



PUTUSAN

Nomor 120/Pdt.G/2024/PN Smn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

PT. Inti Hosmed, berkedudukan di Sleman, Jln. Laksda Adisucipto Km. 8, Dukuh Tambakbayan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diwakili oleh Ir. Hidayat sebagai Direktur Utama, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. (Yuris) DR. (Mp) H. Teguh Samudera, SH.MH. dan kawan - kawan, Para Advokat yang berkantor pada "Teguh Samudera & Associates", yang beralamat di Jln. Kramat Raya No. 5 perkantoran Maya Indah F - 12, Senen, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus ;

Melawan :

Satriadi Benggawan, NIK : 3174051611550001, pekerjaan wiraswasta, yang beralamat di Permata Hijau II B - 29, RT. 005 / RW. 013, Kel. Grogol Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

dalam hal ini diwakili oleh Shilviana, SH.SE.MKn., dan kawan - kawan, Advokat pada S. Tin Law, yang beralamat di The Boulevard Office Tower, lantai 5 F1, Jln. Fachrudin No. 5, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Juni 2024 ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat - surat yang terdapat dalam berkas perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 10 Juni 2024 dengan registrasi perkara nomor 120/Pdt.G/2024/PN Smn telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa hubungan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT terjadi berdasarkan hal - hal sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.1. Bahwa Penggugat merupakan Perusahaan Pengembang sebagaimana Akta Pendirian PT. INTI HOSMED nomor 1 tertanggal 04 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Dradjad Uripno, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, beserta Akta Perubahan nomor 16 tertanggal 03 Oktober 2011, kemudian Akta Perubahan nomor 127 tertanggal 19 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Doktor Winahyu Erwiningsih, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, notaris di Kabupaten Sleman, dan Akta Perubahan Nomor : 11 tertanggal 16 April 2013 yang dibuat di hadapan Sugiharto, Sarjana Hukum, notaris di Kabupaten Sleman ;
- 1.2. Bahwa Penggugat membangun sebuah komplek Kantor Toko yang terdiri dari 3 (tiga) lantai, terletak di Jalan Laksda Adi Sucipto Km. 8 Dukuh Tambakbayan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dikenal sebagai Malioboro City Shoffi atau disingkat "MC SHOFFI" ;
- 1.3. Bahwa Tergugat memesan dari Penggugat 2 (dua) unit kantor Toko "MC SHOFFI" yaitu sebagai berikut :
 - a. Kavling A-6 dengan surat Pesanan No.000013 dengan harga : Rp.3.349.500.000 (tiga milyar tiga ratus empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) ;
 - b. Kavling A-7 dengan surat Pesanan No.000014 dengan harga : Rp.3.349.500.000 (tiga milyar tiga ratus empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) ;
- 1.4. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat saling mengikatkan diri dalam Perjanjian yaitu :
 - a. Perjanjian Pemesanan Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-6 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ir. Hidayat dan Bambang Sumantri dari pihak Pertama (PT. Inti Hosmed) dan Satriadi Benggawan dari pihak kedua di Sleman, pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2013 ;
 - b. Perjanjian Pemesanan Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-7 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ir. Hidayat dan Bambang Sumantri dari pihak Pertama (PT. Inti Hosmed) dan Satriadi Benggawan dari pihak kedua di Sleman, pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2013 ;
- 1.5. Bahwa Perjanjian Pemesanan tersebut telah dicatat dalam buku daftar Surat dibawah tangan yang dibukukan oleh Sugiharto SH, notaris kabupaten Sleman yaitu :

