konpensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.
2. Bahwa Pengggugat Rekonpensi mohon agar semua hal-hal yang telah dikemukakan dalam Bab Eksepsi dan dalam Bab Konpensi tersebut diatas,



secara mutatis mutandis dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Bab Rekonpensi ini.

3. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli "PPJB" antara Tergugat I Konpensi dengan Penggugat Rekonpensi tertanggal 01 Juli 2011 adalah sah berdasar hukum dan mengikat para pihak.
4. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli "PPJB" tertanggal 01 Juli 2011 antara Tergugat I Konpensi dengan Penggugat Rekonpensi diakui sebagaimana dalam surat gugatan Tergugat Rekonpensi dan Jawaban Penggugat Rekonpensi, maka berdasar hukum Perjanjian tersebut adalah sah sebagai alat bukti.
5. Bahwa atas unit hotel, lantai II kamar No.2003 terletak di Komplek Perumahan Palm Hill Jalan Papandayan, Kelurahan Gajah Mungkur, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, dahulu bernama "BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG-HOTEL", sekarang dikenal dengan "OAK TREE HOTEL". telah diselesaikan dengan baik oleh Tergugat I dalam arti dibangun dan selesai sesuai dengan tepat waktu dan unit tersebut telah diserahkan kepada Tergugat II oleh Tergugat I dengan diberikan kunci atas unit hotel tersebut.
6. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik unit Hotel lantai II Kamar No. 2003, terletak di Komplek Perumahan Palm Hill Jalan Papandayan, Kelurahan Gajah Mungkur, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, dahulu bernama "BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG-HOTEL", sekarang dikenal dengan "OAK TREE HOTEL" maka berhak untuk sewaktu waktu untuk menempati dan menikmati haknya.
7. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah dengan sewenang-wenang melarang Penggugat Rekonpensi untuk menguasai atau menikmati unit hotel milik Penggugat Rekonpensi dan juga disewakan kepada pihak ketiga tanpa memberikan hasilnya kepada Penggugat Rekonpensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
8. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi menderita kerugian Rp.880.000.000,- (Delapan Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) sebagai uang pembelian unit Hotel dan disewakannya Unit Hotel setiap tahunnya Rp.500.000.000,- sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang.
Berdasarkan keterangan-keterangan, alasan-alasan dan dalil-dalil seperti diuraikan diatas, maka dengan ini Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini di Pengadilan Negeri Semarang, sudikiranya dalam perkara ini berkenan menjatuhkan keputusan :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijik Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (Niet onvankelijik Verklaard)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli "PPJB" antara Tergugat I Konpensi dengan Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi tertanggal 01 Juli 2011 adalah sah berdasar hukum dan mengikat.
3. Menyatakan unit Hotel lantai II Kamar No. 2003, terletak di Komplek Perumahan Palm Hill Jalan Papandayan , Kelurahan Gajah Mungkur, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, dahulu bernama "BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG-HOTEL", sekarang dikenal dengan " OAK TREE HOTEL adalah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi.
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar secara tunai ganti rugi sebesar Rp.1.380.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) Kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi.
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk memberikan ijin sewaktu waktu kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi untuk menikmati / menguasai unit hotel lantai II, Nomor 2003
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara ini.

Atau Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 17 Oktober 2017 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 26 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



DALAM EKSEPSI

Gugatan Obscur Libel

A. TENTANG KEABSAHAN SURAT KUASA & KAPASITAS PENGGUGAT DALAM MENGAJUKAN GUGATAN INI

Bahwa setelah kami cermati, Akta No. 03 tanggal 3 Agustus 2009 tentang pendirian perseroan terbatas PT. JAYA PERKASA INVESTAMA yang dibuat dan ditandatangani dihadapan MOYARI DEWATA, SH, Notaris di Tangerang, dalam pasal 11 ayat (3), secara tegas menyatakan “Anggota Direksi diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu “.

Dari uraian tersebut diatas, masa kepengurusan Direksi adalah 5 (lima) tahun, dalam hal ini Direksi AGUS TIHARTO diangkat sebagai Direksi pada tanggal 3 Agustus 2009, maka jabatan tersebut demi hukum telah berakhir sejak tanggal 3 Agustus 2014, bahwa oleh karena saat ini tahun 2017, maka AGUS TRIHARTO tidak lagi menjabat sebagai Direktur PT. JAYA PERKASA INVESTAMA, sehingga oleh karena itu surat kuasa tanggal 28 Maret 2017 yang PENGGUGAT berikan kepada H.B.L & Partner untuk mengajukan gugatan adalah tidak sah, demikian pula kedudukan Pemberi Kuasa (Sdr. AGUS TRIHARTO) dalam perkara ini tidak sah.

B. TENTANG TIDAK BERSESUAIAN ANTARA TANGGAL SURAT GUGATAN DENGAN SURAT KUASA

1. Bahwa didalam gugatan yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang No. 139 / Pdt. G / 2017 / PN. Smg tanggal 30 Maret 2017, tertulis di kepala surat gugatannya adalah tanggal 29 Februari 2017, padahal Surat Kuasa Khusus dari PENGGUGAT asli (principal) kepada Para Kuasa hukumnya diberikan baru pada tanggal 28 Maret 2017;

2. Bahwa seharusnya surat gugatan tersebut tidak diajukan oleh para Kuasa Hukum, namun oleh PENGGUGAT asli / Prinsipal sendiri, sehingga dengan demikian surat gugatan yang diajukan oleh para Kuasa Hukum ini menjadikan gugatan kabur.

C. TENTANG TIDAK DISEBUTKAN PIHAK YANG MEWAKILI KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa di dalam gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang No. 139 / Pdt. G / 2017 / PN. Smg tertanggal 30 Maret 2017, disebutkan yang pada intinya :

“Para Advokat dan Konsultan Hukum pada H.B.L & Partners Law Firm, berkantor di Bellezza Tower, LT 8 – Off 5, Arteri Soepeno 34, Permata

Halaman 27 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



Hijau, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, DKI Jakarta. Dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Maret 2017 (Terlampir), dari dan oleh karenanya telah sah bertindak untuk dan atas nama serta kepentingan hukum klien kami:

PT. JAYA PERKASA INVESTAMA, berkedudukan di Pondok Indah Office Tower 1 Lt. 5, Unit 501, Jl. Sultan Iskandar Muda Kav. V-TA, Pondok Indah Jakarta Selatan (selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT)".

