



P U T U S A N

NOMOR 38 /PDT/2022/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. **Tuan Slamet Suparmaji, MM** Pekerjaan Wiraswasta , beralamat di Perumahan Kinara Puri A-6 Corogan, RT.007/RW.023 Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok , Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta bertindak selaku Pemegang kuasa dari **PT TERAGA OLAHRAKAYASA** berdasarkan Akta Kuasa No.75 tertanggal 26-05-2020; selanjutnya disebut sebagai....**Pembanding I** semula **Tergugat I**;
2. **Tuan Sugiyarto SH**, Pekerjaan Notaris-Pejabat Pembuat Akta Tanah(P.P.A.T), beralamat di , Perumahan Pelemsewu, RT.10/RW.000 , Kelurahan/Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta ,Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 34021515085590003di Semarang yang untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Pembanding II** semula **Tergugat II**.
3. **Tuan Catur Puji Astono**, Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Perum Kinara Puri No 8A Corongan RT.007/RW.023 Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta Pemegang kartu Tnda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (N.I.K) : 3404070506730008 ; selanjutnya disebut sebagai.....**Pembanding III** semula **Tergugat III**.

Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III memberikan kuasa dengan Surat Kuasa Khusus Nomor : 14/S.K.SWN/Bdg/III/2022 tertanggal 24 Maret 2022 kepada: Suwarno, S.H.,Sp.N., Pekerjaan Advokat-Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Raya Janti, Kruwing II/6 Janti, Depok,

Halaman 1 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Sleman , Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, Nomor 260/HK/SK.PDT/III/2022/PN Smn , tanggal 24 Maret 2022;

M E L A W A N

PT Solusi Emas Perkasa yang diwakili secara sah oleh Direksi Perseroan **Sdr Muhammad Muttaqin** selaku **Direktur Utama**, Alamat kantor : Semarang Indah Blok D XI No.8 A-B RT.001/RW.009 Kelurahan Tawang Mas, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah, selaku Pihak Pertama pada perjanjian Nomor 14 Tanggal 27 Januari 2021 dan Pihak Kedua Pada Surat Pernyataan Kesanggupan Pembayaran Hutang tertanggal 25 Mei 2021, memberikan kuasanya kepada: Rizka Abdurrahman, S.H., M.H., C.Med., CMLC., CCA, Agus Haryoko, S.H., Astie Sukma Wardhani, S.H., Renaldo Alan Saptono, S.H., Agfi Jundhi Fauzan, S.H., M.H. dan Eko Djuni Prasetyo, S.H. Advokat pada Law Office "Law & Justice" Advocates and Legal Consultants, beralamat Kompleks Pertokoan Siranda Jalan Diponegoro No. 34 Semarang 50251. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman Nomor: 439/HK/SK.PDT/V/2022/PN Smn tanggal 13 Mei 2022; selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **PENGUGAT**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

1. Setelah membaca surat penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 21 April 2022, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat sekarang Pembanding tertanggal 21 Juli 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 22 Juli 2021, di bawah register

Halaman 2 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara perdata Nomor 165/Pdt.G/2021/PN Smn, yang selengkapnya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I selaku kuasa dari dan demikian untuk atas nama Perseroan Terbatas PT. TERAGA OLAHRAKAYASA, telah membuat perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris Dinda Paramitha, SH., M.Kn dan dituangkan pada Akta Perjanjian Komitmen Fee Nomor 14 tanggal 27-01-2021 dengan dihadiri TERGUGAT II selaku Penjamin/Pemberi jaminan tambahan;
2. Bahwa PENGGUGAT sebagaimana disebutkan pada akta perjanjian no.14 tanggal 27 Januari 2021 adalah selaku pemilik modal yang menitipkan sejumlah dana sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada TERGUGAT I yang dipergunakan untuk mengurus Provisi Penjamin Surat Perintah Setor (SPS) dari Bank pada administrasi Proyek pembelian dan pembangunan Apartemen/Condotel "JOGJA APARTEMEN" yang beralamat di Jalan Lowano Nomor 69, Kelurahan Sorosutan, Kecamatan Mergasan, Daerah Istimewa Yogyakarta, melalui Akta Perjanjian Komitmen Fee Nomor 14 tahun 2021, dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Jangka waktu 2 (dua) bulan 2 (dua) minggu, terhitung sejak tanggal 27-01-2021 sampai dengan 12-04-2021 sebagaimana dimaksud pada pasal 2 perjanjian *a quo*;
 - b. PENGGUGAT (PT. Solusi Emas Perkasa) menitipkan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang akan digunakan oleh TERGUGAT I (PT. TERAGA OLAHRAKAYASA) untuk mengurus provisi penjamin Surat Perintah Setor (SPS) dari Bank dan administrasi Bank pada proyek pembelian dan pembangunan Apartemen/Condotel "JOGJA APARTEMEN".
3. Bahwa Penggugat pada tanggal 27 Januari 2021 telah menyerahkan Cek Tunai Nomor HR 680112 PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk cabang Smg Mpu Tantular 135-25 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dari PT Solusi Emas Perkasa, dan atas penyerahan cek di tujuan kepada PT. Teraga Olahrakayasa ;
4. Bahwa sesuai dengan pasal 4 akta perjanjian Komitmen Fee Nomor 14/2021 telah disepakati mekanisme penyerahan dan pengembalian dengan ketentuan sebagai berikut :