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2024/PN Smn

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

- a. Perjanjian Pemesanan Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-7, telah dicatat dalam buku daftar Surat dibawah tangan yang bukukan oleh Sugiharto SH, notaris kabupaten Sleman dengan Nomor : 126/W/VII/2013, di Sleman, tanggal 10 Juli 2013 ;
 - b. Perjanjian Pemesanan Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-6, telah dicatat dalam buku daftar Surat dibawah tangan yang bukukan oleh Sugiharto SH, notaris kabupaten Sleman dengan Nomor : 127/W/VII/2013, di Sleman, tanggal 10 Juli 2013 ;
yang dalam pasal 17 ayat (2) PILIHAN HUKUM DAN DOMISILI ditentukan : "Mengenai Perjanjian ini dan segala akibat hukum yang timbul dalam pelaksanaannya, maka PARA PIHAK dengan ini memilih domisili hukum yang umum dan tetap pada Kantor PANITERA PENGADILAN NEGERI SLEMAN" ;
- 1.6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti adanya hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT yang telah saling mengikatkan diri dalam "Perjanjian Pemesanan Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" sehingga memenuhi ketentuan pasal 1233 KUHPdata yang berbunyi : "Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang - undang" ;
2. Bahwa atas "Surat Pesanan" MC SHOFFI unit A-6 dan A-7 tersebut, TERGUGAT telah membayarkan Booking Fee Receipt No. : 0000045 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk unit A-6 dan Booking Fee Receipt No. : 0000046 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk unit A-7 kepada PENGUGAT, yang disetujui dan ditandatangani bersama - sama pada tanggal 18 Januari 2013 ;
 3. Bahwa dalam Perjanjian Pemesanan Kantor Toko Malioboro City Shoffi tersebut, terdapat syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang menjadi hak dan kewajiban PENGUGAT dan TERGUGAT, sebagaimana ketentuan pasal 1234 yang berbunyi : "Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu" ;
 4. Bahwa PENGUGAT telah menyerahkan Unit Shoffi A6 dan Shoffi A7 kepada TERGUGAT pada tanggal 16 Januari 2014 sebagaimana berita acara serah terima nomor 001/BAST/IH/I/2014 yang ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT yang diwakili oleh Jelita Puspaningrum ;
 5. Bahwa dalam berita acara serah terima tersebut terdapat ketentuan - ketentuan mengenai hal - hal yang boleh dilakukan atau tidak boleh dilakukan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT yang apabila perjanjian tersebut tidak dipenuhi berakibat hukum akan adanya pergantian biaya,

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2024/PN Smn

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)



kerugian dan bunga sebagaimana disebutkan dalam pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi : “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila 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” ;

6. Bahwa ternyata diketahui Tergugat telah melakukan cidera janji atau wan prestasi yang merugikan Penggugat karena TERGUGAT tidak membayar angsuran yang telah disetujui dalam SURAT PESANAN No. 000013 dan No.000014 tertanggal 18 Januari 2013 yaitu sejak Angsuran pertama yang jatuh waktu pembayaran pada tanggal 18 Juli 2013 dan seterusnya sampai dengan waktu atau saat gugatan ini diajukan ;
7. Bahwa oleh karena TERGUGAT tidak membayar angsuran sebagaimana yang telah disetujui dalam SURAT PESANAN No. 000013 dan No. 000014 tertanggal 18 Januari 2013 dalam waktu 60 (enam puluh) hari kalender terhitung sejak jatuh tempo pada tanggal 18 Juli 2013, maka TERGUGAT telah terbukti secara sah menurut hukum melakukan cidera janji atau wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 1238 KUHPerdara yang menentukan : “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan” ;
8. Bahwa atas cidera janji atau wan prestasi yang telah dilakukan TERGUGAT sebagaimana tersebut diatas, PENGGUGAT telah mengirimkan surat pemberitahuan dan menawarkan solusi kepada TERGUGAT sebagai berikut:
 - 1) Surat Pemberitahuan No. : 64/Dit-IH/VIII/2015 tertanggal 14 Agustus 2015, yang berbunyi :

“Berkaitan dengan unit yang bapak pesan pada Shoffi A-6 dan A-7 Malioboro City Superblock maka pada kesempatan ini diharapkan 2 unit Bapak untuk dapat dipindah ke Shoffi di Blok B yang masih available, karena kami menilai ada itikad kurang baik dari bapak dalam melanjutkan sisa pembayaran. Pembayaran Bapak yang telah kami terima saat ini akan menjadi biaya sewa selama bapak menempati unit - unit kami” ;
 - 2) Surat Pemberitahuan II No. : 72/Dir-IH/IX/2015 tertanggal 1 September 2015, yang berbunyi :

“melalui surat pemberitahuan ke-II (dua) ini kami mengingatkan kembali kepada bapak agar dapat memindahkan 2 (dua) unit Bapak ke Shoffi di Blok B yang masih available. Adapun pembayaran yang telah kami terima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat ini akan menjadi biaya sewa selama bapak menempati unit - unit kami” ;

9. Bahwa tentang PENGAKHIRAN PERJANJIAN telah diatur dalam Pasal 9 angka 3 Surat PERJANJIAN PEMESANAN Nomor : 126/W/VII/2013 dan Nomor : 127/W/VII/2013 tanggal 26 Juni 2013 yang menentukan sbb. :

“3. Pengakhiran Perjanjian.

a. Tanpa mengurangi berlakunya ketentuan ayat (2) di atas, apabila :

- 1). Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar angsuran, iuran-iuran atau pembayaran - pembayaran lainnya yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal jatuh waktu pembayaran tersebut ;

