



P U T U S A N

Nomor 139/Pdt.G/2017/PN.Smg

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara gugatan antara :

- **PT. JAYA PERKASA INVESTAMA**, berkedudukan di Pondok Indah Office Tower 1 Lt. 5, Unit 501, Jalan Sultan Iskandar Muda Kav.V-TA, Pondok Indah Jakarta Selatan, yang diwakili oleh AGUS TRIHARTO SOEGIARTO selaku direktur, dan dalam hal ini memberikan kuasa kepada K.R.A.T. HENRY INDRAGUNA, SH, C.L.A, C.I.L, MARTEN LUCKY ZEBUA, SH, MH, APRIWANTO MANIK, SH, dkk, para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum H.B.L & PARTNERS Law Firm, berkantor di Bellezza Tower, Lantai 8 Off 5, Jalan Arteri Soepeno 34 Permata Hijau, Kebayoran Lama-Jakarta Selatan, DKI Jakarta. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Maret 2017, selanjutnya disebut sebagai **“PENGGUGAT”**:

M e l a w a n :

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

Pengadilan Negeri tersebut :

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat dalam perkara ini ;

Telah mendengar saksi saksi dan pihak pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 29 Pebruari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 30 Maret 2017, tercatat dalam register perkara Perdata Nomor : 139/Pdt.G/2017/PN.Smg, berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

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

Halaman 2 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



II, TERGUGAT III, adalah tidak benar dan/atau dilakukan dengan itikad buruk;

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

DOMISILI TERGUGAT YANG MENENTUKAN DOMISILI PENYELESAIAN SENGKETA

1. Bahwa domisili PARA TERGUGAT, sebagaimana terakhir PENGGUGAT ketahui, masih berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang, maka perselisihan yang terjadi harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri dalam domisili PARA TERGUGAT, Dalam hal ini, PENGGUGAT merujuk kepada domisili TERGUGAT I yang terakhir diketahui oleh PENGGUGAT yang keseluruhannya berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang;
 2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan ayat (2) H.I.R, maka GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ini telah memenuhi syarat kompetensi relative proses peradilan, oleh karena itu Pengadilan Negeri Semarang adalah pengadilan yang sah dan mempunyai kewenangan, baik secara absolut maupun relative, untuk mengadili perkara ini.
- A. Alasan-Alasan Dan Dasar-Dasar Gugatan**
1. Bahwa berdasarkan uraian peristiwa dan dasar hukum diatas jelas dan nyata terbukti, TERGUGAT I memiliki itikad buruk dan membohongi lagi memanfaatkan PENGGUGAT yang telah beritikad baik dan dengan penuh kepercayaan menjadikan TERGUGAT I sebagai mitranya untuk memasarkan unit-unit Hotel dan Apartement a quo. TERGUGAT I jelas-



jelas dengan sengaja membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum, dan begitu juga dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang secara jelas dan nyata, mendesak dan/atau menuntut PENGGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima, padahal faktanya PENGGUGAT belum ada sama sekali menerima pembayaran dan/atau penyerahan uang dari hasil penjualan dimaksud dari TERGUGAT I, oleh karenanya PARA TERGUGAT telah mengabaikan ketentuan Perundang-Undangan dan sudah sepatutnya diganjar dengan hukuman ganti kerugian karena telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM kepada PENGGUGAT dengan cara mengakali serta mendesak dan/atau menuntut PENGGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima kepada PARA TERGUGAT;

2. Bahwa perbuatan dan/atau tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT III dimaksud telah jelas-jelas memenuhi unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUHPer, berikut PENGGUGAT kutip kembali ketentuan Pasal 1365 KUHPer; “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang-orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”
3. Bahwa di dalam Pasal 1365 KUHPer sebagaimana PENGGUGAT kutip diatas terdapat 3 (tiga) Frasa yakni Frasa “tiap perbuatan melanggar hukum”, Frasa “membawa kerugian kepada orang lain”, dan Frasa “karena salahnya”. Frasa “tiap perbuatan melanggar hukum” dalam Pasal 1365 KUHPerdata tersebut berarti harus ada perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III yang nyata-nyata melanggar Undang-Undang, Frasa “membawa kerugian kepada orang lain” berarti atas Perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III harus menimbulkan kerugian yang nyata kepada PENGGUGAT, frasa “karena salahnya” dalam Pasal 1365 KUHPerdata tersebut berarti harus ada kesalahan yang nyata yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III sehingga PENGGUGAT menjadi rugi;
4. Bahwa berkaitan dengan uraian unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM diatas ijinilah PENGGUGAT menjelaskan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dalam perkara a quo, agar semakin jelas dalil-dalil yang



diajukan PENGGUGAT dihadapan Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

Tiap Perbuatan Melanggar Hukum

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

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

Adapun tiga makna pokok dari jual beli yaitu:

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

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

- (iii) Bahwa selain adanya perbuatan melanggar hukum Perundang-Undangan yang dilakukan Perbuatan TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum mengakibatkan TERGUGAT II, TERGUGAT III mendesak dan/atau menuntut PENGGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima Unit-Unit Hotel dan Apartement a quo, hal mana tindakan dimaksud masuk ke dalam tindakan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1367 KUHPer yang pada pokoknya menyatakan bahwasanya, Seseorang tidak hanya bertanggung-jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membawa Kerugian Kepada Orang Lain