2. Bahwa dari penggalan uraian gugatan PENGGUGAT sebagaimana tersebut di atas, sama sekali tidak terdapat adanya pihak atau orang yang dengan kapasitas yang ada diberi kewenangan untuk mewakili dan atau memberi kuasa kepada pihak lain guna bertindak untuk dan atas nama PT. JAYA PERKASA INVESTAMA;
3. Bahwa penyebutan pihak atau orang yang bertindak guna mewakili kepentingan hukum suatu perseroan baik itu didalam maupun di luar pengadilan haruslah ditulis secara tegas dan jelas dalam suatu gugatan yang kemudian diwujudkan dalam suatu pertanggungjawaban hukum apabila suatu perseroan yng dimaksud terjadi sengketa;
4. Bahwa dengan tidak disebutkannya pihak atau orang sebagaimana yang disebut di atas yang mewakili PT. JAYA PERKASA INVESTAMA dan memberikan kuasa kepada para Advokat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang, oleh karenanya patut untuk dinyatakan gugatan yang demikian adalah gugatan yang Obscuur Libel;
5. Bahwa setelah dicermati lebih lanjut, ternyata Akta Pendirian PT. JAYA PERKASA INVESTAMA dalam hal pengangkatan pengurus direksi-pun sudah lewat waktu (daluwarsa) karena sudah lebih dari 5 (lima) tahun sejak ditandatangani akta tersebut belum pernah ada penggantian / perubahan susunan kepengurusan perseroan, sehingga kedudukan Direktur pemberi kuasa dalam mengajukan gugatan perkara ini adalah tidak sah.

D. TENTANG TIDAK JELASNYA POSITA GUGATAN

1. Bahwa didalam gugatannya, PENGGUGAT telah menyusun beberapa posita gugatan yang diantaranya adalah:
 - Posita halaman 2 angka 2 yang menyebutkan :
"Bahwa untuk menunjang kemajuan usaha PENGGUGAT, PENGGUGAT menjalin dan/atau membuat kerjasama dengan TERGUGAT I yang mana tugas dan tanggungjawab TERGUGAT I termasuk namun tidak terbatas untuk memasarkan unit-unit milik

Halaman 28 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



PENGGUGAT, sehingga antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dibuat Perjanjian Kerjasama antara PT. JAYA PERKASA INVESTAMA dengan PT. MERDEKA GRAHA INDO tertanggal Semarang, 24 Mei 2011 (untuk selanjutnya disebut "PERJANJIAN KERJA SAMA") hal mana perjanjian dimaksud telah sepakati dan ditandatangani bersama".

- Posita halaman 2 angka 3 yang menyebutkan :

"Bahwa atas perjanjian kerjasama dimaksud serta adanya tugas dan tanggungjawab TERGUGAT I sebagaimana diatur dalam perjanjian, kemudian TERGUGAT I mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut "PPJB") dengan TERGUGAT III sebagaimana dapat dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai berikut :

PPJB antara PT MERDEKA GRAHA INDO dengan HOKKY GONARTO Tertanggal 26 September 2012";

- Posita halaman 2 angka 5 yang menyebutkan :

"Bahwa kemudian PENGGUGAT mengetahui bahwasanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT III adalah tidak benar dan/atau dilakukan dengan itikad buruk".

2. Bahwa dari posita halaman 2 angka 2 dan halaman 2 angka 3 gugatan tersebut di atas, PENGGUGAT telah menjelaskan secara rinci mengenai tugas dan tanggung jawab TERGUGAT I yang termasuk dalam hal ini PENGGUGAT memberikan kewenangan yang tidak terbatas pada TERGUGAT I yang dituangkan dalam suatu bentuk Perjanjian Kerjasama, serta atas dasar Perjanjian Kerjasama tersebut TERGUGAT I kemudian melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat III tertanggal 26 September 2012;
3. Bahwa dari rangkaian posita gugatan tersebut di atas menunjukkan PENGGUGAT mengetahui, dan menyetujui TERGUGAT I melakukan suatu perbuatan hukum terhadap TERGUGAT III ataupun pihak-pihak lainnya sepanjang mengenai menjual dan atau memasarkan unit-unit sebagaimana yang dimaksud oleh PENGGUGAT;
4. Bahwa meskipun PENGGUGAT telah melakukan Perjanjian Kerjasama dengan TERGUGAT I yang kemudian TERGUGAT I melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepada TERGUGAT III, akan tetapi dalam posita halaman (2) angka (5) justru PENGGUGAT mengingkari dan menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara

Halaman 29 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



TERGUGAT I dengan TERGUGAT III yang dibuat berdasarkan Perjanjian Kerjasama tertanggal 24 Mei 2011 adalah merupakan suatu Pengikatan Jual Beli yang tidak benar dan / atau dilakukan dengan itikad buruk;

5. Bahwa dari posita-posita tersebut di atas menunjukkan adanya suatu ketidakjelasan di dalam gugatan Penggugat terkait mengenai dimana letak ketidakbenaran atau itikad buruk dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT III, karena apabila mencermati keberadaan Perjanjian Kerjasama tertanggal 24 Mei 2011 yang tertulis dalam gugatan, justru menunjukkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sudah sangat jelas dan dibuat dengan itikad baik oleh pihak-pihak yang ada di dalamnya;
6. Bahwa selain daripada itu ketidakjelasan gugatan Penggugat tergambar pula dalam Posita halaman 3 angka 8 yang menyebutkan :