- 2). Pihak Kedua terlambat melaksanakan pembayaran angsuran Nilai Pengikatan sebanyak 2(dua) kali berturut - turut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, maka Pihak Pertama berhak membatalkan Perjanjian ini ;

b. Pihak Pertama dapat mengakhiri Perjanjian ini apabila :

- 1). Pihak Kedua dengan suatu keputusan atau pernyataan dari Pengadilan yang berwenang dinyatakan pailit atau menunda pembayaran, atau karena undang-undang dinyatakan pailit, dalam hal mana Perjanjian ini berakhir 1(satu) hari sebelum pernyataan tersebut dikeluarkan oleh Hakim Pengadilan Negeri ;

- 2). Pihak Kedua tidak melaksanakan pembayaran kekuarangan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak ditagih oleh Pihak Pertama;”

10. Bahwa dengan itikad baik dan atas dasar pertimbangan moral mengingat hubungan baik yang telah terjalin antara PENGUGAT dengan TERGUGAT, PENGUGAT telah memberikan alternative solusi berupa : pemindahan lokasi di Blok B dan mengalihkan pembayaran menjadi uang sewa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT sejak TERGUGAT melakukan cidera janji (wanprestasi) sebagaimana surat nomor Surat 113/DIR-IH/X/2015 yang telah PENGUGAT kirimkan kepada Tergugat ;

11. Bahwa itikad baik PENGUGAT memberikan alternative kepada TERGUGAT tidak mendapatkan tanggapan yang baik dari TERGUGAT sebagaimana surat tanggapan TERGUGAT melalui kuasa hukumnya dengan Surat No.: 2067/ss.co-S/XI/15 tertanggal 30 November 2015 yang pada pokoknya menolak alternative yang telah Penggugat berikan untuk pindah lokasi di Blok B dan mengalihkan pembayaran menjadi uang sewa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT sejak TERGUGAT melakukan cidera janji (wanprestasi) ;

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2024/PN Smn

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

12. Bahwa dikarenakan itikad baik PENGUGAT untuk menyelesaikan permasalahan mendapat penolakan dari pihak TERGUGAT, maka PENGUGAT mengirimkan Surat Nomor : 134/Dir-IH/XII/2015 tertanggal 11 Desember 2015 yang minta agar TERGUGAT mengosongkan Shoffi unit A-6 dan A-7 dalam kurun waktu 25x24 jam setelah surat dikirimkan; Akan tetapi tidak diindahkan oleh Tergugat, dan karena berlarut - larut masalahnya tidak diselesaikan secara baik-baik oleh Tergugat, kemudian Penggugat pada tanggal 30 Agustus 2019 menyampaikan Surat PERINGATAN TERAKHIR PENYELESAIAN SISA KEWAJIBAN Tergugat kepada Penggugat agar memenuhi kewajibannya membayar harga dan denda atas pembelian Shop Office "A" unit A-6 dan A-7 dikawasan Malioboro City sebesar Rp. 15.395.520.062,- (lima belas milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu enam puluh dua rupiah), selambat - lambatnya tanggal 13 September 2019 ; Apabila setelah waktu yang kami berikan belum ada penyelesaian pembayaran, maka Pemesanan yang ada menjadi Batal Demi Hukum sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Pemesanan" ;
13. Bahwa karena TERGUGAT tidak mau mengosongkan Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-6 dan Kavling A-7 tersebut, maka PENGUGAT telah mengirimkan SOMASI dengan Surat Nomor 152/SOM/SSP/2022, tertanggal 20 Oktober 2022 dan diterima oleh TERGUGAT pada tanggal 21 Oktober 2022, akan tetapi lagi - lagi TERGUGAT melalui kuasa hukumnya menolak teguran (somasi) yang telah PENGUGAT kirimkan sebagaimana surat dari kuasa hukum TERGUGAT sebagaimana Surat Nomor : 615/S.Tin-G/X22 tanggal 27 Oktober 2022 sehingga menyebabkan permasalahan ini menjadi tidak kunjung selesai ;
14. Bahwa meskipun telah berulang kali Tergugat diingatkan dan ditegur untuk memenuhi kewajiban hukumnya membayar harga pembelian Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-6 dan Kavling A-7, dan atau mengosongkan Kantor Toko tersebut, akan tetapi dengan itikad buruk Tergugat tidak mau memenuhinya, maka sangat beralasan dan berdasarkan hukum Tergugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum melakukan wan prestasi atau ingkar janji yang merugikan Penggugat sebagaimana unsur-unsur wanprestasi / ingkar janji yaitu :
- 1) Ada Perjanjian ;
 - 2) Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian ; dan
 - 3) Telah dinyatakan lalai, namun tidak melaksanakan isi perjanjian ;
15. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan cidera janji atau wan prestasi tersebut menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPdata Tergugat wajib membayar