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

Karena Salahnya

- a) Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum sehingga PENGGUGAT selaku pemilik sah selalu didesak dan/atau dituntut secara terus menerus untuk melakukan serah terima mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian-kerugian dalam bentuk kerugian materil maupun immaterial yang akan PENGGUGAT jelaskan selanjutnya;
5. Mohon periksa dan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara ini, untuk menyatakan bahwa tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang harus dianjar dengan hukuman yang setimpal;
- B. Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III serta akibatnya bagi PENGGUGAT (Kerugian-kerugian).
 1. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para TERGUGAT maka PENGGUGAT sampai dengan saat ini terpaksa harus menghentikan penjualan dan/atau pemasaran atas unit-unit Hotel dan Apartement a quo, sehingga secara mutatis mutandis PENGGUGAT mengalami kerugian secara nyata;
 2. Bahwa apabila seseorang melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang membawa kerugian bagi orang lain, maka orang yang karena perbuatannya menimbulkan kerugian tersebut diwajibkan mengganti

Halaman 6 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian itu in casu dalam perkara a quo, perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III yang telah dengan sengaja menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT karena TERGUGAT telah dengan sengaja membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum sama sekali tidak memiliki itikad baik;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 1366 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang dikutip sebagai berikut:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

4. Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas, mengenai akibat hukum yang seharusnya diterima oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum akibat perbuatannya, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk dapat memberikan putusan agar TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dihukum untuk membayar ganti-kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT secara bersama-sama, kerugian mana akan diuraikan oleh PENGGUGAT dalam penjelasan-penjelasan selanjutnya;
5. Bahwa sebagai akibat dari PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III maka PENGGUGAT sampai saat ini tidak dapat melakukan penjualan dan menikmati keuntungan dari hasil penjualan dimaksud;
6. Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas, jelas terbukti bahwa PENGGUGAT telah mengalami kerugian financial yang ditimbulkan oleh karena PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, kerugian PENGGUGAT adalah berupa kerugian materil nyata.;
7. Bahwa perselisihan ini telah menyita waktu PENGGUGAT serta telah membuat PENGGUGAT mengalami kerugian-kerugian yang seharusnya tidak PENGGUGAT alami, jika saja TERGUGAT I tidak membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum sehingga PENGGUGAT dapat melakukan penjualan dan menikmati keuntungan dari hasil penjualan dimaksud;
8. Bahwa akibat dari PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III maka PENGGUGAT mengalami kerugian-kerugian materil dan kerugian-kerugian imateril yang

Halaman 7 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila dirinci maka besarnya kerugian dapat PENGUGAT uraikan sebagai berikut :

Kerugian Materil:

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

Kerugian Immateril:

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

Bahwa berdasarkan alasan-alasan, dasar-dasar, bukti-bukti dan keterangan-keterangan yang sah yang diajukan PENGUGAT, maka sangat layak, beralasan dan telah sepatutnya, apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa

Halaman 8 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara dapat menerima dan mengabulkan dalil-dalil dan permohonan atau tuntutan PENGGUGAT secara keseluruhan, sebagai berikut :

PETITUM

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dengan tidak melakukan pembayaran dan/atau menyerahkan uang atas hasil penjualan Hotel dan Apartement sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 1457 KUH Perdata Tentang jual beli;
3. Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT II, TERGUGAT III dalam bentuk mendesak dan/atau menuntut PENGGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;
4. Menyatakan bahwa seluruh ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, TERGUGAT III tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III secara bersama-sama untuk membayar kepada PENGGUGAT seketika dan sekaligus;
 - a. Kerugian materil total sebesar Rp. 30.350.000.000. (Tiga Puluh Miliar Tiga ratus Lima Puluh Juta Rupiah); dan
 - b. Kerugian immateril total sebesar Rp. Rp.100.000.000.000,- (Seratus Miliar Rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III secara bersama-sama untuk melakukan pembayaran uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. - 10.000.000, (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini;
8. Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau secara serta-merta (Uitvoerbaar bij Voorraad), meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi atau perlawanan terhadapnya;
10. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III untuk membayar seluruh biaya perkara;

Halaman 9 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap dipersidangan Kuasanya yang bernama KRAT. HENRY INDRAGUNA. SH.CLA.CIL, MARTEN LUCKY ZEBUA, SH.MH, R.TONNY HARTONO, MP.SH.CIL, TIUR H HUTAGALUNG, SH.MH.CIL, APRIWANTO MANIK, SH, dkk Para Advokat dan Konsultan Hukum pada H.B.L & PARTNERS Law Firm, berkantor di Bellezza Tower, Lantai 8 Off 5, Jalan Arteri Soepeno 34 Permata Hijau, Kebayoran Lama- Jakarta Selatan, DKI Jakarta. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Maret 2017 .

Menimbang bahwa Tergugat I datang menghadap dipersidangan kuasanya bernama. WILSON COLLING SH.MH, Advokat / Penasehat Hukum pada kantor hukum WILSON COLLING & ASSOCIATES, yang beralamat di Jalan Subur No.59 Lenteng Agung, Jagakarsa, Jakarta Selatan, 12610, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Mei 2017,

Menimbang bahwa Tergugat II datang menghadap dipersidangan kuasanya bernama SUKIRNO, SH dan SOERYANTO, SH, para Advokat pada Kantor Advokat WIRJOLUKITO, SH.CN, yang beralamat di Jalan Amarta Nomor 1 Semarang, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 Juni 2017,

Menimbang bahwa Tergugat III datang menghadap dipersidangan kuasanya bernama DIDIK SIMON CAHYADI SUPRANATA, SH.MH Sp.N, dkk Advokat yang berkantor di Jalan Brotojoyo Raya No.6 (Pondok Indraprasta) Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 Agustus 2017,