Halaman 3 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YYK



- a. Bilamana proyek pihak TERGUGAT I berhasil melakukan pembelian dan pembangunan maka uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) akan dikembalikan kepada PENGGUGAT selaku pihak pertama dengan ditambah komitmen fee sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sehingga total uang yang dikembalikan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT menjadi Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), yang harus dibayarkan seketika dan sekaligus lunas selambat lambatnya pada tanggal 12-04-2021;
 - b. Bilamana proyek TERGUGAT I tidak berhasil, maka uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) akan dikembalikan seketika dan sekali lunas, termasuk pemberian tambahan uang jasa Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)/bulan kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal 12-04-2021 ;
5. Bahwa sesuai perjanjian komitmen fee tersebut, TERGUGAT I memberikan jaminan kepada PENGGUGAT berupa cek tunai sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan jaminan tambahan 4 (empat) bidang tanah sebagaimana terinci disebutkan pada akta perjanjian komitmen fee nomor 14/2021 dari TERGUGAT II untuk PENGGUGAT sebagai jaminan tambahan, selama masa perjanjian berlangsung, surat tanah/akta tanah tersebut disimpan di Kantor Notaris Dinda Paramitha, SH, MKn. Dan penyerahan cek No. HX286949 tertanggal 12 April 2021 Bank Mandiri cabang 137.01 Yogyakarta Adisucipto 008-6079 yang ditujukan kepada PT Solusi Emas Perkasa senilai Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dari PT Teraga Olahrakayasa rekening nomor 137-00-3311559-9 telah diterima oleh PENGGUGAT ;
6. Bahwa proyek yang menjadi tujuan TERGUGAT I ternyata tidak berhasil maka sebagaimana dimaksud pada pasal 4 akta Perjanjian Komitmen Fee No.14/2021 dinyatakan pada pasal 4 perjanjian quod "Bilamana proyek pihak kedua (Tergugat I) tidak berhasil, maka uang sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) akan dikembalikan penuh seketika dan sekali lunas, termasuk pemberian tambahan uang jasa Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)/ bulan kepada pihak pertama selambat-lambatnya pada tanggal 12 April 2021";
7. Bahwa TERGUGAT I telah lalai (ingkar janji) dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur pada pasal 4 Perjanjian Komitmen Fee

Halaman 4 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 14/2021 tersebut yakni pengembalian penuh seketika dan sekali lunas selambat lambatnya pada tanggal 12-04-2021;

8. Bahwa atas kelalaian TERGUGAT I yakni tidak melakukan apa yang disanggupi yang dituangkan dalam Perjanjian *a quo* dan cek No. HX286949 tertanggal 12 April 2021 Bank Mandiri cabang 137.01 Yogyakarta Adisucipto 008-6079 yang ditujukan kepada PT Solusi Emas Perkasa senilai Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dari PT Teraga Olaharakayasa rekening nomor 137-00-3311559-9 cek tersebut saldonya tidak cukup, ketidakcukupan dana tersebut diperkuat oleh Bank Mandiri Cabang Semarang Pemuda yang telah menerbitkan Surat Keterangan Penolakan (SKP) terhadap Jenis Warkat: 00-Cheque, Nomor Warkat: 286949, tanggal Penolakan: 04/06/2021, Nominal: 2.000.000.000,-, Alasan Tolakan: 01 Saldo Tidak Cukup. PENGGUGAT telah melakukan segala upaya yang patut menurut hukum yaitu menagih kewajiban pengembalian oleh PT SOLUSI EMAS PERKASA kepada PT. TERAGA OLAHRAKAYASA namun tidak membuahkan hasil;
9. Bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah mengirimkan peringatan dalam bentuk Somasi dari PENGGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT I (selaku kuasa PT Teraga Olaharakayasa) Nomor S-27/KHE/V/2021 yang pada pokoknya mewajibkan TERGUGAT I untuk menyelesaikan kewajibannya sampai pada tanggal 12 Mei 2021, tetapi peringatan tersebut tidak diindahkan oleh TERGUGAT I atau lalai untuk dilaksanakan pemenuhan kewajiban TERGUGAT I ;
10. Bahwa pada tanggal 25 Mei 2021 telah dilakukan musyawarah yang dihadiri oleh PENGGUGAT dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang disaksikan oleh Dr Eddhi Sutarto, SIP., SH., MH., CLA, hasil musyawarah tersebut dituangkan pada Surat Pernyataan Kesanggupan Pembayaran antara PIHAK PERTAMA yang terdiri:
 1. Nama : Slamet Suparmaji, MM NIK. 3404072805670004
Alamat rumah : Perumahan Kinara Puri A-6 Corogan RT 007/RW023 Kel Maguwoharjo, Kab. Sleman (sesuai KTP yang ditunjukkan)
Kedudukan : Kuasa PT. TERAGA OLAHRAKAYASA dan Pribadi
 2. Nama : Sugiyarto. NIK. 3402151508590003

Halaman 5 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat Rumah : Perumahan Palemsewu Baru Dukuh Palemsewu RT 010 Kecamatan Sewon, Kelurahan Panggungharjo, Sleman (sesuai KTP yang ditunjukkan)

Kedudukan : Penjamin atas Perjanjian Komitmen Fee

3. Nama : Catur Puji Astono NIK. 3374101810830003

Alamat rumah : Perum Kinara Purino 8 A Corongan RT 007 RW 023, Kel. Maguwoharjo, Kec. Depok, Sleman (sesuai KTP yang Ditunjukkan)

Kedudukan : Komisaris PT. TERAGA OLAHRAKAYASA

Dengan pihak KEDUA

Nama : Muhammad Muttaqin

Alamat Rumah : Puri Dinar elok F-1 No 4 RT 013 RW 021 Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Semarang

Kedudukan : Direktur Utama PT. SOLUSI EMAS PERKASA

Bahwa pada pokoknya pernyataan tersebut menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III agar diberi perpanjangan jangka waktu untuk melakukan pembayaran sampai pada tanggal 04 Juni 2021. Namun surat pernyataan yang dilakukan dalam kedudukan selaku Kuasa PT. TERAGA OLAHRAKAYASA dan KOMISARIS PT. TERAGA OLAHRAKAYASA serta PENJAMIN atas perjanjian/kontrak notarial tersebut, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tersebut yang telah menyatakan kesanggupan pembayaran pada tanggal 04 Juni 2021 tetap lalai untuk dilaksanakan pemenuhan kewajibannya.