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2024/PN Smm



“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila 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 oleh karena itu menurut hukum sah dan adil apabila TERGUGAT dihukum membayar kerugian, biaya, dan keuntungan yang diharapkan kepada PENGUGAT berupa uang Sewa Pemakaian Ruko selama 10 tahun 2014 sampai dengan tahun 2024 sebesar Rp. 4.600.000.000,- (empat milyar enam ratus juta rupiah), dan Tunggakan Pembayaran Ruko Sebesar Rp. 4.872.000.062,- (empat milyar delapan ratus tujuh puluh dua juta enam puluh dua rupiah), serta bunga atau keuntungan yang diharapkan yaitu berupa Denda Keterlambatan sebesar Rp. 10.523.520.000,- (sepuluh milyar lima ratus dua puluh tiga juta lima ratus dua puluh ribu rupiah) ;

Sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 19.995.520.062 (sembilan belas milyar sembilan ratus sembilan puluh lima juta lima ratus dua puluh delapan ribu enam puluh dua rupiah) ditambah bunga sebesar 1,5% setiap harinya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri sampai dibayar lunas, atau sejumlah lain menurut pertimbangan pengadilan yang dianggap adil, berperikemanusiaan yang memberikan rasa keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan bagi Penggugat oleh Majelis Hakim ;

17. Bahwa karena Tergugat telah melakukan wan prestasi atau ingkar janji yang merugikan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka menurut hukum sangat beralaskan hukum sebagai konsekuensi yuridisnya :

(i) Perjanjian Pemesanan Kantor Toko “MALIOBORO CITY SHOFFI” Kavling A-6 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ir.Hidayat dan Bambang Sumantri dari pihak Pertama (PT.Inti Hosmed) dan Satriadi Benggawan dari pihak kedua di Sleman, pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2013 ; dan

(ii) Perjanjian Pemesanan Kantor Toko “MALIOBORO CITY SHOFFI” Kavling A-7 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ir.Hidayat dan Bambang Sumantri dari pihak Pertama (PT. Inti Hosmed) dan Satriadi Benggawan dari pihak kedua di Sleman, pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2013,

yang terletak di Jalan Laksda Adi Sucipto Km. 8 Dukuh Tambakbayan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dinyatakan batal dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum dan akibat hukum apapun juga dengan segala akibat hukumnya ;

Dan oleh karenanya pula Tergugat harus dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong berikut dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kunci-kuncinya atas Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-6 dan Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-7 yang terletak di Jalan Laksda Adi Sucipto Km. 8 Dukuh Tambakbayan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah putusan diucapkan ;

18. Bahwa gugatan PENGGUGAT diajukan dengan mendasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka cukup beralasan PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim, untuk kiranya berkenan memutus perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan / verset, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
19. Bahwa oleh karena secara hukum TERGUGAT telah dinyatakan bersalah melakukan perbuatan wan prestasi atau ingkar janji dan wajib mengoosngkan serta menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong berikut dengan kunci-kuncinya atas 2(dua) unit Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-6 dan Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-7 tersebut, maka sepatutnya TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa apabila tidak mau memenuhi isi putusan pengadilan dalam perkara ini, dengan hukuman membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya jika TERGUGAT terlambat atau lalai memenuhi putusan pengadilan terhitung sejak putusan dalam perkara ini diucapkan ;
20. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah terbukti melakukan Ingkar janji (*wan prestasi*), maka sesuai dengan ketentuan hukum, patut dan adil Para Tergugat juga dihukum membayar ongkos - ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Maka berdasarkan alasan - alasan hukum sebagaimana tersebut di atas, PENGGUGAT mohon agar Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusan yang bunyinya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wan prestasi yang merugikan PENGGUGAT ;
3. Menghukum TERGUGAT membayar kerugian, biaya, dan keuntungan yang diharapkan kepada PENGGUGAT uang sebesar Rp. 19.995.520.062,- (sembilan belas milyar sembilan ratus sembilan puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu enam puluh dua rupiah) secara tunai lunas sekaligus, ditambah

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bunga sebesar 1,5% (satu koma lima persen) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri sampai dibayar lunas, atau sejumlah lain menurut pertimbangan Pengadilan yang dianggap adil, berperikemanusiaan memberikan rasa keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan bagi Penggugat oleh Majelis Hakim ;