Menimbang, bahwa pada awal persidangan, Majelis Hakim telah menjelaskan kepada kedua belah pihak yang berperkara, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang prosedur Mediasi di Pengadilan bahwa sebelum proses pemeriksaan perkara dilanjutkan para pihak yang bersengketa terlebih dahulu diwajibkan untuk melakukan upaya perdamaian melalui proses Mediasi;

Menimbang, bahwa atas penjelasan tersebut, kedua belah pihak telah menyerahkan ke Pengadilan, untuk menyelesaikan sengketanya melalui proses Mediasi dengan menunjuk Hakim Mediator yang disediakan oleh Pengadilan Negeri Semarang, dan atas kesepakatan para pihak selanjutnya Majelis hakim menetapkan Mediator yaitu BAKRI, SH.MHum. Hakim Pengadilan Negeri Semarang sebagai Mediator;

Halaman 10 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan berita acara Mediasi setelah diusahakan perdamaian melalui proses Mediasi oleh Hakim Mediator, ternyata proses Mediasi tersebut tidak berhasil (gagal) ;

Menimbang, bahwa oleh karena proses Mediasi tidak berhasil maka selanjutnya pemeriksaan perkaranya dilanjutkan, dengan dimulainya membacakan surat gugatan Penggugat tertanggal 29 Februari 2017, yang didaftarkan pada tanggal 30 Maret 2017, namun sebelum gugatan dibacakan Penggugat menyatakan ada perubahan surat gugatan, yaitu mengenai posita gugatan, yang seharusnya berbunyi sebagai berikut :

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

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

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat I menolak sebagian dalil-dalil dan uraian yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 11 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Register Perkara Nomor: 138/Pdt.G/2017/PN.SMG terkecuali apabila ada hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini ;

2. Bahwa setelah Tergugat I membaca dengan seksama Gugatan a quo tampak jelas bahwasanya Gugatan a quo pada pokoknya adalah mengenai pembatalan Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III hal mana tampak dari Petitum Penggugat pada angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) halaman 8 (delapan) Gugatan a quo yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim agar menyatakan Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, berikut Tergugat I kutip kembali Petitum Penggugat pada angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) halaman 8 (delapan) Gugatan a quo;

Petitum Angka 4 :

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

Petitum Angka 5

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

3. Bahwa berdasarkan kedua petitum Gugatan a quo di atas sangat jelas bahwasanya Penggugat mempermasalahkan keberlakuan Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh dan antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III sehingga patut kiranya Tergugat I jelaskan bahwasanya Tergugat II, Tergugat III belum melakukan pembayaran atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dan Tergugat I sama sekali tidak mengetahui mengenai adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III ditanda-tangani dan atas seizin siapa;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Kerjasama antara PT. Jaya Perkasa Investama dengan PT. Merdeka Graha Indo tertanggal 24 Mei 2011 sangat jelas tertulis jangka waktu berakhir Perjanjian Kerjasama adalah bulan Juni 2013 , berikut Tergugat I kutip kembali ketentuan Pasal 2 Perjanjian Kerjasama antara PT. Jaya Perkasa Investama dengan PT. Merdeka Graha Indo tertanggal 24 Mei 2011;

Halaman 12 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



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

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

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

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

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

6. Bahwa sepanjang pengetahuan Tergugat I di dalam Perjanjian Jual Beli yang dilakukan sebelum bulan Juni 2013 terdapat klausula Pasal 1266 KUHP, berikut Tergugat I kutip kembali ketentuan Pasal 1266 KUHP;
- “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.



Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPer diatas, maka dengan tidak diterimanya pembayaran oleh Tergugat I dari Tergugat II, Tergugat III. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 batal dengan sendirinya, oleh karenanya patut kiranya Majelis Hakim menerima dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan a quo yang meminta agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dibatalkan;

7. Bahwa berdasarkan dalil Gugatan angka 4 (empat) huruf (i) Penggugat juga mengutip Pasal 1457 KUHPer mengenai jual-beli pada umumnya dimana Penggugat mendalilkan untuk terjadinya jual-beli maka harus ada pembayaran dan penyerahan barang yang dijual, hal mana perbuatan hukum dimaksud sama sekali tidak pernah Tergugat I alami atau Tergugat I sama sekali tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat II, Tergugat III terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012, oleh karenanya patut kiranya Majelis Hakim menerima dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan a quo yang meminta agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012;

8. Bahwa pada angka 4 (empat) huruf (iii) halaman 5 (lima) Gugatan a quo Penggugat mengutip Pasal 1367 KUHPer, yang berbunyi sebagai berikut:

“Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.”

9. Bahwa berdasarkan kutipan Pasal 1367 KUHPer, Tergugat I dianggap bertanggung jawab atas tindakan orang-orang yang menjadi tanggungannya namun dalam perkara a quo, Tergugat I membantah dalil Penggugat dimaksud hal mana dikarenakan Tergugat I sama sekali tidak mengetahui mengenai adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dan siapa yang menanda-tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dimaksud, maka oleh karenanya patut kiranya Majelis Hakim menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

10. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka oleh karenanya Tergugat I nyata-nyata terbukti tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat I sama sekali tidak mengetahui mengenai adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dan siapa yang menanda-tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dimaksud termasuk Tergugat I juga sama sekali tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat II, Tergugat III atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dimaksud;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPer suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, berikut kembali Tergugat I kutip Pasal 1338 KUHPer dimaksud;

"Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

12. Bahwa Pasal 1338 KUHPer dimaksud juga telah ada Yurisprudensinya yakni Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Pebruari 1973, berikut kembali Tergugat I kutip kaidah Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Pebruari 1973 dimaksud;

"Pasal 1338 BW masih tetap berlaku dalam hubungan perjanjian, oleh sebab itu sesuai dengan pertimbangan pengadilan tinggi, pihak-pihak harus mentaati apa yang mereka telah mereka setuju...dst.";

13. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan dimaksud di atas sudah sangat jelas bahwasanya Perjanjian harus ditaati oleh Para Pihak namun dalam perkara a quo, Tergugat I sama sekali tidak pernah merasa membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012, jikalau pun Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 memang ada maka Tergugat II, Tergugat III yang dapat dianggap tidak beritikad baik dalam melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 serta melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan hingga adanya Gugatan a quo, Tergugat I sama sekali tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat II, Tergugat III dan bahkan Tergugat I baru

Halaman 15 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 setelah adanya Gugatan a quo, maka oleh karenanya patut kiranya Majelis Hakim menerima dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan a quo yang meminta agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 September 2012 dibatalkan dan menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

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

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

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima sebagian Gugatan Penggugat yang diregister pada Pengadilan Negeri Semarang dengan Register Perkara Nomor: 138/ Pdt.G/ 2017/ PN.SMG;
2. Menyatakan bahwa seluruh ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 16 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

DALAM EKSEPSI :

I. SURAT KUASA TIDAK SAH

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

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

II. KUASA PENGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN.

Bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 29 Pebruari 2017 yang dicoret angka 9, maksudnya tidak jelas apakah surat gugatan berubah menjadi tanggal 28 Pebruari 2017 atau 8 Pebruari 2017 (Pencoretan tidak sah karena tidak jelas dan tidak ada paraf), oleh karenanya secara administrasi

Halaman 17 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku adalah gugatan tetap tanggal 29 Pebruari 2017, dengan demikian maka surat gugatan dibuat dan ditandatangani pada tanggal 29 Pebruari 2017, sedangkan surat kuasa dari PT. Jaya Perkasa Investama baru diberikan pada tanggal 28 Maret 2017 karena itu surat gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Semarang adalah belum tiba waktunya atau mendahului dari surat kuasa Para Penerima Kuasa (Para Advokat), belum diberi kuasa sudah membuat surat gugatan tertanggal 29 Pebruari 2017 ?

Bahwa dalam pembacaan surat gugatan pada tanggal 5 September 2017 tidak ada perubahan mengenai hal tersebut.

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

a. Bahwa Sebagai subyek hukum Penggugat dalam gugatan yang terdaftar No.139/Pdt.G/2017/ PN. Smg. tertanggal 29 Pebruari 2017, mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dibacakan dalam persidangan tanggal 5 September 2017 adalah Badan Hukum PT. JAYA PERKASA INVESTAMA yang dalam hal ini diwakili oleh Direktur AGUS TRIHARTO. Hal tersebut berdasar Akta No.03 tanggal 3 Agustus 2009 tentang "PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS PT. JAYA PERKASA INVESTAMA" dari Notaris / PPAT Tangerang, MOYARI DEWATA,SH.

Bahwa dalam pasal 11 ayat 3 akta tersebut dengan tegas menyatakan "Anggota Direksi diangkat oleh RUPS untuk Jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu waktu"

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

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

b. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang terdaftar No.139/Pdt.G/2017/ PN. Smg. tertanggal 29 Pebruari 2017 PT. Jaya Perkasa Investama mengajukan gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang pada intinya adalah mengenai tidak sah dan atau batal demi hukum perjanjian

Halaman 18 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



pengikatan jual beli "PPJB" antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III. (lihat Petitum angka 2, 4 dan 5).

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

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

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

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

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

IV. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN KEPADA TERGUGAT II.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Bahwa Tergugat II tidak pernah berhubungan hukum dengan Penggugat, tidak kenal, tidak pernah berkomunikasi ataupun melakukan tindakan lain

Halaman 20 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg



kepada Penggugat, terlebih dikatakan Tergugat II memaksa maksa Penggugat minta serah terima unit hotel atau apartement, tidak ada sama sekali.

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

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

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

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

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

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

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



- c. Bahwa Gugatan Penggugat mengenai obyek sengketa mana, tidak jelas dan kabur, kalau obyeknya tanah tentunya harus dijelaskan status tanahnya apa, ? letak tanahnya dimana ?? batas-batasnya apa ?? luasnya berapa ?? atas namanya siapa ?? dan kalau yang dipermasalahkan, terkait unit yang dibeli oleh Tergugat II dan Tergugat III dari Tergugat I, maka dalam gugatan harus dijelaskan type atau unit apa ?? lantai berapa ?? Nomor berapa ??
- d. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan memberikan kualifikasi yang bercampur aduk antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum ataukah wanprestasi, yang ada gugatan diberi judul gugatan perbuatan melawan hukum, akan tetapi isi atau pokok perkara mengenai wanprestasi.
- e. Bahwa dalam register Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara yang pada pokoknya sama, Penggugat telah mengajukan tiga gugatan yaitu perkara perdata No.138/Pdt.G/2017/PN. Smg. dengan lima orang Tergugat dijadikan satu perkara, kemudian perkara perdata No.139/Pdt.G/2017/PN. Smg. dengan tiga orang Tergugat dijadikan satu perkara, dan juga perkara perdata No.140/Pdt.G/2017/PN. Smg. dengan dua orang Tergugat, akan tetapi jumlah kerugiannya sama yaitu sebesar Rp.30.350.000.000,- (Tiga Puluh Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) untuk total kerugian materiil dan kerugian Immateriil sebesar Rp.100.000.000.000,- (Seratus Milyar Rupiah), tanpa diperinci berapa yang diakibatkan oleh Tergugat masing-masing.
- Bahwa lebih kacau lagi dalam dalil gugatannya untuk kerugian materiil berupa tidak dapat menjual dan menikmati penjualan unit-unit Hotel dan Apartement sebesar Rp.7.800.000.000,- (Tujuh Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) semua sama walaupun tiga perkara tersebut berbeda pihaknya bahkan berbeda jumlah pihak Tergugatnya.
- f. Bahwa Penggugat asal tulis mengenai angka kerugian yang diderita, bagaimana bisa mengajukan dalam permintaan atau petitumnya kerugian sebesar Rp.30.350.000.000,- (Tiga Puluh Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) atas kerugian Materiil, sedangkan dalam diktum gugatannya Penggugat menderita kerugian sebagaimana angka yang disebutkan adalah (seharusnya) Rp.38.150.000.000,- (Tiga Puluh Delapan Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) yaitu berasal Rp.7.800.000.000,- + Rp.600.000.000,- + Rp.29.750.000.000,-. (dalil