11. Bahwa sampai pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian Nomor 14/2021 maupun dalam Surat Pernyataan tanggal 25 Mei 2021, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan

Halaman 6 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YYK



pelanggaran Kesepakatan/perbuatan Wanprestasi yakni tidak memenuhi kewajiban sesuai Perjanjian dan Pernyataan tersebut;

12. Bahwa sebagaimana telah disebutkan dalam Akta Perjanjian No. 14/2021 Pasal 6 WANPRESTASI *"Dalam hal Pihak Kedua telah melanggar kewajibannya yang tercantum dalam salah satu Pasal perjanjian ini, telah cukup bukti dan tanpa perlu dibuktikan lebih lanjut, bahwa pihak yang melanggar tersebut telah melakukan tindakan wanprestasi. Pihak Pertama yang merasa dirugikan atas tindakan wanprestasi tersebut dalam ayat 1 diatas, berhak meminta ganti kerugian dari pihak kedua yang melakukan wanprestasi tersebut atas sejumlah kerugian yang dideritanya"*.
13. Bahwa Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Sleman karena PT Teraga Olahrakayasa yang berkedudukan di Depok, Kabupaten Sleman sebagaimana disebutkan pada akta perjanjian No. 14/2021 maka Perjanjian Gugatan ditujukan ke Pengadilan Negeri Sleman sebagaimana dimaksud pada pasal 118 HIR ayat (2) *"Jika yang di Gugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum Pengadilan Negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh Penggugat. Jika yang digugat itu adalah seorang Debitur Utama dan seorang Penanggungnya maka tanpa mengurangi ketentuan pasal 6 ayat (2) "Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijaksanaan mengadili di Indonesia", tututan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal Debitur Utama atau salah seorang Debitur Utama"*.
14. Bahwa dalam hal tidak terpenuhinya kewajiban yang harus dipenuhi TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan pelanggaran Wanprestasi yang diatur dalam Akta Perjanjian No.14/2021 pasal 6 dan Surat Pernyataan Kesanggupan Pembayaran Hutang tertanggal 25 Mei 2021;
15. Wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III juga diatur pada Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP), yang berbunyi *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila*

Halaman 7 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”;

16. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah memenuhi unsur-unsur Wanprestasi, Adapun Unsur-unsur Wanprestasi yakni:

a. Ada perjanjian oleh para pihak;

Dalam hal ini adalah Perjanjian Komitmen Fee No. 14 tanggal 27 Januari 2021.

b. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;

Dalam hal ini adalah dikarenakan Proyek dinyatakan Tidak Berhasil maka TERGUGAT wajib mengembalikan uang PENGUGAT termasuk pemberian uang tambahan jasa yang telah sesuai dengan Perjanjian Komitmen Fee tersebut dengan total sebesar Rp 2.080.000.000,- (dua milyar delapan puluh juta rupiah) akan tetapi, sampai dengan jatuh tempo TERGUGAT tidak dapat melaksanakan isi dari Perjanjian Tersebut.

c. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian. PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan surat pemberitahuan/Somasi kepada TERGUGAT yang pada intinya untuk segera melaksanakan kewajiban sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan tersebut.

d. Hasil Musyawarah yang dilaksanakan pada tanggal 25 Mei 2021 dituangkan dalam bentuk Surat Pernyataan Kesanggupan Pembayaran Hutang yang ditandatangani oleh Pihak I yang terdiri dari: Sdr Slamet Suparmaji MM (selaku Kuasa PT Teraga Olaharakayasa); Sdr Sugiyarto (selaku Pihak Penjamin); dan Sdr Catur Puji Astono (selaku Komisaris PT Olaharakayasa) dan Pihak II Muhammad Muttaqin (selaku Direktur Utama PT Solusi Emas Perkasa) yang pada Surat Pernyataan tersebut dinyatakan bahwa Pihak I menyatakan kesanggupan melakukan pembayaran pada tanggal 4 juni 2021, namun pernyataan kesanggupan pembayaran uang tersebut tidak dilakukan atau lalai untuk dilakukan;

17. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah Wanprestrasi dalam perjanjian sebagaimana disebutkan dalam akta perjanjian nomor 14/2021

Halaman 8 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YJK



dan surat pernyataan kesanggupan pembayaran hutang tanggal 25 mei 2021 sehingga menyebabkan penggugat mengalami kerugian materiil dan imateriil.

18. Bahwa TERGUGAT yang menyebabkan kerugian Penggugat, diwajibkan untuk secara tunai dan seketika membayar kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita Penggugat sehubungan dengan pengajuan perkara ini melalui proses hukum (gugatan perdata) ke Pengadilan Negeri Sleman secara keseluruhan sebesar Rp. 3.480.000.000,-(tiga milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut;

Kerugian Materiil:

- Uang Penitipan Modal sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sesuai pasal 3 Akta Perjanjian nomor 14 / 2021.
- Uang Tambahan Jasa sesuai pasal 4 sebesar Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) perbulan sehingga jika:

Dihitung dari sejak dimulai pemenuhan kewajiban 27 januari 2021 dengan tanggal pengajuan gugatan yang akandiajukan di Pengadilan Negeri ini adalah 6 (enam) bulan = 6 X Rp. 40.000.000,- = Rp. 240.000.000,-

Estimasi waktu sejak pengajuan gugatan sampai dengan diputusnya perkara tersebut, dihitung dengan estimasi 6 bulan sehingga diperhitungkan: 6 X Rp 40.000.000,- = Rp 240.000.000,-

- Jumlah Kerugian Matriil = Rp. 2.000.000.000,- + Rp. 240.000.000,- + Rp. 240.000.000,- = Rp. 2.480.000.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah).