4. Menyatakan batal dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum dan atau tidak mempunyai akibat hukum apapun juga Perjanjian Pemesanan Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-6 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ir.Hidayat dan Bambang Sumantri dari pihak Pertama (PT. Inti Hosmed) dan Satriadi Benggawan dari pihak kedua di Sleman, pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2013; dan Perjanjian Pemesanan Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-7 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ir.Hidayat dan Bambang Sumantri dari pihak Pertama (PT. Inti Hosmed) dan Satriadi Benggawan dari pihak kedua di Sleman, pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2013, yang terletak di Jalan Laksda Adi Sucipto Km. 8 Dukuh Tambakbayan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan segala akibat hukumnya ;
 5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong berikut dengan kunci-kuncinya atas bangunan Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-6 dan Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-7 yang terletak di Jalan Laksda Adi Sucipto Km. 8 Dukuh Tambakbayan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah putusan diucapkan ;
 6. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya, apabila TERGUGAT terlambat atau lalai memenuhi isi putusan ini ;
 7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum ;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain ;
- Mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut di atas, demikian juga untuk Tergugat datang kuasanya sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Majelis telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma No. 1 tahun 2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Sdr. Suryodiono, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Sleman sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 02 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili / kompetensi absolut dalam jawabannya, yang pada pokoknya Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang mengadili perkara ini karena Obyek Gugatan adalah Obyek Homologasi Perjanjian Perdamaian dalam PKPU Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang No. 21/Pdt.sus-PKPU/ 2021/PN.Smg. tertanggal 24 Maret 2022, dengan uraian sebagai berikut :

a. Bahwa PENGGUGAT merupakan Perusahaan Pengembang Proyek Malioboro City Shoffi yang dalam status PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang No. 21/Pdt.sus-PKPU/ 2021/PN.Smg. tertanggal 24 Maret 2022 ;

b. Bahwa dalam proses PKPU, PENGGUGAT mengajukan Proposal Perdamaian tertanggal 7 Maret 2022 kepada seluruh Krediturnya, termasuk pada pembeli Apartemen dan Ruko Malioboro City Shoffi, yang isinya antara lain :

Halm. 21 huruf A Perjanjian Perdamaian :

“Kreditur AJB :

Pihak - pihak yang membeli property dari Debitur pada Apartemen city regency atau Ruko, Gereja Happy Family Center, Ir Anthoni.”

Halm. 21 huruf C Perjanjian Perdamaian :

“Penyelesaian kewajiban Debitur :

Seluruh kewajiban - kewajiban Debitur kepada Kreditur AJB diselesaikan melalui pelaksanaan AJB dengan ketentuan yang diatur pada Lampiran 1 (Proses pelaksanaan AJB) dan dengan merujuk kepada Tenggat pelaksanaan AJB yang diatur pada butir D dibawah ini.”

Halm. 22 huruf D angka 3 Perjanjian Perdamaian :

“Tenggat pelaksanaan AJB untuk Ruko A adalah selambatnya 12 (dua belas) bulan mengingat Debitur harus menyelesaikan kewajiban pada pihak lain ;”

Halm. 24 huruf F tentang Keadaan Wanprestasi Perjanjian Perdamaian :

“F.2. Tidak terpenuhinya satu atau lebih ketentuan dalam rencana perdamaian ini yang disepakati oleh dan antara Debitur dan Kreditur..., tidak diperbaiki dalam jangka waktu 30 hari kalender sejak Kreditur menyampaikan surat

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2024/PN Smn

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

pemberitahuan terjadinya kelalaian kepada debitur akan dianggap sebagai peristiwa wanprestasi.

F.4. Permohonan pembatalan atas rencana perdamaian yang telah di homologasi akibat wanprestasi dapat dilakukan oleh Kreditur yang atasnya dilakukan wanprestasi oleh Debitur. Dalam hal terjadinya pembatalan tersebut Para Pihak tunduk pada ketentuan Pasal 291 Undang - Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang beserta ketentuan yang terakik lainnya” ;

c. Bahwa TERGUGAT merupakan pembeli 2 (dua) Unit Ruko A, yaitu Ruko/Kantor Toko Kav. A6 dan A7 Blok A Malioboro City (selanjutnya disebut “Ruko A6 dan A7”) sehingga TERGUGAT masuk kategori Kreditur PENGGUGAT dalam PKPU dan Proposal Perdamaian di atas.

d. Berdasarkan :