“Bahwa selanjutnya atas perbuatan TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum mengakibatkan TERGUGAT III mendesak dan/atau menuntut PENGGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima, padahal hingga saat Gugatan ini diajukan belum ada pembayaran dan/atau penyerahan uang kepada PENGGUGAT oleh TERGUGAT I”;
7. Bahwa sebelum kami menguraikan lebih lanjut apakah benar telah terjadi suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana bentuk-bentuk tersebut di atas, maka untuk lebih jelasnya dapat kami paparkan pengertiannya berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia.
 - Mengakali : mencari akal untuk melakukan sesuatu, memperdayakan, menipu secara licik sekali
 - Mendesak : memaksa untuk segera dilakukan (dipenuhi, diselesaikan karena ada dalam keadaan darurat, genting, dan sebagainya).
 - Menuntut : meminta dengan keras (setengah seharusnya untuk dipenuhi)
8. Bahwa apabila mencermati posita halaman 3 angka 8 tersebut di atas dan dihubungkan dengan pengertian-pengertian sebagaimana yang termasuk dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, maka tidak ditemukan adanya suatu bentuk uraian atau penjelasan mengenai adanya perbuatan mengakali, mendesak, dan/atau menuntut yang dilakukan oleh TERGUGAT III terhadap PENGGUGAT, uraian mengenai perbuatan sebagaimana yang dimaksud sangatlah penting untuk dijelaskan karena dengan mengingat dari uraian tersebutlah kemudian

Halaman 30 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



dapat dibuktikan apakah benar TERGUGAT III telah melakukan suatu bentuk perbuatan melawan hukum;

9. Bahwa selanjutnya masih di dalam posita halaman 3 angka 8 PENGGUGAT menyebutkan “Perbuatan TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum”;
10. Bahwa uraian kalimat seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum adalah merupakan kalimat yang memiliki pengertian tentang adanya proses jual beli yang mana subyek atau obyek yang ada di dalam perikatan jual beli tersebut bukan pihak yang sebenarnya atau tidak pernah terjadi proses jual beli akan tetapi diterbitkan akta atau surat yang menerangkan telah terjadi proses jual beli;
11. Bahwa dari uraian tersebut di atas sangat jelas menunjukkan posita halaman 3 angka 8 gugatan PENGGUGAT tidak menerangkan pula secara terperinci apa yang dimaksud tentang adanya Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang seolah-olah benar dan mengikat secara hukum, penjelasan mengenai peristiwa hukum seolah-olah telah benar berikut sangat substantive sifatnya untuk menunjukkan kearah mengenai benar atau tidaknya suatu bentuk perikatan atau dalam hal ini Perjanjian Perikatan Jual Beli;
12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas menunjukkan bahwa gugatan PENGGUGAT tersebut disusun dengan tidak jelas, sehingga oleh karenanya patut dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijik verklaard).

E. TENTANG MENCAMPUR ADUKAN GUGATAN WANPRESTASI DENGAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum telah diuraikan oleh PENGGUGAT dalam positanya sebagaimana pula telah kami jawab dalam bab Eksepsi di atas dan lebih lanjut dalam posita halaman 2 angka 4 PENGGUGAT menguraikan :
“Bahwa atas pemasaran dan/atau Penjualan Unit-unit Hotel dan Apartement milik PENGGUGAT diatur mengenai kewajiban TERGUGAT I untuk menyerahkan uang yang telah diterimanya dan hasil penjualan dimaksud kepada PENGGUGAT guna meningkatkan PPJB menjadi Akta Jual Beli termasuk melakukan serah terima atas unit-unit Hotel dan Apartemen kepada pembeli yang sah, hal mana dapat PENGGUGAT buktikan hingga saat ini TERGUGAT I tidak pernah melakukan pembayaran dan/atau melakukan penyerahan uang atas

Halaman 31 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT III”;

2. Bahwa sebagaimana uraian gugatan, hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I diikat berdasarkan Perjanjian Kerjasama tertanggal 24 Mei 2011 dan atas dasar Perjanjian Kerjasama tersebut kemudian TERGUGAT I memasarkan dan atau menjual unit-unit apartement kepada TERGUGAT III yang dituangkan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 September 2012;
3. Bahwa dengan mencermati hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III, maka apabila TERGUGAT I dianggap belum atau tidak menyerahkan uang yang diterimanya sebagai hasil dari penjualan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III, tentu hal tersebut adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum melainkan adalah wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT, serta selain daripada itu tidak atau belum dibayarkannya hasil penjualan tersebut oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT tentunya hal tersebut tidak dapat dikaitkan dengan TERGUGAT III, karena TERGUGAT III adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Bahwa bahkan dari posita gugatan tersebut telah menguraikan pula secara tegas nyata-nyata “ TERGUGAT I tidak pernah melakukan pembayaran dan/atau melakukan penyerahan uang atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT III”. Sehingga semakin jelas menunjukkan gugatan perkara aquo telah mencampur adukan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi;
5. Bahwa mengenai pentingnya pemisahan antara gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud telah pula dimuat didalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang diantaranya:
 - Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K / Sip / 1970 tanggal 21 November 1970 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 897 K/Sip/Pdt/1997 yang pada pokoknya menyatakan “bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, sehingga berdasarkan hal



tersebut, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat yang seperti itu adalah kabur”;

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1875K / Pdt / 1984 Tertanggal 24 April 1986 dan Putusan MA No.879K / Pdt / 1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan “bahwa penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan secara tersendiri”;
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2452K / Pdt / 2009 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan “bahwa karena gugatan penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas menunjukkan bahwa gugatan PENGGUGAT tersebut disusun dengan tidak jelas, sehingga oleh karenanya patut dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijk verklaard)

F. TENTANG TIDAK JELASNYA OBYEK GUGATAN

1. Bahwa dalam posita halaman 2 angka 1 pada intinya PENGGUGAT menyebutkan “ Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah hak atas obyek sebidang tanah dan bangunan Hotel dan Apartement yang terletak di Jalan Papandayan, Palm 6 Perumahan Palm Hill Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah”;
2. Bahwa bagian lain gugatan PENGGUGAT menyebutkan telah terjadi proses jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III yang diikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan obyek unit-unit hotel dan apartement, maka dari posita tersebut menunjukkan ada beberapa unit hotel atau apartement yang telah dibeli oleh TERGUGAT III dari TERGUGAT I;
3. Bahwa apabila mencermati gugatannya, PENGGUGAT tidak menjelaskan secara rinci dan pasti berapa unit apartement yang telah dibeli dan dimana letak obyek perkara milik TERGUGAT III perkara a quo, typenya apa, berada di lantai berapa, unit kondotel nomer berapa, dan luasnya berapa, ukuran panjang maupun lebar serta identitas fisik kondotel lainnya yang telah dibeli oleh TERGUGAT III dari TERGUGAT I yang menurut gugatan PENGGUGAT diklaim sebagai hak miliknya;
4. Bahwa penyebutan data fisik dan data yuridis mengenai tanah sangat penting untuk disebutkan dan diuraikan dalam gugatan karena dengan



mengingat sengketa yang dimaksud dalam perkara a quo adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum terkait proses jual beli unit-unit kamar atau apartemen sehingga apabila data-data tersebut tidak diuraikan secara rinci maka mengakibatkan tidak jelas pula obyek-obyek yang harus tunduk terhadap putusan perkara aquo;

5. Bahwa mengenai pentingnya batas-batas dan letak tanah sebagaimana yang dimaksud telah pula dimuat didalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung yang diantaranya :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.81 K / Sip / 1971 tanggal 09-07-1973, dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan “khusus gugatan mengenai tanah harus menyebutkan dengan jelas letak, batas-batas, dan ukuran tanah”;
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.1159 K / Pdt / 1983 Tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima”.