Kerugian Immateriil:

Kerugian akibat terganggunya usaha PENGGUGAT akibat tidak terbayarnya atas perjanjian komitmen fee tersebut yang menyebabkan beberapa pekerjaan yang sudah diperhitungkan saat pembayaran yang akan digunakan untuk kontrak menjadi dibataalkannya kontrak tersebut sehingga uang *Down Payment (DP)* menjadi hangus, nilai tersebut sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Halaman 9 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa oleh karena TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak memiliki itikad baik dan demi menghindari usaha para TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap milik: TERGUGAT I (Slamet Suparmaji, MM) :

- Sebidang Tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan yang diduga milik TERGUGAT I yang beralamat di Perumahan Kinara Puri A-6 Corogan, RT.007/RW.023 Kelurahan Maguwoharjo, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

TERGUGAT II (Sugiyarto) :

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 554/Guwosari, seluas 1863 m2 (seribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) dengan surat ukur tertanggal 21 Maret 2018 Nomor:10922/Guwosari/2018, sertifikat tanah tertanggal 6 April 2018 dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, terletak di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Bantul, Kecamatan Pajangan, Kelurahan Guwosari, yang tercatat atas nama Lina Agus Susiyanti, Rita Agus Setyaningsih, dan dr Toni Agus Setiono Spesialis Bedah. Yang menurut keterangannya milik tuan Sugiharto berdasarkan Perjanjian Perikatan jual beli tanah nomor 01 tanggal 26 Januari 2021 dan Kuasa Menjual No.02 tanggal 26 Januari 2021;
- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 555/Guwosari, seluas 3414 m2 (tiga ribu empat ratus empat belas meter persegi) dengan surat ukur tanggal 21 Maret 2018 nomor:10923/Guwosari/2018, sertifikat tanah tanggal 6 April 2018 dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, terletak di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Bantul, Kecamatan Pajangan, Kelurahan Guwosari yang tercatat atas nama Lina Agus Susiyanti, Rita Agus Setyaningsih, dan dr Toni Agus Setiono Spesialis Bedah, yang menurut keterangannya milik Tuan Sugiharto SH berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah nomor 03 tanggal 26 Januari 2021 dan kuasa menjual nomor 04 tanggal 26 Januari 2021 ;
- Sebidang tanah Hak Milik nomor 583/Guwosari, seluas 612 m2 (enam ratus dua belas meter persegi) dengan surat ukur tanggal 10 September

Halaman 10 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 nomor 10982/Guwosari/2018, sertifikat tanah tanggal 4 Oktober 2018 dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, terletak di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Bantul, Kecamatan Pajangan, Kelurahan Guwosari yang tercatat atas nama Haji Achmad Yuwono, yang menurut keterangannya milik tuan Sugiharto SH berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah nomor 05 tanggal 26 Januari 2021 dan Kuasa menjual nomor 06 tanggal 26 Januari 2021 ;

- Sebidang tanah Hak Milik nomor 4933/Guwosari, seluas 1187 m2 (seribu seratus delapan puluh tujuh meter persegi) dengan surat ukur tanggal 08 Desember 2005 nomor 03969/Guwosari/2005, sertifikat tanah tanggal 09 Desember 2005 dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, terletak di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Bantul, Kecamatan Pajangan, Kelurahan Guwosari yang tercatat atas nama Sugiharto.
- Sebidang Tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan yang diduga milik TERGUGAT II yang beralamat di Perumahan Palemsewu Baru Dukuh Palemsewu RT.010 Kecamatan Sewon, Kelurahan Panggungharjo, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ;

TERGUGAT III (Catur Puji Astono) :

- Sebidang Tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan yang diduga milik TERGUGAT III yang beralamat di Perum Kinara Purino 8A Corongan RT.007/RW.023 Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
20. Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet ;
21. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari yang harus dibayar TERGUGAT I, TERGUGAT II dan

Halaman 11 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YK



TERGUGAT III secara tanggung renteng bila lalai dalam melaksanakan Putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

KAPASITAS WANPRESTASI TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III

22. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya Perjanjian Komitmen Fee No 14 tanggal 27 Januari 2021 pasal 4 yang pada pokoknya disebutkan bahwa uang sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) akan dikembalikan penuh seketika dan sekali lunas termasuk pemberian tambahan uang jasa Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)/Bulan kepada pihak pertama selambat-lambatnya tanggal 12-04-2021 (dua belas april dua ribu dua puluh satu) dan hasil Musyawarah yang dituangkan dalam surat pernyataan tanggal 25 Mei 2021 butir 4 yang pada pokoknya menyatakan “agar diberi perpanjangan jangka waktu untuk melakukan pembayaran sampai tanggal 4 Juni 2021” ;

23. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajibannya berdasarkan Pasal 6 Akta Perjanjian komitmen fee No.14/2021 disebutkan

- “ Dalam hal Pihak Kedua telah melanggar kewajibannya yang tercantum dalam salah satu Pasal perjanjian ini, telah cukup bukti dan tanpa perlu dibuktikan lebih lanjut, bahwa pihak yang melanggar tersebut telah melakukan tindakan Wanprestasi” ;
- Pihak Pertama yang merasa dirugikan atas tindakan Wanprestasi tersebut dalam ayat 1 diatas, berhak meminta ganti kerugian dari pihak kedua yang melakukan wanprestasi tersebut atas sejumlah kerugian yang dideritanya.