- 1) Surat Pesanan No. 000013 dan No. 000014 tgl. 18 Januari 2013 (selanjutnya disebut “Surat Pesanan”) ;
- 2) Booking Fee Receipt/BFR No. 0000045 dan No. 0000046 tertanggal 18 Januari 2013 (selanjutnya disebut “Booking Fee”) ;
- 3) Perjanjian Pemesanan Kantor Toko “Malioboro City Shoffi” Unit A6 tgl. 27 Juni 2023, yang dicatat dalam Buku Daftar Surat di Bawah Tangan yang Dibukukan No. 127/ W/VII/2013 tgl. 10 Juli 2013 oleh Notaris Sugiharto, S.H., Notaris di Sleman berikut Lampiran (selanjutnya disebut “Perjanjian Pemesanan Ruko A6”/”Perjanjian Pemesanan”) ;
- 4) Perjanjian Pemesanan Kantor Toko “Malioboro City Shoffi” Unit A7 tgl. 27 Juni 2023, yang dicatat dalam Buku Daftar Surat di Bawah Tangan yang Dibukukan No. 126/ W/VII/2013 tgl. 10 Juli 2013 oleh Notaris Sugiharto, S.H., Notaris di Sleman berikut Lampiran (selanjutnya disebut “Perjanjian Pemesanan Ruko A7”/”Perjanjian Pemesanan”) ;

e. Bahwa Proposal Perdamaian PENGGUGAT tertanggal 7 Maret 2022 telah divoting dan disahkan / dihomologasi dengan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang No. 21/Pdt.sus-PKPU/ 2021/PN.Smg. tertanggal 24 Maret 2022, sehingga telah menjadi Perjanjian Perdamaian yang sah berdasarkan hukum (selanjutnya disebut “Perjanjian Perdamaian”) ;

f. Dengan demikian sesuai Pasal 22 huruf D angka 3 Perjanjian Perdamaian, PENGGUGAT wajib melaksanakan Akta Jual Beli (AJB) untuk Ruko A selambatnya 12 (dua belas) bulan sejak tanggal pengesahan Perjanjian Perdamaian, yaitu paling lambat tgl. 24 Maret 2023.

g. Akan tetapi PENGGUGAT hingga kini tidak melaksanakan kewajibannya untuk AJB berkali - kali sesuai Perjanjian Perdamaian dalam PKPU, meskipun

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2024/PN Smn

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

TERGUGAT telah 6 (enam) kali menagih pelaksanaan AJB sesuai Perjanjian Perdamaian melalui :

- 1) Surat SS.co Advocates No. 1970/SS.co-S/IX/15 tgl. 16 September 2015 ;
- 2) Surat SS.co Advocates No. 2067/SS.co-S/XI/15 tgl. 30 November 2015 ;
- 3) Surat SS.co Advocates No. 2107/SS.co-S/XII/15 tgl. 4 Januari 2016 ;
- 4) Surat SS.co Advocates No. 4493/SSco-S/IX/19 tgl. 10 September 2019 ;
dan
- 5) Surat S.Tin Law No. 600/S.Tin-G/VIII/22 tgl. 18 Agustus 2022 Perihal Pemohonan Akta Jual Beli dengan Proses KPR ;
- 6) Surat S.Tin Law No. 618/ S.Tin-G/X/22 tgl. 28 Oktober 2022 Perihal Teguran dan Pemberitahuan Kelalaian PT INTIHOSMED ;

h. Berdasarkan Halm. 24 huruf F2 dan F4 Perjanjian Perdamaian, tidak dipenuhinya pelaksanaan Akta Jual Beli oleh PENGUGAT dan tidak diperbaiki dalam Jangka Waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Pemberitahuan Kelalaian yang dikirimkan TERGUGAT merupakan suatu peristiwa WANPRESTASI PENGUGAT, yang tunduk pada ketentuan Pasal 291 Undang-undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("UUK") ;

Pasal 170 ayat (1) UUK :

"Kreditor dapat menuntut pembatalan suatu perdamaian yang telah disahkan apabila Debitor lalai memenuhi isi perdamaian tersebut."

Pasal 291 ayat (2) UUK :

"Dalam Putusan Pengadilan yang membatalkan perdamaian, Debitor juga harus dinyatakan pailit."

Dengan demikian, perkara ini masuk Kompetensi Absolut Pengadilan Niaga Semarang, bukan Pengadilan Negeri Sleman ;

Pasal 134 HIR :

"Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku tidak berwenang, dan hakim itu pun, karena jabatannya wajib pula mengaku tidak berwenang."