Bahwa oleh karena tidak dipenuhinya hal-hal tersebut diatas, maka gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankeljik verklaard).

G. TENTANG RINCIAN KERUGIAN YANG TIDAK BERKESUAIAN ANTARA POSITA GUGATAN DENGAN PETITUM GUGATAN

1. Bahwa di dalam posita gugatannya halaman 6-7 angka 8 huruf a,b, dan c, PENGGUGAT menyebutkan akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III mengakibatkan kerugian materiil dengan perincian sebagai berikut :

- a. Bahwa akibat perbuatan Para TERGUGAT, PENGGUGAT tidak dapat menjual dan menikmati hasil penjualan-penjualan unit hotel dan apartemen dimaksud, sehingga patut dan beralasan Para TERGUGAT untuk mengganti kerugian PENGGUGAT total keseluruhan sebesar Rp. 7.800.000.000,00 (tujuh milyar delapan ratus juta rupiah);
- b. Kerugian akibat biaya-biaya yang harus dikeluarkan PENGGUGAT untuk menyelesaikan permasalahannya dengan TERGUGAT I, TERGUGAT III termasuk tapi tidak terbatas biaya konsultasi hukum dan pendampingan yang dikeluarkan sebelum diajukan gugatan ini, kurang lebih sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan untuk mengajukan gugatan ini sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), sehingga total jumlah kerugian untuk konsultasi

Halaman 34 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



hukum dan mendapatkan pendampingan sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

- c. Kerugian berupa potensi keuntungan yang seharusnya didapatkan oleh PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 29.750.000.000,00 (dua puluh sembilan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
2. Bahwa apabila dijumlahkan total kerugian materiil yang terdapat didalam posita gugatan PENGGUGAT maka didapatkan jumlah total sebesar Rp.7.800.000.000,00 + Rp.600.000.000,00 + Rp. 29.750.000.000,00 = Rp.38.150.000.000,00 (tiga puluh delapan milyar seratus lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa didalam halaman 8 angka 6 huruf a petitum gugatannya, PENGGUGAT menyatakan bahwa total kerugian materiil yang harus dibayar secara bersama-sama TERGUGAT I dan TERGUGAT III adalah sebesar Rp.30.350.000.000,00 (tiga puluh milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah);
4. Bahwa apabila dicermati, maka tampak adanya perbedaan jumlah kerugian materiil yang terdapat didalam posita gugatan dan petitum gugatan, terlebih lagi jika mengacu pada jumlah kerugian yang terdapat didalam petitum gugatan maka sangat jelas menunjukkan bahwa PENGGUGAT tidak menempatkan kerugian sebagaimana yang dimaksud dalam posita halaman 6-7 angka 8 huruf a yakni mengenai kerugian tidak dapat menjual dan menikmati hasil penjualan unit-unit hotel dan apartemen dengan jumlah kerugian Rp.7.800.000.000,00 (tujuh milyar delapan ratus juta rupiah) ;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan dengan mengingat suatu bentuk kerugian adalah berbanding lurus dengan adanya suatu bentuk perbuatan maka secara hukum dengan tidak disebutkannya atau tidak dijadikannya kerugian sebagaimana dalam posita halaman 6-7 angka 8 huruf a ke dalam petitum halaman 8 angka 6, maka haruslah dianggap penjualan dari unit-unit TERGUGAT I kepada TERGUGAT III tidak mengakibatkan kerugian terhadap PENGGUGAT atau lebih luasnya lagi, bahwa dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak terdapat adanya suatu perbuatan yang melawan hukum;
6. Bahwa mengenai pentingnya perincian jumlah kerugian harus disebut dengan jelas sebagaimana yang dimaksud telah pula dimuat dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang diantaranya:
 - Putusan Mahkamah Agung RI No.19 K/Sip/1983 tanggal 31 Oktober 1983 : “ Karena gugatan ganti rugi tidak dirinci, lagi pula belum



diperiksa *judex-facti*, gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima”;

- Bahwa oleh karenanya tanpa dipenuhi hal-hal tersebut Gugatan Penggugat wajib dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijck verklaard*)

H. TENTANG PETITUM GUGATAN YANG TIDAK JELAS

1. Bahwa di awal gugatannya, PENGGUGAT menyebutkan adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan hotel dan apartemen yang terletak di Jalan Papandayan Palm 6 Perumahan Palm Hill Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;
2. Bahwa terkait dengan dalil gugatan sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya PENGGUGAT menyatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum sehubungan dengan adanya perikatan jual beli tanah dan unit-unit apartement antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III;
3. Bahwa dengan adanya dalil gugatan tersebut di atas, semestinya terlebih dahulu menurut hukum PENGGUGAT didalam posita gugatannya harus secara tegas meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* untuk menyatakan dan menetapkan tanah beserta bangunan sebagaimana tersebut di atas adalah milik PENGGUGAT;
4. Bahwa akan tetapi setelah dicermati didalam uraian gugatan PENGGUGAT tidak terdapat satupun petitum yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan PENGGUGAT selaku pemilik yang berhak atas tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud, sehingga dengan demikian secara hukum dapat disimpulkan seluruh petitum yang terkait dengan tanah yang sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT tidak dapat dikabulkan;
5. Bahwa selanjutnya sebagaimana yang telah kami uraikan di atas hubungan hukum yang ada di Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 September 2012 hanya menyebutkan TERGUGAT I dan TERGUGAT III sebagai pihak yang menandatangani didalamnya, sehingga apabila dihubungkan dengan tidak adanya petitum yang meminta untuk menyatakan PENGGUGAT selaku pemilik, tentunya PENGGUGAT dikualifikasikan / dikategorikan sebagai Pihak Ketiga yang tidak dapat mengajukan pembatalan terhadap suatu Perjanjian yang dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli;