Berdasarkan semua alasan dan uraian tersebut diatas, maka PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan Putusan Hukum sebagai berikut:

DALAM PETITUM

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 12 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti PENGUGAT dalam Perkara ini ;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap milik TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana yang disebutkan dalam posita;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah ingkar janji/wanprestasi;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi baik Materiil maupun Immateriil akibat wanprestasi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp 3.480.000.000,- (tiga milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - Kerugian Materiil sebesar Rp 2.480.000.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah).
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
6. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III lalai melaksanakan isi Putusan Perkara ini terhitung sejak Putusan Berkekuatan Hukum Tetap ;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Perlawanan Banding, Kasasi maupun verzet ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex a quo Et Bono*);

Halaman 13 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YYK



Menimbang, bahwa Tergugat I sekarang Terbanding I dalam jawabannya pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI MENGENAI KOMPETENSI RELATIF

Bahwa yang menjadi landasan dasar pengajuan Gugatan Wanprestasi dari Penggugat adalah Akta Perjanjian Komitmen Fee Nomor: 14 tertanggal 27 Januari 2021 yang dibuat dan di hadapan Dinda Paramitha, S.H., M.Kn., Notaris di kabupaten Semarang, dan apabila dicermati dalam Pasal 7 bait ketiga yang berbunyi:

“ namun ternyata tidak berhasil mencapai suatu kemufakatan maka Para Pihak sepakat bahwa semua sengketa yang timbul dari perjanjian ini akan diselesaikan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat. “

Bahwa pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian Komitmen Fee Nomor : 14 tertanggal 27 Januari 2021 berada di Kabupaten Semarang, kemudian berdasarkan bunyi Pasal 7 tersebut dapat diartikan jika tidak berhasil mencapai suatu kemufakatan maka Penggugat dan Tergugat I sepakat bahwa semua sengketa yang timbul dari perjanjian tersebut akan diselesaikan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat, yang mana Pengadilan Negeri setempat yang dimaksud adalah Pengadilan Negeri tempat dimana pembuatan dan penandatanganan Akta. Sehingga dalam hal ini seharusnya Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi pada wilayah Yurisdiksi Pengadilan Negeri Semarang, karena pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian Komitmen Fee Nomor: 14 tertanggal 27 Januari 2021 ada di wilayah Kabupaten Semarang, hal tersebut juga sejalan dengan asas hukum *pacta sunt servanda* yang dianggap sebagai asas fundamental lahirnya suatu perjanjian, dimana setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Bahwa berdasarkan uraian di atas sudah jelas apabila Penggugat melampaui Yurisdiksi Kompetensi Relatif, dikarenakan Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, Maka cukup beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankeljik*

Halaman 14 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Verklaard) dan sebelum melanjutkan pada pokok perkara agar terlebih dahulu memutus perkara ini dalam Putusan Sela Tentang Kewenangan Mengadili.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa mengenai dalil Posita pada poin 1 sampai 6 dalam Gugatan Para Penggugat adalah benar, dimana antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi kesepakatan terkait dengan Proyek pembelian dan pembangunan Apartemen/Condotel "JOGJA APARTEMEN" yang kemudian segala sesuatu mengenai kesepakatan hak dan kewajiban Penggugat dan Tergugat I ditindaklanjuti dengan membuat perjanjian tertulis berupa Akta Perjanjian Komitmen Fee Nomor: 14 tertanggal 27 Januari 2021 yang dibuat dan di hadapan Dinda Paramitha, S.H., M.Kn., Notaris di kabupaten Semarang;
3. Bahwa Tergugat I tidak sependapat dengan dalil Posita pada poin 7, 8 dan 9 dalam Gugatan Penggugat, dikarenakan dalam hal ini bukan maksud dari Tergugat I sengaja telah lali, melainkan Tergugat I sendiri pada saat itu belum ada dana yang masuk dari yang dijanjikan oleh pihak ketiga kepada Tergugat I yang harapannya dapat untuk mengembalikan dan memberikan keuntungan kepada Penggugat. Selanjutnya mengenai keadaan tersebut, Tergugat I selalu dengan maksud etiked baik selalu memberikan laporan kepada Penggugat apabila akan dana masuk, namun ternyata kembali dana tersebut meleset dan itu juga diluar kendali dari Tergugat I. Sehingga dalam perkara a quo tidak pernah ada maksud untuk yang disengaja untuk ingkar janji sebagaimana yang dilalilkan Penggugat;
4. Bahwa menanggapi dalil Posita Penggugat pada poin 10, 11 dan 12 dalam Gugatan Penggugat, kembali Tergugat I sampaikan jika tidak ada sama sekali niatan dari Tergugat I untuk ingkar janji. Sehingga Terugat I pun bersedia dibuatkan Pernyataan Kseanggupan Pembayaran tertanggal 25 Mei 2021. Namun memang sampai pada batas waktu yang disepakati,

Halaman 15 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YYK



kembali Tergugat I belum memiliki dana untuk diberikan kepada Penggugat;

5. Bahwa Tergugat I tidak sepakat dengan dalil Posita Penggugat pada poin 13 dalam Gugatan Penggugat, dikarenakan mengenai penyelesaian persoalan yang timbul atas kesepakatan dalam Akta Perjanjian Komitmen Fee Nomor : 14 tertanggal 27 Januari 2021 yang dibuat dan di hadapan Dinda Paramitha, S.H., M.Kn., Notaris di kabupaten Semarang telah disepakati apabila tidak berhasil mencapai suatu kemufakatan maka Penggugat dan Tergugat I sepakat bahwa semua sengketa yang timbul dari perjanjian tersebut akan diselesaikan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat, serta hal tersebut telah diuraikan oleh Tergugat I dalam Eksepsi;
6. Bahwa menanggapi dalil Posita pada poin 14, 15, 16 dan 17 dalam Gugatan Penggugat, Tergugat I tetap dalam dalilnya dimana Tergugat I tidak pernah ingkar janji. Namun dikarenakan dana yang dijanjikan oleh Pihak Ketiga belum juga masuk, sehingga membuat Tergugat I belum bisa meralisasikan kesepakatan tersebut. Selanjutnya oleh karena Tergugat I tidak akan pernah ingkar janji terhadap kesepakatan tersebut, sampai saat ini pun Tergugat I juga tetap masih berusaha untuk merealisasikan kesepakatan dengan Penggugat;
7. Bahwa mengenai dalil Posita pada poin 18 sampai dengan 23 dalam Gugatan Penggugat, oleh karena Tergugat I merasa tidak pernah ingkar jani, maka menurut hemat Tergugat I seluruh dalil dalam poin poin 18 sampai dengan 23 patut dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta serta alasan-alasan sebagaimana terurai di atas baik dalam Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

P R I M A I R:

DALAM EKSEPSI:

Halaman 16 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman adalah tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa, mengadili dan memutus Perkara Perdata Nomor: 165/Pdt.G/2021/PN Smn;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
4. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini.