gugatan huruf B angka 8) ; membuktikan gugatan Penggugat asal-asalan atau kacau.

- g. Bahwa dalam dalil gugatan tidak ada alasan atau dalil-dalil yang membahas adanya Dwangsom atau uang paksa, akan tetapi dalam petitumnya angka 7 meminta menghukum Para Tergugat membayar dwangson sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, sehingga petitum gugatan tidak didukung dictum gugatan.
- h. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat tidak ada membahas mengenai putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) meskipun ada verzet, Banding maupun kasasi, akan tetapi tiba-tiba dalam petitumnya angka 9 halaman 8 Penggugat minta dalam petitumnya, hal yang demikian membuktikan bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar hukum acara yang baik.
- i. Bahwa Penggugat telah mengajukan perbaikan surat Gugatan pada persidangan tanggal 5 September 2017, dengan suratnya tertanggal 16 Mei 2017 ; Bahwa setelah diteliti secara seksama apa yang diubah yaitu angka 2 halaman 2 posita gugatan kalimatnya tidak sama dengan kalimat dalam posita angka 2 halaman 2 dalam surat gugatan tertanggal 29 Pebruari 2017, ini membuktikan Penggugat hanya asal-asalan saja dalam pengajuan gugatan ; (bandingkan kalimat dalam gugatan angka 2 dengan kalimat yang dimuat dalam perbaikan angka 2, secara perlahan-lahan dan cermat.)
- IX. a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dan atau Keberatan kehadiran Tergugat I dan atau kuasanya, karena yang menghadiri persidangan selaku Tergugat I adalah Komisaris PT. Merdeka Graha Indo, sedangkan berdasar anggaran dasar perseroan sebagaimana dalam akta No.32 tanggal 21 September 2010 yang dibuat oleh Notaris Semarang Tanty Herawati, SH. tentang AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS "P.T. MERDEKA GRAHA INDO" dalam pasal 12 ayat (1) yang menyatakan Direksi berhak mewakili Perseroan didalam dan diluar pengadilan..... dst. : maupun berdasar Undang-Undang R.I. No.40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 98 dengan tegas menyatakan "Direksi mewakili Perseroan baik didalam maupun diluar Pengadilan, jadi yang berhak mewakili perseroan dalam persidangan di Pengadilan adalah Direksi bukan Komisaris atau pihak lain.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- b. Bahwa Tergugat I yang mewakili perseroan mengaku sebagai Komisaris, dengan tegas Tergugat II tolak dan keberatan karena berdasar anggaran dasar Akta No.32 tahun 2010 tentang AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS “ PT. MERDEKA GRAHA INDO” yang ddibuat Notaris Semarang TANTY HERAWATI, SH. tanggal 21 September 2010, masa berlakunya kepengurusan Perseroan khususnya Komisaris telah habis. Berdasar Pasal 14 ayat (3) Anggaran Dasar menyatakan “ Anggota Dewan komisaris diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan sewaktu-waktu.

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

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa Tergugat II menyatakan MENOLAK seluruh maksud dan dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali jika ada hal-hal yang secara tegas dibenarkan dan diakui dalam surat jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat II mohon agar semua hal-hal yang telah dikemukakan dalam Bab Eksepsi tersebut diatas, secara mutatis mutandis dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Bab Pokok Perkara ini.
3. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel), sulit untuk dipahami, sehingga mempersulit Tergugat II untuk mempertahankan hak-haknya..
4. Bahwa ketidak jelasan gugatan Penggugat adalah sebagaimana Tergugat II sampaikan dalam Bab Eksepsi.
5. Bahwa Tergugat II tidak pernah ada hubungan hukum apapun dengan Penggugat, dengan demikian Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya mengenai Tergugat II ada hubungan hukum dengan Penggugat dan juga dalil gugatan yang menyatakan Tergugat II mendesak dan atau

Halaman 24 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut Penggugat untuk melakukan serah terima unit-unit hotel atau apartemen ?

6. Bahwa benar adanya “Perjanjian Pengikatan Jual Beli “PPJB “ antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 01 Juli 2011.” (dalil gugatan Penggugat angka 3. 1. halaman 2.)

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

Bahwa perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat para pihak.