6. Bahwa mengenai Pihak Ketiga yang tidak dapat membatalkan perikatan sebagaimana yang dimaksud dalam KUH Perdata, Yurisprudensi, dan Pendapat Ahli, yakni:

- Ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, dijelaskan bahwa : (a) Perjanjian hanya mengikat dan berlaku antara para pihak yang membuatnya.(b) Pihak Ketiga tidak berhak menerima manfaat dari perjanjian itu. (c) Pihak Ketiga yang tidak ikut serta terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan pembatalan;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1270 K / Pdt / 1991 tanggal 30 November 1993, dijelaskan : pada prinsipnya menyatakan bahwa yang sah sebagai pihak PENGGUGAT atau TERGUGAT dalam perkara yang timbul dalam suatu perjanjian perikatan adalah TERBATAS pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian perikatan tersebut;
- Menurut Pendapat Ahli, M.Yahya.Harahap SH, dalam buku tulisannya berjudul Persidangan, Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan menyatakan bahwa : Pihak Ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan.

7. Bahwa mengenai petitum yang tidak jelas sebagaimana dimaksud di atas, telah pula dimuat didalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang diantaranya:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492K/SIP/1970 tanggal 21 November 1970 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan : "apa yang dituntut harus disebut dengan jelas";
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975 "karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

8. Bahwa oleh karena tidak dipenuhinya hal-hal tersebut gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelrijk verklaard).

Bahwa dari uraian sebagaimana tersebut dalam bab Eksepsi ini menunjukkan ketidakjelasan petitum dari PENGGUGAT yang mengakibatkan ketidak jelasan pula dalam hal pertanggungjawaban hukum dalam perkara aquo.

Bahwa melalui kesempatan ini pula, TERGUGAT III menyatakan menolak dan sangat ber-keberatan dengan keterwakilan TERGUGAT I di persidangan ini, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya berdasarkan surat kuasa

Halaman 37 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

khusus dari Komisaris PT. MERDEKA GRAHA INDO, yang mana berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana dalam Akta No. 32 tanggal 21 September 2010 tentang Akta Pendirian Perseroan Terbatas " PT. MERDEKA GRAHA INDO " yang dibuat dan ditandatangani dihadapan TANTI HERAWATI, SH, Notaris di Semarang, dimana dalam akta tersebut pada pasal 12 ayat (1) dinyatakan secara tegas " Direksi berhak mewakili Perseroan didalam dan diluar Pengadilan.....dst ", maupun berdasarkan UU RI No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas dalam pasal 98 dengan tegas menyatakan " Direksi mewakili Perseroan baik didalam maupun di luar Pengadilan, dengan demikian yang berhak mewakili Perseroan (TERGUGAT I) dalam persidangan ini adalah Direksi dan bukan Komisaris maupun pihak lain.

Bahwa disamping itu, keterwakilan TERGUGAT I dalam persidangan ini yang diwakili oleh Komisaris Perseroan, apabila dicermati dalam Anggaran Dasar Perseroan tersebut diatas, kepengurusannya selaku Komisaris telah habis masa jabatannya, hal tersebut ditegaskan didalam pasal 14 ayat (3) Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana dalam Akta No. 32 tanggal 21 September 2010 tentang Akta Pendirian Perseroan Terbatas " PT. MERDEKA GRAHA INDO " yang menyebutkan " anggota dewan komisaris diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan sewaktu-waktu", dengan demikian Komisaris tersebut yang diangkat berdasarkan Akta No. 32 tanggal 21 September 2010 dengan masa kepengurusan 5 (lima) tahun sudah berakhir sejak 21 September 2015, dan saat ini sudah memasuki bulan September 2017, yang berarti sudah memasuki tahun ketujuh, maka keterwakilan TERGUGAT I dalam persidangan ini yang diwakili oleh Komisaris berdasarkan Akta No. 32 tanggal 21 September 2010 adalah tidak sah, dan untuk itu mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk mengeluarkan perwakilan TERGUGAT I dalam perkara ini.

DALAM KONPENS!

1. Bahwa secara mutatis mutandis, TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar keseluruhan dalil yang tertera dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap termuat dan terbaca kembali dalam bagian Konpensi;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat sebagaimana yang tercantum didalam surat gugatannya tertanggal 30 Maret 2017 dengan Reg.No. 139 / Pdt.G / 2017 / PN SMG terkecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;

Halaman 38 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



3. Bahwa apabila dicermati gugatan PENGGUGAT mengenai Perbuatan Melawan Hukum, terdapat adanya 3 (tiga) substansi yakni:
 - a. Mengenai perbuatan TERGUGAT I yang membuat Pengikatan Perjanjian Jual Beli dengan TERGUGAT III seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum;
 - b. Mengenai adanya perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT III yang mendesak dan/atau menuntut PENGGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima;
 - c. Mengenai PENGGUGAT belum menerima pembayaran atau penyerahan uang dari TERGUGAT I.
4. Bahwa dari substansi gugatan PENGGUGAT diatas, menunjukkan nyata-nyata gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum atau setidaknya tidak berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada , hal mana dapat TERGUGAT III sampaikan yakni mengenai adanya perbuatan jual beli seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum;
5. Bahwa TERGUGAT III telah melakukan proses jual beli atas unit apartemen dari TERGUGAT I yang mana diawali dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dapat diuraikan sebagai berikut :

Pengikatan Jual Beli antara PT MERDEKA GRAHA INDO (TERGUGAT I) dengan HOKKY GONARTO (TERGUGAT III), yang mana dalam lampiran jual beli terdapat surat konfirmasi pemesanan unit yang mengatur para pihak terkait dengan jual beli 3 (tiga) unit apartemen yakni :