DALAM KONVENSI Atau POKOK PERKARA:

1. Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat atau ~~setidak-tidaknya~~ tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
3. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini.

S U B S I D A I R:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya tertanggal 25 November 2021, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

01. Bahwa meskipun Sdr. MUHAMMAD MUTTAQIN dalam memberikan kuasa kepada PARA PENERIMA KUASA (1. Sdr. Dr. EDDHI SUTARTO, S.IP, S.H., M.H., C.L.A dan 2. Sdr. INDRAYANA CHANDRA KARUNA, S.H., C.L.A) mengaku bertindak selaku DIREKTUR UTAMA dari PT. SOLUSI EMAS PERKASA, akan tetapi karena kuasanya tidak bisa menyebutkan DASAR HUKUM bertindak dalam menjalankan jabatannya selaku DIREKTUR UTAMA guna mewakili DIREKSI dari

Halaman 17 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YK

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)



suatu badan hukum perdata yang bernama perseroan terbatas PT. SOLUSI EMAS PERKASA, maka Sdr. MUHAMMAD MUTTAQIN secara hukum tidak bisa dikatakan SAH MEWAKILI perseroan terbatas PT. SOLUSI EMAS PERKASA. Karena yang berwenang untuk mewakili suatu badan hukum perdata yang bernama perseroan terbatas adalah DIREKSI, (yang DAPAT dijabat oleh seorang/dua orang DIREKTUR dengan sebutan DIREKTUR UTAMA atau PRESIDEN DIREKTUR atau DIREKTUR atau DIREKTRIS), seperti diatur dalam ANGGARAN DASARNYA yang telah memperoleh pengesahan sebagai BADAN HUKUM dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Oleh karena Sdr. MUHAMMAD MUTTAQIN menurut hukum TIDAK SAH mewakili perseroan terbatas PT. SOLUSI EMAS PERKASA, maka PARA PENERIMA KUASA (1. Sdr. Dr. EDDHI SUTARTO, S.IP, S.H., M.H., C.L.A dan 2. Sdr. INDRAYANA CHANDRA KARUNA, S.H., C.L.A) secara hukum juga tidak dapat bertindak untuk mewakili perseroan terbatas PT. SOLUSI EMAS PERKASA. Mereka (1. Sdr. Dr. EDDHI SUTARTO, S.IP, S.H., M.H., C.L.A dan 2. Sdr. INDRAYANA CHANDRA KARUNA, S.H., C.L.A) secara hukum hanya sah mewakili Sdr. MUHAMMAD MUTTAQIN secara pribadi. Dengan demikian, Sdr. MUHAMMAD MUTTAQIN tidak berhak untuk mengajukan gugatan perdata terhadap PARA TERGUGAT (T.I, T.II dan T.III) ke Pengadilan Negeri Sleman, dengan alasan karena yang menjalin hubungan hukum (in casu; yang membuat "PERJANJIAN KOMITMEN FEE", Nomor : 14, tanggal : 27 Januari 2021 adalah PT. TERAGA OLAHRAKAYASA dan PT. SOLUSI EMAS PERKASA, BUKAN dibuat oleh PT. TERAGA OLAHRAKAYASA dan Sdr. MUHAMMAD MUTTAQIN;

02. Bahwa oleh karena yang membuat "PERJANJIAN KOMITMEN FEE", Nomor : 14, tanggal : 27 Januari 2021 adalah PT. TERAGA OLAHRAKAYASA dan PT. SOLUSI EMAS PERKASA, dalam hal terjadi perbuatan hukum WANPRESTASI yang dilakukan oleh Pihak : PT. TERAGA OLAHRAKAYASA, maka gugatan perdata (mengenai WANPRESTASI) WAJIB ditujukan terhadap Pihak : PT. TERAGA OLAHRAKAYASA, bukan ditujukan terhadap Sdr. SLAMET SUPARMAJI, M.M selaku pemegang kuasa dari PT. TERAGA OLAHRAKAYASA, karena yang melakukan WANPRESTASI adalah Pihak : PT. TERAGA

Halaman 18 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YK



OLAHRAKAYASA, bukan kuasanya (Sdr. SLAMET SUPARMAJI, M.M);
Jadi, di sini telah terjadi gugatan salah alamat ;

03. Bahwa oleh karena Pihak : PT. SOLUSI EMAS PERKASA telah diberi barang jaminan berupa CEK tunai senilai Rp. 2.000.000.000 (dua Miliar Rupiah) dan 4 (empat) bidang tanah dari Pihak : (T.I), dan (T.II), seperti yang telah disebutkan dalam posita gugatan perbaikan nomor urut : 5), maka kedudukan Pihak : PT. SOLUSI EMAS PERKASA adalah sebagai KREDITUR PREFERENT. Oleh karena itu, Pihak : PT. SOLUSI EMAS PERKASA secara hukum TIDAK BERHAK untuk mengajukan gugatan perdata terhadap PARA TERGUGAT (T.I, T.II dan T.III) ke Pengadilan Negeri Sleman, kecuali Pihak : PT. SOLUSI EMAS PERKASA terlebih dahulu telah MELEPASKAN DIRI dari kedudukannya selaku KREDITUR PREFERENT. (Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 017 P.K/P.K/N/2001, Tanggal : 12 September 2001; (Sumber : VARIA PERADILAN, NOMOR : 227. AGUSTUS 2004, hal. 89 - 102) ;