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

Halaman 25 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II kepada Penggugat, karena itu gugatan Penggugat berdasar hukum harus ditolak seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Tergugat II Konpensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, sedangkan Penggugat Konpensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon agar semua hal-hal yang telah dikemukakan dalam Bab Eksepsi dan dalam Bab Konpensi tersebut diatas, secara mutatis mutandis dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Bab Rekonpensi ini.
3. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli "PPJB " antara Tergugat I Konpensi dengan Penggugat Rekonpensi tertanggal 01 Juli 2011 adalah sah berdasar hukum dan mengikat para pihak.
4. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli "PPJB" tertanggal 01 Juli 2011 antara Tergugat I Konpensi dengan Penggugat Rekonpensi diakui sebagaimana dalam surat gugatan Tergugat Rekonpensi dan Jawaban Penggugat Rekonpensi, maka berdasar hukum Perjanjian tersebut adalah sah sebagai alat bukti.
5. Bahwa atas unit hotel, lantai II kamar No.2003 terletak di Komplek Perumahan Palm Hill Jalan Papandayan , Kelurahan Gajah Mungkur, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, dahulu bernama "BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG-HOTEL", sekarang dikenal dengan " OAK TREE HOTEL ". telah diselesaikan dengan baik oleh Tergugat I dalam arti dibangun dan selesai sesuai dengan tepat waktu dan unit tersebut telah diserahkan kepada Tergugat II oleh Tergugat I dengan diberikan kunci atas unit hotel tersebut.
6. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik unit Hotel lantai II Kamar No. 2003, terletak di Komplek Perumahan Palm Hill Jalan Papandayan , Kelurahan Gajah Mungkur, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, dahulu bernama "BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG-HOTEL", sekarang dikenal dengan " OAK TREE HOTEL " maka berhak untuk sewaktu waktu untuk menempati dan menikmati haknya.
7. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah dengan sewenang-wenang melarang Penggugat Rekonpensi untuk menguasai atau menikmati unit hotel milik Penggugat Rekonpensi dan juga disewakan kepada pihak ketiga tanpa

Halaman 26 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan hasilnya kepada Penggugat Rekonsensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

8. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonsensi, maka Penggugat Rekonsensi menderita kerugian Rp.880.000.000,- (Delapan Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) sebagai uang pembelian unit Hotel dan disewakannya Unit Hotel setiap tahunnya Rp.500.000.000,- sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang.

Berdasarkan keterangan-keterangan, alasan-alasan dan dalil-dalil seperti diuraikan diatas, maka dengan ini Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini di Pengadilan Negeri Semarang, sudikiranya dalam perkara ini berkenan menjatuhkan keputusan :

DALAM EKSEPSI :

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

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSII :

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

DALAM REKONPENSII :

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

Halaman 27 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk memberikan ijin sewaktu waktu kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi untuk menikmati / menguasai unit hotel lantai II, Nomor 2003
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara ini.

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

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

DALAM EKSEPSI

Gugatan Obscur Libel

A. TENTANG KEABSAHAN SURAT KUASA & KAPASITAS PENGGUGAT

DALAM MENGAJUKAN GUGATAN INI

Bahwa setelah kami cermati, Akta No. 03 tanggal 3 Agustus 2009 tentang pendirian perseroan terbatas PT. JAYA PERKASA INVESTAMA yang dibuat dan ditandatangani dihadapan MOYARI DEWATA, SH, Notaris di Tangerang, dalam pasal 11 ayat (3), secara tegas menyatakan "Anggota Direksi diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu ". Dari uraian tersebut diatas, masa kepengurusan Direksi adalah 5 (lima) tahun, dalam hal ini Direksi AGUS TIHARTO diangkat sebagai Direksi pada tanggal 3 Agustus 2009, maka jabatan tersebut demi hukum telah berakhir sejak tanggal 3 Agustus 2014, bahwa oleh karena saat ini tahun 2017, maka AGUS TRIHARTO tidak lagi menjabat sebagai Direktur PT. JAYA PERKASA INVESTAMA, sehingga oleh karena itu surat kuasa tanggal 28 Maret 2017 yang PENGGUGAT berikan kepada H.B.L & Partner untuk mengajukan gugatan adalah tidak sah, demikian pula kedudukan Pemberi Kuasa (Sdr. AGUS TRIHARTO) dalam perkara ini tidak sah.

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

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

Halaman 28 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

C. TENTANG TIDAK DISEBUTKAN PIHAK YANG MEWAKILI KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa di dalam gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang No. 139 / Pdt. G / 2017 / PN. Smg tertanggal 30 Maret 2017, disebutkan yang pada intinya :
"Para Advokat dan Konsultan Hukum pada H.B.L & Partners Law Firm, berkantor di Bellezza Tower, LT 8 – Off 5, Arteri Soepeno 34, Permata Hijau, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, DKI Jakarta. Dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Maret 2017 (Terlampir), dari dan oleh karenanya telah sah bertindak untuk dan atas nama serta kepentingan hukum klien kami:
PT. JAYA PERKASA INVESTAMA, berkedudukan di Pondok Indah Office Tower 1 Lt. 5, Unit 501, Jl. Sultan Iskandar Muda Kav. V-TA, Pondok Indah Jakarta Selatan (selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT)".
2. Bahwa dari penggalan uraian gugatan PENGGUGAT sebagaimana tersebut di atas, sama sekali tidak terdapat adanya pihak atau orang yang dengan kapasitas yang ada diberi kewenangan untuk mewakili dan atau memberi kuasa kepada pihak lain guna bertindak untuk dan atas nama PT. JAYA PERKASA INVESTAMA;
3. Bahwa penyebutan pihak atau orang yang bertindak guna mewakili kepentingan hukum suatu perseroan baik itu didalam maupun di luar pengadilan haruslah ditulis secara tegas dan jelas dalam suatu gugatan yang kemudian diwujudkan dalam suatu pertanggungjawaban hukum apabila suatu perseroan yng dimaksud terjadi sengketa;
4. Bahwa dengan tidak disebutkannya pihak atau orang sebagaimana yang disebut di atas yang mewakili PT. JAYA PERKASA INVESTAMA dan memberikan kuasa kepada para Advokat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang, oleh karenanya patut untuk dinyatakan gugatan yang demikian adalah gugatan yang Obscuur Libel;
5. Bahwa setelah dicermati lebih lanjut, ternyata Akta Pendirian PT. JAYA PERKASA INVESTAMA dalam hal pengangkatan pengurus direksi-pun sudah lewat waktu (daluwarsa) karena sudah lebih dari 5 (lima) tahun sejak ditandatangani akta tersebut belum pernah ada penggantian / perubahan susunan kepengurusan perseroan, sehingga kedudukan Direktur pemberi kuasa dalam mengajukan gugatan perkara ini adalah tidak sah.