 - Unit nomor 3001, 3002, dan 3005 Total seharga Rp.2.400.000.000 (dua milyar empat ratus juta rupiah).
6. Bahwa total harga pembelian 3 (tiga) unit apartemen tersebut adalah sebesar Rp.2.400.000.000 (dua milyar empat ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh HOKKY GONARTO (TERGUGAT III) sebagai pembeli kepada Bapak EDDY SOESANTO SOEGIARTO selaku Direktur PT MERDEKA GRAHA INDO (TERGUGAT I) dengan cek Bank Mandiri Nomor FE 242628 Rp. Rp.2.400.000.000 (dua milyar empat ratus juta rupiah) tanggal warkat 26 September 2012 yang diterima saudara EDDY SOESANTO SOEGIARTO dihadapan Notaris;
7. Bahwa setelah semua proses jual beli serta Surat Konfirmasi Pemesanan Unit kemudian ditindaklanjuti dengan serah terima unit dari PT MERDEKA GRAHA INDO (TERGUGAT I) kepada TERGUGAT III sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima;



8. Bahwa selanjutnya bangunan atau unit-unit apartemen tidak digunakan untuk rumah tinggal / apartemen melainkan dipergunakan usaha perhotelan yakni dengan nama Hotel Oak Tree Semarang;
9. Bahwa mengenai pengelolaan unit-unit apartemen yang telah dilakukan proses jual beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana di atas kemudian dilakukan oleh PENGGUGAT, yang mana pengelolaan tersebut diatur didalam Surat Konfirmasi Pemesanan Unit bagian syarat-syarat dan ketentuan pada angka 15 yakni : “Pemesanan unit wajib menyerahkan unitnya kepada pengelola dalam hal ini PT JAYA PERKASA INVESTAMA, Jakarta selama 20 tahun dengan opsi perpanjangan per 10 tahun untuk dikelola sebagai Hotel Best Western Premier Candi Semarang”;
10. Bahwa mengenai pertanggungjawabannya sebagai pengelola disebutkan didalam lampiran dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu tentang Syarat-Syarat dan Ketentuan pada angka 16,17,18,19,20,21,dan 22 yaitu :
 - “(16) Pembeli unit condotel OAK TREE Hotel Semarang mendapatkan return on Investment yang dihitung berdasarkan net profit operational unit/kamar karena condotel akan dikelola sebagai hotel oleh PT Jaya Perkasa Investama-Jakarta dengan status berbintang empat oleh OAK TREE Hotel Semarang Management”.
 - “(17) Pembeli mendapatkan jaminan pendapatan (guaranteed income) sebesar 40 % dalam 5 tahun pertama. Jaminan pendapatan ini dihitung berdasarkan harga beli dengan harga normal diluar PPN (Pajak Penjualan) dan tahun ke-6 dan seterusnya berdasarkan net profit operational hotel”.
 - “(18) Return on Investment diberikan setelah 3 (tiga) bulan operasional (setelah soft opening) yang diberikan setiap 1(satu) tahun sekali. OAK TREE Hotel Semarang Management akan menyiapkan laporan sewa per 3(tiga) bulan yang dikirimkan ke semua pemilik unit”.
 - “(19) Guaranteed Income yang diterima akan dipotong pajak sesuai tarif yang berlaku oleh Pemerintah”.
 - “(20) Pembeli unit mendapat bonus 3(tiga) hari free stay (menginap gratis) selama periode soft opening”.
 - “(21) Pembeli unit mendapat 30 point free stay (menginap gratis) yang berlaku untuk 1 (satu) tahun dan tidak dapat diakumulasi untuk tahun selanjutnya”.
 - “(22) Pembeli mendapatkan Bukti Kepemilikan dari PT Jaya Perkasa Investama selaku pengelola OAK TREE HOTEL-Emerald-Semarang”.
11. Bahwa dari proses Pengikatan Jual Beli beserta lampiran-lampirannya dan adanya pertanggungjawaban PENGGUGAT selaku pengelola yang tertuang



didalam Lampiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang bukti kepemilikan awal diberikan investor card selaku pemilik unit-unit kamar hotel dan apartemen dari PT JAYA PERKASA INVESTAMA selaku pengelola Hotel Oak Tree Semarang;

12. Bahwa apabila dicermati, PENGGUGAT selaku pengelola sudah mengetahui dan menyetujui adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III;
13. Bahwa apabila didalam gugatannya, PENGGUGAT mendalihkan adanya peristiwa yang seolah-olah benar dan mengikat secara hukum, akan tetapi dalil PENGGUGAT tersebut tidak didukung oleh dalil-dalil lainnya yang dapat mengungkapkan adanya suatu peristiwa yang dimaksud PENGGUGAT sebagai perbuatan yang melawan hukum yang berupa adanya peristiwa yang disebut "seolah-olah terjadi jual beli";
14. Bahwa selanjutnya terkait dengan adanya alasan PENGGUGAT mengenai adanya perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT III yang mendesak dan / atau menuntut PENGGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima;
15. Bahwa dari alasan tersebut di atas menunjukkan ketidakjelasan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dihubungkan antara adanya sifat mendesak dan / atau menuntut yang dilakukan TERGUGAT III yang tidak disebutkan secara rinci oleh PENGGUGAT di dalam gugatannya;
16. Bahwa berikutnya berkaitan dengan alasan PENGGUGAT mengenai PENGGUGAT belum ada menerima pembayaran atau penyerahan uang dari TERGUGAT I;
17. Bahwa seperti halnya yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT III telah membayar atau menyerahkan secara tunai uang pembelian unit-unit apartemen kepada TERGUGAT I sebagaimana yang disepakati baik itu di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli beserta dengan lampiran-lampirannya;
18. Bahwa mengenai alasan PENGGUGAT yang menyebutkan TERGUGAT I belum menyerahkan uang kepada PENGGUGAT tentunya bentuk "wanprestasi" tersebut tidak dapat dituntut kepada TERGUGAT III, dimana TERGUGAT III adalah selaku pembeli yang beritikad baik, terlebih lagi peristiwa jual beli ini telah terjadi sejak tahun 2012 dan pada saat itu PENGGUGAT tidak melakukan keberatan bahkan PENGGUGAT selaku pengelola unit-unit atau kamar-kamar yang telah dibeli oleh TERGUGAT III telah diberikan Investor Card sebagai pemilik unit atau kamar-kamar guna menginap gratis di Hotel Oak Tree Semarang;