Dengan demikian Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang mengadili Perkara ini, karena merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Niaga Semarang ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat telah mengajukan repliknya, sedangkan Tergugat juga telah mengajukan dupliknya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya yang berkaitan dengan adanya eksepsi mengenai kewenangan mengadili / kompetensi absolut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Tergugat, Penggugat telah mengajukan bukti permulaan surat sebagai berikut:

1. Foto copy Perjanjian Pemesanan Kantor Toko "Malioboro City Shoffi" tertanggal 27 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Sugiharto, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Sleman - Yogyakarta, selanjutnya diberi tanda bukti P - 1 ;
2. Foto copy Perjanjian Pemesanan Kantor Toko "Malioboro City Shoffi" tertanggal 27 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Sugiharto, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Sleman - Yogyakarta, selanjutnya diberi tanda bukti P - 2 ;
3. Foto copy surat No. 134/Dir-IH/XII/2015 tertanggal 11 Desember 2015, hal Tanggapan atas Surat No. 2067/SS.co-S/XI/15, dari Malioboro City ditujukan kepada Ibu Shilviana, SH. SE. MKn., selanjutnya diberi tanda bukti P - 3 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil eksepsi mengenai kewenangan mengadili / kompetensi absolut Tergugat telah mengajukan bukti permulaan surat sebagai berikut :

1. Foto copy Putusan Nomor 21/Pdt-Sus-PKPU/2021/PN Smg, selanjutnya diberi tanda bukti T - 1 ;
2. Foto copy Rencana Perdamaian PT. Inti Hosmed dalam perkara penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) Perkara No. 21/PDT.SUS-PKPU/2021/PN NIAGA.SMG, tertanggal 7 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T - 2 ;
3. Foto copy Surat Pesanan No. 000013 dan No. 000014, tertanggal 18 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda bukti T - 3 ;
4. Foto copy Booking Fee Receipt / BFR No.0000045 dan No. 0000046 tertanggal 18 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda bukti T - 4 ;
5. Foto copy Perjanjian Pemesanan Kantor Toko "Malioboro City Shoffi" tertanggal 27 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Sugiharto, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Sleman - Yogyakarta, selanjutnya diberi tanda bukti T - 5a ;
Foto copy Perjanjian Pemesanan Kantor Toko "Malioboro City Shoffi" tertanggal 27 Juni 2013, yang dibuat dihadapan Sugiharto, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Sleman - Yogyakarta, selanjutnya diberi tanda bukti T - 5b ;
6. Foto copy surat No. 600/S.Tin-G/VIII/22 tertanggal 18 Agustus 2022, perihal Permohonan Akta Jual Beli dengan Proses KPR, dari Shilviana, SH. SE. MKn., ditujukan kepada PT. Inti Hosmed (melalui kuasa hukumnya Rusmin Widjaya, SH. & Rekan), selanjutnya diberi tanda bukti T - 6a ;

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Foto copy surat No. 619/S.Tin-G/X/22 tertanggal 28 Oktober 2022, perihal Teguran dan Pemberitahuan Kelalaian PT Inti Hosmed, dari Shilviana, SH. SE. MKn., ditujukan kepada PT. Inti Hosmed (melalui kuasa hukumnya Rusmin Widjaya, SH. & Rekan), selanjutnya diberi tanda bukti T - 6b ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan salah satu eksepsi mengenai kewenangan mengadili / kompetensi absolut dan berdasarkan pasal 136 HIR, Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan salah satu eksepsi mengenai kewenangan mengadili / kompetensi absolut yang pada pokoknya Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang mengadili perkara ini karena Obyek Gugatan adalah Obyek Homologasi Perjanjian Perdamaian dalam PKPU Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang No. 21/Pdt.sus-PKPU/ 2021/PN.Smg. tertanggal 24 Maret 2022 yang termasuk Kompetensi Absolut Pengadilan Niaga Semarang ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memeriksa surat gugatan dan jawab jawaban dari para pihak, Majelis berkesimpulan bahwa inti pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah mengenai perbuatan wanprestasi / ingkar janji yang merugikan Penggugat terhadap Perjanjian Pemesanan Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-6 dan Kavling A-7 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ir. Hidayat dan Bambang Sumantri dari pihak Pertama (PT. Inti Hosmed) dan Satriadi Benggawan dari pihak kedua di Sleman, pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2013, yang terletak di Jalan Laksda Adi Sucipto Km. 8 Dukuh Tambakbayan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (vide bukti surat P - 1, P - 2 atau T - 5a, T - 5b) ;