Halaman 29 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



D. TENTANG TIDAK JELASNYA POSITA GUGATAN

1. Bahwa didalam gugatannya, PENGUGAT telah menyusun beberapa

posita gugatan yang diantaranya adalah:

- Posita halaman 2 angka 2 yang menyebutkan :
"Bahwa untuk menunjang kemajuan usaha PENGUGAT, PENGUGAT menjalin dan/atau membuat kerjasama dengan TERGUGAT I yang mana tugas dan tanggungjawab TERGUGAT I termasuk namun tidak terbatas untuk memasarkan unit-unit milik PENGUGAT, sehingga antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dibuat Perjanjian Kerjasama antara PT. JAYA PERKASA INVESTAMA dengan PT. MERDEKA GRAHA INDO tertanggal Semarang, 24 Mei 2011(unter selanjutnya disebut "PERJANJIAN KERJA SAMA") hal mana perjanjian dimaksud telah sepakati dan ditandatangani bersama".
- Posita halaman 2 angka 3 yang menyebutkan :
"Bahwa atas perjanjian kerjasama dimaksud serta adanya tugas dan tanggungjawab TERGUGAT I sebagaimana diatur dalam perjanjian, kemudian TERGUGAT I mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut "PPJB") dengan TERGUGAT III sebagaimana dapat dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai berikut :
PPJB antara PT MERDEKA GRAHA INDO dengan HOKKY GONARTO Tertanggal 26 September 2012";
- Posita halaman 2 angka 5 yang menyebutkan :
"Bahwa kemudian PENGUGAT mengetahui bahwasanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT III adalah tidak benar dan/atau dilakukan dengan itikad buruk".

2. Bahwa dari posita halaman 2 angka 2 dan halaman 2 angka 3 gugatan tersebut di atas, PENGUGAT telah menjelaskan secara rinci mengenai tugas dan tanggung jawab TERGUGAT I yang termasuk dalam hal ini PENGUGAT memberikan kewenangan yang tidak terbatas pada TERGUGAT I yang dituangkan dalam suatu bentuk Perjanjian Kerjasama, serta atas dasar Perjanjian Kerjasama tersebut TERGUGAT I kemudian melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat III tertanggal 26 September 2012;

3. Bahwa dari rangkaian posita gugatan tersebut di atas menunjukkan PENGUGAT mengetahui, dan menyetujui TERGUGAT I melakukan suatu perbuatan hukum terhadap TERGUGAT III ataupun pihak-pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- lainnya sepanjang mengenai menjual dan atau memasarkan unit-unit sebagaimana yang dimaksud oleh PENGUGAT;
4. Bahwa meskipun PENGUGAT telah melakukan Perjanjian Kerjasama dengan TERGUGAT I yang kemudian TERGUGAT I melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepada TERGUGAT III, akan tetapi dalam posita halaman (2) angka (5) justru PENGUGAT mengingkari dan menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III yang dibuat berdasarkan Perjanjian Kerjasama tertanggal 24 Mei 2011 adalah merupakan suatu Pengikatan Jual Beli yang tidak benar dan / atau dilakukan dengan itikad buruk;
 5. Bahwa dari posita-posita tersebut di atas menunjukkan adanya suatu ketidakjelasan di dalam gugatan Penggugat terkait mengenai dimana letak ketidakbenaran atau itikad buruk dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT III, karena apabila mencermati keberadaan Perjanjian Kerjasama tertanggal 24 Mei 2011 yang tertulis dalam gugatan, justru menunjukkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sudah sangat jelas dan dibuat dengan itikad baik oleh pihak-pihak yang ada di dalamnya;
 6. Bahwa selain daripada itu ketidakjelasan gugatan Penggugat tergambar pula dalam Posita halaman 3 angka 8 yang menyebutkan :
"Bahwa selanjutnya atas perbuatan TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum mengakibatkan TERGUGAT III mendesak dan/atau menuntut PENGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima, padahal hingga saat Gugatan ini diajukan belum ada pembayaran dan/atau penyerahan uang kepada PENGUGAT oleh TERGUGAT I";
 7. Bahwa sebelum kami menguraikan lebih lanjut apakah benar telah terjadi suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana bentuk-bentuk tersebut di atas, maka untuk lebih jelasnya dapat kami paparkan pengertiannya berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia.
 - Mengakali : mencari akal untuk melakukan sesuatu, memperdayakan, menipu secara licik sekali
 - Mendesak : memaksa untuk segera dilakukan (dipenuhi, diselesaikan karena ada dalam keadaan darurat, genting, dan sebagainya).
 - Menuntut : meminta dengan keras (setengah seharusnya untuk dipenuhi)
 8. Bahwa apabila mencermati posita halaman 3 angka 8 tersebut di atas dan dihubungkan dengan pengertian-pengertian sebagaimana yang termasuk dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, maka tidak ditemukan