DALAM POKOK PERKARA :

01. Dalam posita gugatan dikatakan bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT SATU/(T.I) telah semupakat membuat PERJANJIAN KOMITMEN FEE, No. 14, tanggal : 27 Januari 2021, namun dalam petitumnya dikatakan bahwa PARA TERGUGAT/(T.I, T.II, T.III) dikatakan telah melakukan wanprestasi tanpa didahului dengan adanya petitum berupa bahwa PERJANJIAN KOMITMEN FEE, No. 14, tanggal : 27 Januari 2021 dinyatakan sah. Jadi, antara POSITA dengan PETITUM tidak sinkron;

02. Bahwa mengikutsertakan Pihak : TERGUGAT TIGA/(T.III) selaku KOMISARIS adalah tidak relevan, karena KOMISARIS dalam suatu perseroan terbatas hanya bertugas sebagai pengawas terhadap tindakan hukum yang dilakukan oleh DIREKSI. Sehingga tidak ada petitum baik yang bersifat kondemnatoir maupun konstitutif terhadap TERGUGAT TIGA/(T.III) ;

Berdasarkan hal tersebut di atas, PARA TERGUGAT/(T.II, T.III) mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :

Halaman 19 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

Menerima dan mengabulkan Jawaban Pertama (Eksepsi) PARA TERGUGAT/(T.II, T.III) untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

01. Menerima dan mengabulkan Jawaban Pertama dalam Pokok Perkara PARA TERGUGAT/(T.II, T.III) untuk seluruhnya ;

02. Menolak atau tidak menerima gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 9 Maret 2022 dalam perkara Nomor 165 / Pdt.G / 2021 / PN Smn, telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap milik Tergugat II sebagaimana yang disebutkan dalam posita; sebagaimana Penetapan Sita Jaminan, Nomor: 1/PDT.DEL/2022/PN Btl Jo.Nomor 165/Pdt.G/2021/PN Smn, tertanggal 22 Februari 2022, Jo Berita Acara Sita Jaminan tertanggal 1 Maret 2022, yang telah menyita barang tidak bergerak dalam penguasaan Tergugat II, sebagai berikut:
 - Sebidang tanah Hak Milik Nomor 554/Guwosari, seluas 1863 m2 (seribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) dengan surat ukur tertanggal 21 Maret 2018 Nomor:10922/Guwosari/2018, sertifikat tanah tertanggal 6 April 2018 dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, terletak di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Bantul, Kecamatan Pajangan, Kelurahan Guwosari, yang tercatat atas nama Lina Agus Susiyanti, Rita Agus Setiyaningsih, dan dr Toni Agus Setiono Spesialis Bedah. Yang menurut keterangannya milik tuan Sugiharto berdasarkan Perjanjian Perikatan jual beli tanah nomor 01 tanggal 26 Januari 2021 dan Kuasa Menjual No.02 tanggal 26 Januari 2021;
 - Sebidang tanah Hak Milik Nomor 555/Guwosari, seluas 3414 m2 (tiga ribu empat ratus empat belas meter persegi) dengan surat ukur tanggal 21 Maret 2018 nomor:10923/Guwosari/2018, sertifikat tanah tanggal 6 April 2018 dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul,

Halaman 20 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Bantul, Kecamatan Pajangan, Kelurahan Guwosari yang tercatat atas nama Lina Agus Susiyanti, Rita Agus Setyaningsih, dan dr Toni Agus Setiono Spesialis Bedah, yang menurut keterangannya milik Tuan Sugiharto SH berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah nomor 03 tanggal 26 Januari 2021 dan kuasa menjual nomor 04 tanggal 26 Januari 2021 ;

- Sebidang tanah Hak Milik nomor 4933/Guwosari, seluas 1187 m2 (seribu seratus delapan puluh tujuh meter persegi) dengan surat ukur tanggal 08 Desember 2005 nomor 03969/Guwosari/2005, sertifikat tanah tanggal 09 Desember 2005 dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, terletak di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Bantul, Kecamatan Pajangan, Kelurahan Guwosari yang tercatat atas nama Sugiharto.

4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah ingkar janji/wanprestasi;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi Materiil akibat wanprestasi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp 2.480.000.000,00 (dua miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah), dengan pe rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil:

- Uang Penitipan Modal sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sesuai Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 14 / 2021; dan
- Uang Tambahan Jasa sesuai Pasal 4 sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) per bulan sehingga jika :
 - dihitung dari sejak dimulai pemenuhan kewajiban 27 Januari 2021 dengan tanggal pengajuan gugatan yang akan diajukan di Pengadilan Negeri ini adalah 6 (enam) bulan = 6 X Rp 40.000.000,00 = Rp 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah);
 - Estimasi waktu sejak pengajuan gugatan sampai dengan diputusnya perkara tersebut, dihitung dengan estimasi 6 bulan sehingga diperhitungkan : 6 X Rp 40.000.000,00 = Rp 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah);
- Jumlah Kerugian Materiil seluruhnya = Rp 2.000.000.000,00 + Rp 240.000.000,00 + Rp 240.000.000,00 = Rp 2.480.000.000,00 (dua miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah);

Halaman 21 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ditaksir hingga saat ini sejumlah Rp. 5.306.000,00 (lima juta tiga ratus enam ribu rupiah)