Menimbang, bahwa ternyata Perjanjian Pemesanan Kantor Toko "MALIOBORO CITY SHOFFI" Kavling A-6 dan Kavling A-7 tersebut telah menjadi bagian dari pengajuan Proposal Perdamaian (vide T - 2) tertanggal 7 Maret 2022 kepada seluruh Krediturnya, termasuk pada pembeli Apartemen dan Ruko Malioboro City Shoffi, oleh karena Penggugat yang merupakan Perusahaan

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2024/PN Smm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengembang Proyek Malioboro City Shoffi dalam status PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang No. 21/Pdt.sus-PKPU/ 2021/PN.Smg. tertanggal 24 Maret 2022 (vide bukti surat T - 1), yang isinya antara lain :

Halm. 21 huruf A Perjanjian Perdamaian :

“Kreditur AJB :

Pihak - pihak yang membeli property dari Debitur pada Apartemen city regency atau Ruko, Gereja Happy Family Center, Ir Anthoni.”

Halm. 21 huruf C Perjanjian Perdamaian :

“Penyelesaian kewajiban Debitur :

Seluruh kewajiban - kewajiban Debitur kepada Kreditur AJB diselesaikan melalui pelaksanaan AJB dengan ketentuan yang diatur pada Lampiran 1 (Proses pelaksanaan AJB) dan dengan merujuk kepada Tenggat pelaksanaan AJB yang diatur pada butir D dibawah ini.”

Halm. 22 huruf D angka 3 Perjanjian Perdamaian :

“Tenggat pelaksanaan AJB untuk Ruko A adalah selambatnya 12 (dua belas) bulan mengingat Debitur harus menyelesaikan kewajiban pada pihak lain ;”

Halm. 24 huruf F tentang Keadaan Wanprestasi Perjanjian Perdamaian :

“F.2. Tidak terpenuhinya satu atau lebih ketentuan dalam rencana perdamaian ini yang disepakati oleh dan antara Debitur dan Kreditur..., tidak diperbaiki dalam jangka waktu 30 hari kalender sejak Kreditur menyampaikan surat pemberitahuan terjadinya kelalaian kepada debitur akan dianggap sebagai peristiwa wanprestasi.

F.4. Permohonan pembatalan atas rencana perdamaian yang telah di homologasi akibat wanprestasi dapat dilakukan oleh Kreditur yang atasnya dilakukan wanprestasi oleh Debitur. Dalam hal terjadinya pembatalan tersebut Para Pihak tunduk pada ketentuan Pasal 291 Undang - Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang beserta ketentuan yang terakit lainnya” ;

Menimbang, bahwa Tergugat merupakan pembeli 2 (dua) Unit Ruko A, yaitu Ruko/Kantor Toko Kav. A6 dan A7 Blok A Malioboro City (selanjutnya disebut “Ruko A6 dan A7”) sehingga Tergugat masuk kategori Kreditur Penggugat dalam PKPU dan Proposal Perdamaian di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat masuk kategori Kreditur Penggugat dalam PKPU dan Proposal Perdamaian di atas yang telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang No. 21/Pdt.sus-PKPU/ 2021/PN.Smg. tertanggal 24 Maret 2022 (vide bukti surat T -

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1), maka Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili / kompetensi absolut patut dan beralasan menurut hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili / kompetensi telah dikabulkan, maka kepada Penggugat haruslah dihukum untuk membayar ongkos perkara ;

Memperhatikan, pasal 136 HIR dan peraturan - peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan No. 120/Pdt.G/2024/PN Smn ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp. 279.300,00 (dua ratus tujuh puluh sembilan ribu tiga ratus rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 09 desember 2024, oleh kami, Edy Antonno, SH., sebagai Hakim Ketua, Cahyono, SH.MH. dan Siwi Rumar Wigati, SH., masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 11 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Arah Ati Sugianto, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sleman dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga ;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Cahyono, SH.MH.

Edy Antonno, SH.

Siwi Rumar Wigati, SH.

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2024/PN Smn



Panitera Pengganti,

Arah Ati Sugianto, SH.

Perincian ongkos perkara :

1. Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya proses	Rp.	90.000,00
3. Biaya penggandaan	Rp.	27.300,00
4. Panggilan	Rp.	92.000,00
5. PNBP	Rp.	20.000,00
6. Redaksi	Rp.	10.000,00
7. <u>Materai</u>	Rp.	10.000,00 + ____
Jumlah	Rp.	279.300,00

(dua ratus tujuh puluh sembilan ribu tiga ratus rupiah)