19. Bahwa dengan adanya penyerahan investor card sebagaimana dimaksud di atas dari PENGGUGAT selaku pengelola kepada TERGUGAT III tentunya secara logika hukum menunjukkan PENGGUGAT telah mengetahui dan menyetujui proses jual beli tersebut, serta menyetujui pula ditunjuk selaku pengelola unit-unit kamar atau apartemen sebagaimana yang dimaksud pada Hotel Oak Tree Semarang.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa TERGUGAT III dalam KONPENSI untuk selanjutnya mohon disebut sebagai PENGGUGAT III REKONPENSI, sedangkan PENGGUGAT KONPENSI untuk selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONPENSI dalam rangka mengajukan Gugatan Rekonpensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi dan bagian Konpensi tersebut di atas, secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan dalam Rekonpensi ini;
3. Bahwa pada tanggal 26 September 2012, PENGGUGAT III REKONPENSI telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT I KONPENSI dibawah No. 286 / W / IX / 2012 dihadapan ELLY NINANINGSIH, SH,Notaris di Semarang;
4. Bahwa obyek jual-beli tersebut pada posita angka 3 gugatan rekonpensi meliputi: 3 (tiga) unit Condotel ber-nomor 3001, 3002, dan 3005 yang terletak di Palm Hill Estate, jalan Papandayan, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, semula dikenal dengan nama " BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG" dan sekarang bernama " OAK TREE HOTEL ";
5. Bahwa selaku pembeli, PENGGUGAT III REKONPENSI telah membayar lunas pembelian 3 (tiga) unit Condotel ber-nomor 3001, 3002, dan 3005 kepada TERGUGAT I KONPENSI sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah), dan sebagai bukti pelunasannya TERGUGAT I KONPENSI telah mengeluarkan tanda terima pembayaran (kwitansi) tertanggal 26 September 2012;
6. Bahwa atas pelunasan tersebut, kemudian pada tanggal 10 Agustus 2015, telah dilakukan serah terima 3 (tiga) unit obyek jual-beli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah No. 286 / W / IX / 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ELLY NINANINGSIH, SH,Notaris di Semarang dari TERGUGAT I KONPENSI kepada PENGGUGAT III REKONPENSI;
7. Bahwa sebelum itu, sekitar tahun 2014-2015, PENGGUGAT III REKONPENSI selaku investor telah diberikan investor card dan telah



beberapa kali menempati unit-unit tersebut tanpa ada kendala ataupun halangan dari TERGUGAT REKONPENSI;

8. Bahwa saat ini, TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT III REKONPENSI dengan cara: menyewakan 3 (tiga) unit condotel milik PENGGUGAT III REKONPENSI kepada pihak luar tanpa persetujuan dan menyerahkan pembagian hasil kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebagaimana telah diatur dan disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dalam posita angka 3 tersebut diatas dan menguasai Sertifikat bukti kepemilikan tanah dan bangunan Condotel dengan nama " OAK TREE HOTEL "
9. Bahwa kewajiban sebagai Pembeli telah sepenuhnya dipenuhi oleh PENGGUGAT III REKONPENSI, sehingga berdasarkan pasal 6 mengenai PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah No. 286 / W / IX / 2012 tanggal 26 September 2012, haruslah segera dilaksanakan antara PENGGUGAT III REKONPENSI dengan TERGUGAT I KONPENSI;
10. Bahwa oleh karena sampai dengan saat ini PENGGUGAT III REKONPENSI tidak dapat menandatangani Akta Jual-Beli karena adanya gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT REKONPENSI, maka PENGGUGAT III REKONPENSI selaku pembeli yang beritikad baik telah dirugikan sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
11. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sudah sepatasnya TERGUGAT REKONPENSI haruslah dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT III REKONPENSI yang meliputi:
 - Kerugian Materiil sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) ditambah dengan:
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).Total kerugian: 3.400.000.000,- (tiga milyar empat ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
12. Bahwa untuk menjamin terlaksananya pembayaran ganti rugi terhadap PENGGUGAT III REKONPENSI, maka mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan dimana berdiri 3 (tiga) unit Condotel ber-nomor 3001, 3002, dan 3005 yang terletak di Palm Hill Estate, jalan Papandayan, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang,



semula dikenal dengan nama “ BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG” dan sekarang bernama “ OAK TREE HOTEL “.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT III KOMPENSI / PENGGUGAT III REKOMPENSI mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT III KOMPENSI;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT KOMPENSI tidak dapat diterima (niet on vankelijk verklaard);

DALAM KOMPENSI

- Menolak gugatan PENGGUGAT KOMPENSI untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT KOMPENSI tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);

DALAM REKOMPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi PENGGUGAT III REKOMPENSI / TERGUGAT III KOMPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah No. 286 / W / IX / 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ELLY NINANINGSIH, SH,Notaris di Semarang tanggal 26 September 2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan PENGGUGAT III REKOMPENSI / TERGUGAT III KOMPENSI adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan PENGGUGAT III REKOMPENSI / TERGUGAT III KOMPENSI adalah pemegang hak yang sah dan satu-satunya menurut hukum atas 3 (tiga) unit Condotel ber-nomor: 3001, 3002, dan 3005 yang terletak di lantai 3 bangunan yang dahulu bernama “ BEST WESTERN PREMIERE CANDI SEMARANG “ sekarang dikenal dengan nama “ OAK TREE HOTEL “ berlokasi di Kompleks Perumahan Palm Hill jalan Papandayan, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKOMPENSI / PENGGUGAT KOMPENSI yang telah menyewakan 3 (tiga) unit Condotel ber-nomor 3001, 3002, dan 3005 milik PENGGUGAT III REKOMPENSI / TERGUGAT III KOMPENSI kepada Pihak lain tanpa izin kepada PENGGUGAT III REKOMPENSI / TERGUGAT III KOMPENSI dan menguasai Sertifikat bukti kepemilikan tanah dan bangunan Condotel dengan nama “ OAK TREE HOTEL “ yang terletak di Kompleks Perumahan Palm Hill jalan Papandayan,



Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan dimana berdiri 3 (tiga) unit Condotel ber-nomor 3001, 3002, dan 3005 yang terletak di Palm Hill Estate, jalan Papandayan, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, semula dikenal dengan nama “ BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG” dan sekarang bernama “ OAK TREE HOTEL “;
7. Menghukum kepada TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI bersama-sama dengan TERGUGAT I KONPENSI dan PENGGUGAT III REKONPENSI / TERGUGAT III KONPENSI untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana telah diatur didalam pasal 6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah No. 286 / W / IX / 2012 tanggal 26 September 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ELLY NINANINGSIH, SH, Notaris di Semarang dan menyerahkan Sertifikat asli tanah dan bangunan dimana berdiri 3 (tiga) unit Condotel ber-nomor 3001, 3002, dan 3005 yang terletak di Palm Hill Estate, jalan Papandayan, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, semula dikenal dengan nama “ BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG” dan sekarang bernama “ OAK TREE HOTEL kepada PENGGUGAT III REKONPENSI / TERGUGAT III KONPENSI;
8. Menghukum kepada TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI untuk menyerahkan kepemilikan dan penguasaan atas 3 (tiga) unit Condotel bernomor 3001, 3002, dan 3005 yang terletak di lantai 3 bangunan OAK TREE HOTEL kepada PENGGUGAT III REKONPENSI / TERGUGAT III KONPENSI tanpa syarat;
9. Menghukum kepada TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT III REKONPENSI / TERGUGAT III KONPENSI secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 3.400.000.000,- (tiga milyar empat ratus juta rupiah);
DALAM EKSEPSI, KONPENSI DAN REKONPENSI
- Menghukum kepada PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
Atau apabila berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum.

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Penggugat mengajukan Replik tanggal 24 Oktober 2017 dan

Halaman 45 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing mengajukan dupliknya tanggal 31 Oktober 2017, Replik dan Duplik tersebut seluruhnya terlampir dalam berkas perkara ini, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan a quo;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan pada tanggal, 10 April 2018 yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

Dalam EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III ;

Dalam KONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima ;

Dalam REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

Dalam KONPENSI dan REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini, yang besarnya sejumlah Rp 3.185.460,-(tiga juta seratus delapan puluh lima ribu empat ratus enam puluh rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 139/Pdt.G/2017/PN Smg. Jo. No. 32 Pdt.U/2018/PN Smg. tanggal 24 April 2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang , yang menerangkan bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor : 139/ Pdt.G / 2017/ PN.Smg, tanggal 10 April 2018, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 17 Mei 2018;
2. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 17 Mei 2018;
3. Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 Mei 2018;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pernyataan banding tersebut, Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Semarang telah memberitahukan masing-masing kepada :

- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 28 Juni 2018;
- Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya dan kepada Terbanding III semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 3 Juli 2018;
- Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 3 Juli 2018;

Halaman 46 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Juli 2018

untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor : 139 / Pdt.G / 2017 / PN.Smg , tanggal 10 April 2018, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dengan pertimbangan - pertimbangan seperti dibawah ini;

Menimbang, bahwa walaupun Pemanding semula Penggugat, tidak mengajukan Memori Banding, akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan, apakah Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangan dan mengambil putusan berdasarkan bukti - bukti yang diajukan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama di dalam putusannya antara lain telah mempertimbangkan bahwa subyek gugatan / Penggugat aquo adalah PT JAYA PERKASA INVESTAMA yang diwakili oleh AGUS TRIHARTO sebagai Direktornya ;

Menimbang bahwa sesuai AD / ART akta Pendirian Perseroan Terbatas Jaya Perkasa Investama yang tercantum dalam Akta No 03 tanggal 3 Agustus 2009, yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan MOYARI DEWATA, SH Notaris di Tangerang, pasal 11 ayat (3), secara tegas dinyatakan bahwa "Anggota Direksi diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu " ;

Menimbang bahwa jika diperhatikan dalam Anggaran Dasar pasal 20 angka 2, AGUS TRIHARTO diangkat sebagai Direktur sesuai Akte Pendirian Perseroan Terbatas PT Jaya Perkasa Investama, tanggal 3 Agustus 2009, masa jabatan pengurus / jangka waktu kewenangan Direksi dibatasi,selama 5

Halaman 47 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(lima) tahun diatur secara tegas, sehingga seharusnya masa jabatan berakhir setelah tanggal 3 Agustus 2014 ;

Menimbang bahwa pada saat gugatan aquo didaftarkan di Pengadilan Negeri Semarang, pada tanggal 30 Maret 2017, Penggugat PT JAYA PERKASA INVESTAMA diwakili oleh AGUS TRIHARTO yang menjabat sebagai Direktur sebagai pemberi kuasa yang masih mempergunakan Akte Pendirian Perseroan Terbatas tanggal 3 Agustus 2009 (bukti P-1), sehingga oleh karena itu surat kuasa yang dibuat tertanggal 28 Maret 2017 oleh AGUS TRIHARTO sebagai Penggugat kepada kuasa hukumnya dari kantor hukum H.B.L & Partner Law Firm untuk mengajukan gugatan adalah batal demi hukum dan tidak sah, karena seharusnya sudah ada surat penunjukan kembali AGUS TRIHARTO sebagai Direktur ;

Menimbang bahwa demikian pula dari tanggapan kuasa Penggugat dalam Repliknya, Penggugat mengakui bahwa hingga saat ini belum ada perubahan Direksi dalam Akte Pendirian Perseroan Terbatas tanggal 3 Agustus 2009, dan belum ada RUPS yang baru mengenai kepengurusan, dimana AGUS TRIHARTO yang menjabat selaku Direktur PT JAYA PERKASA INVESTAMA ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, maka Manjelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa baik pertimbangan maupun amar Putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor : 139 / Pdt.G / 2017 / PN.Smg , tanggal 10 April 2018, sudah tepat dan benar dan karena itu patut dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang - undangan yang berlaku ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor : 139 / Pdt.G / 2017 / PN.Smg, tanggal 10 April 2018, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pemanding semula Penggugat, untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman 48 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Selasa , tanggal 16 Oktober 2018 oleh DR. Nommy HT Siahaan, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H. dan Dina Krisnayati, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 31 Oktober 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Awibowo, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H.

DR. Nommy HT Siahaan, S.H.,M.H.

Dina Krisnayati, S.H.

Panitera Pengganti,

Awibowo, S.H.

Perincian biaya perkara :

RedaksiRp 5.000,00

Meterai.....Rp 6.000,00

Pemberkasan..... Rp139.000,00+

Jumlah.....Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 49 dari 49, Putusan Nomor 382/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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