7. Menolak gugatan yang selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman telah memberitahukan tentang putusan kepada Kuasa Tergugat I tanggal 14 Maret 2022 serta kepada Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 11 Maret 2022 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, yang menyatakan bahwa pada hari Kamis tanggal 24 Maret 2022 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sleman tanggal 9 Maret 2022 Nomor 165 / Pdt.G /2021 / PN Smn diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 7 April 2022;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan Memori Banding dan diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 28 Maret 2022, selanjutnya memori banding tersebut telah disampaikan/diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 7 April 2022;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat, telah menyerahkan Kontra Memori Banding dan diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 13 Mei 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 165/Pdt.G/2021/PN Smn yang dimohonkan banding tersebut, ditujukan kepada baik Pembanding semula Tergugat maupun kepada Terbanding semula Penggugat masing-masing pada tanggal 30 Maret 2022, dan tanggal 7 April 2022 yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut untuk mempelajari berkas perkara aquo sebelum berkas perkaranya di kirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 9 Maret 2022 Nomor 165/Pdt.G/2021/PN Smn dalam perkara aquo, dan

Halaman 22 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YK



permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat yang diajukan pada tanggal 24 Maret 2022, maka Pengadilan Tinggi menilai, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding, setelah dibaca dan dipelajari keseluruhan materi memori banding aquo dapat disimpulkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding semula Tergugat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, baik mengenai Eksepsi maupun pokok perkara sebagaimana terurai dalam memori banding aquo;
- Bahwa dalam eksepsi Tergugat I sekarang Pembanding dinyatakan bahwa para pihak telah bersepakat mengenai kalimat “ Pengadilan Negeri Setempat”, sehingga para pihak mengesampingkan berlakunya pasal 118 HIR, oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat I adalah tidak tepat;
- Bahwa terkait keberatan mengenai pokok perkara Terbanding I semula Penggugat seharusnya tidak begitu saja nyelonong mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sleman, karena perjanjian komitmen fee yang dibuat oleh PT.SOLUSI EMAS PERKASA dengan PT. TALAGA OLAHRAKAYASA telah diberi jaminan kebendaan berupa cek dan jaminan 4(empat) sertifikat tanah, sehingga apabila nilai cek pada bank tidak mencukupi maka dapat menjual jaminan berupa tanah hal demikian tidak merupakan suatu wanprestasi sesuai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman;
- Bahwa segala hal yang terurai dalam memori banding dan belum tercantum dalam putusan ini harus dianggap satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Penggugat dalam kontra memori bandingnya, menyatakan bahwa segala hal yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman sudah sesuai dengan fakta hukum yang ada, sehingga alasan Pembanding semula Tergugat I dalam memori bandingnya harus dikesampingkan;

Halaman 23 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YJK



Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama keseluruhan berkas perkara, dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 165 / Pdt.G / 2021 / PN Smn tanggal 9 Maret 2022, Memori banding, kontra memori banding dari para pihak, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan sebagaimana diatur dalam pasal 118 HIR, dimana dalam perkara aquo, gugatan seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Semarang dan bukan di Pengadilan Negeri Sleman;

Menimbang, bahwa atas dasar eksepsi dari Tergugat I sekarang Pembanding tersebut, Pengadilan Negeri Sleman telah menjatuhkan putusan sela dengan menolak eksepsi dari Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama segala pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman tersebut, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan aquo, karena kesepakatan para pihak sebagaimana tertuang dalam Akta perjanjian komitmen fee Nomor 14 tanggal 27 Januari 2021, yang dibuat oleh Notaris Dinda Paramitha,S.H., Mkn, secara hukum menjadi pegangan penggugat untuk mengajukan gugatan aquo, untuk menyelesaikan permasalahan hukum antara Penggugat sekarang Terbanding dengan Tergugat I sekarang Pembanding;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Sleman dalam eksepsi tanggal 23 Desember 2021 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati segala pertimbangan hukum dalam perkara aquo, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, karena berdasarkan fakta hukum dalam pertimbangan aquo, penyelesaian sengketa antara Penggugat sekarang Terbanding dengan Tergugat sekarang Pembanding semuanya telah mengacu kepada akta notaris Dinda Paramitha,S.H.,Mkn, No.14 tanggal 27 Januari 2021, sehingga Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam putusan perkara Nomor 165 / Pdt.G / 2021 /PN Smn, diambil alih dan dijadikan pertimbangannya sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutuskan perkara aquo;

Halaman 24 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keberatan-keberatan dari Pembanding semula Tergugat I sebagaimana terurai dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara sebagaimana terurai dalam memori bandingnya, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwasanya semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, dan uraian memori banding Pembanding semula Tergugat I tidak dapat melumpuhkan putusan Pengadilan Negeri Sleman, karenanya memori banding Pembanding semula Tergugat I harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan hukum di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman tanggal 9 Maret 2022 Nomor 165/Pdt.G/2021/PN Smn dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 9 Maret 2022 Nomor 165/Pdt.G/2021/PN Smn, harus dipertahankan dan dikuatkan, maka kepada Pembanding semula Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor : 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor : 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 tahun 2004, dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 ;
3. Undang-undang Nomor : 20 tahun 1947, tanggal 24 Juni 1947, tentang Peradilan Ulangan ;
4. Peraturan per-undang-undangan yang lainnya yang terkait ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 9 Maret 2022 Nomor 165 / Pdt.G / 2021 / PN Smn, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat I ,Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 25 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YKK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari Senin tanggal 6 Juni 2022, oleh kami Dr..HERU IRIANI, S.H.,M.Hum, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta selaku Ketua Majelis, dengan ACHMAD YUSAK,S.H. M.H., dan JOKO SISWANTO, S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 13 Juni 2022 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh WAHYUNI SRI REJEKI, S.H.. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadirinya para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

ACHMAD YUSAK, S.H.,M.H.

DR. HERU IRIANI, S.H.,M.Hum.

JOKO SISWANTO, S.H.,M.H

PANITERA PENGANTI,

WAHYUNI SRI REJEKI,S.H.

Biaya-biaya :

1.	Pemberkasan	Rp. 130.000,-
2.	Redaksi	Rp. 10.000,-
3.	Meterai	Rp. 10.000,-

J u m l a h

Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 26 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 38/PDT/2022/PT YYK