Halaman 31 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg



adanya suatu bentuk uraian atau penjelasan mengenai adanya perbuatan mengakali, mendesak, dan/atau menuntut yang dilakukan oleh TERGUGAT III terhadap PENGGUGAT, uraian mengenai perbuatan sebagaimana yang dimaksud sangatlah penting untuk dijelaskan karena dengan mengingat dari uraian tersebutlah kemudian dapat dibuktikan apakah benar TERGUGAT III telah melakukan suatu bentuk perbuatan melawan hukum;

9. Bahwa selanjutnya masih di dalam posita halaman 3 angka 8 PENGGUGAT menyebutkan "Perbuatan TERGUGAT I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT III yang seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum";
 10. Bahwa uraian kalimat seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum adalah merupakan kalimat yang memiliki pengertian tentang adanya proses jual beli yang mana subyek atau obyek yang ada di dalam perikatan jual beli tersebut bukan pihak yang sebenarnya atau tidak pernah terjadi proses jual beli akan tetapi diterbitkan akta atau surat yang menerangkan telah terjadi proses jual beli;
 11. Bahwa dari uraian tersebut di atas sangat jelas menunjukkan posita halaman 3 angka 8 gugatan PENGGUGAT tidak menerangkan pula secara terperinci apa yang dimaksud tentang adanya Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang seolah-olah benar dan mengikat secara hukum, penjelasan mengenai peristiwa hukum seolah-olah telah benar berikut sangat substantive sifatnya untuk menunjukkan kearah mengenai benar atau tidaknya suatu bentuk perikatan atau dalam hal ini Perjanjian Perikatan Jual Beli;
 12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas menunjukkan bahwa gugatan PENGGUGAT tersebut disusun dengan tidak jelas, sehingga oleh karenanya patut dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijk verklaard).
- E. TENTANG MENCAMPUR ADUKAN GUGATAN WANPRESTASI DENGAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM
1. Bahwa mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum telah diuraikan oleh PENGGUGAT dalam positanya sebagaimana pula telah kami jawab dalam bab Eksepsi di atas dan lebih lanjut dalam posita halaman 2 angka 4 PENGGUGAT menguraikan :
"Bahwa atas pemasaran dan/atau Penjualan Unit-unit Hotel dan Apartement milik PENGGUGAT diatur mengenai kewajiban TERGUGAT I untuk menyerahkan uang yang telah diterimanya dan hasil penjualan dimaksud kepada PENGGUGAT guna meningkatkan PPJB menjadi Akta Jual Beli termasuk melakukan serah terima atas unit-unit Hotel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 33 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat yang seperti itu dalah kabur”;

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

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

F. TENTANG TIDAK JELASNYA OBYEK GUGATAN

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- mengenai Perbuatan Melawan Hukum terkait proses jual beli unit-unit kamar atau apartemen sehingga apabila data-data tersebut tidak diuraikan secara rinci maka mengakibatkan tidak jelas pula obyek-obyek yang harus tunduk terhadap putusan perkara aquo;
5. Bahwa mengenai pentingnya batas-batas dan letak tanah sebagaimana yang dimaksud telah pula dimuat didalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung yang diantaranya :
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.81 K / Sip / 1971 tanggal 09-07-1973, dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan “khusus gugatan mengenai tanah harus menyebutkan dengan jelas letak, batas-batas, dan ukuran tanah”;
 - Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.1159 K / Pdt / 1983 Tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima”.

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

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

1. Bahwa di dalam posita gugatannya halaman 6-7 angka 8 huruf a,b, dan c, PENGGUGAT menyebutkan akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III mengakibatkan kerugian materiil dengan perincian sebagai berikut :
- a. Bahwa akibat perbuatan Para TERGUGAT, PENGGUGAT tidak dapat menjual dan menikmati hasil penjualan-penjualan unit hotel dan apartemen dimaksud, sehingga patut dan beralasan Para TERGUGAT untuk mengganti kerugian PENGGUGAT total keseluruhan sebesar Rp. 7.800.000.000,00 (tujuh milyar delapan ratus juta rupiah);
 - b. Kerugian akibat biaya-biaya yang harus dikeluarkan PENGGUGAT untuk menyelesaikan permasalahannya dengan TERGUGAT I, TERGUGAT III termasuk tapi tidak terbatas biaya konsultasi hukum dan pendampingan yang dikeluarkan sebelum diajukan gugatan ini, kurang lebih sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan untuk mengajukan gugatan ini sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), sehingga total jumlah kerugian untuk konsultasi hukum dan mendapatkan pendampingan sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

Halaman 35 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

H. TENTANG PETITUM GUGATAN YANG TIDAK JELAS

1. Bahwa di awal gugatannya, PENGGUGAT menyebutkan adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan hotel dan apartemen yang terletak di Jalan Papandayan Palm 6 Perumahan Palm Hill Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;
2. Bahwa terkait dengan dalil gugatan sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya PENGGUGAT menyatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum sehubungan dengan adanya perikatan jual beli tanah dan unit-unit apartement antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III;
3. Bahwa dengan adanya dalil gugatan tersebut di atas, semestinya terlebih dahulu menurut hukum PENGGUGAT didalam posita gugatannya harus secara tegas meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk menyatakan dan menetapkan tanah beserta bangunan sebagaimana tersebut di atas adalah milik PENGGUGAT;
4. Bahwa akan tetapi setelah dicermati didalam uraian gugatan PENGGUGAT tidak terdapat satupun petitum yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan PENGGUGAT selaku pemilik yang berhak atas tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud, sehingga dengan demikian secara hukum dapat disimpulkan seluruh petitum yang terkait dengan tanah yang sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT tidak dapat dikabulkan;
5. Bahwa selanjutnya sebagaimana yang telah kami uraikan di atas hubungan hukum yang ada di Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 September 2012 hanya menyebutkan TERGUGAT I dan TERGUGAT III sebagai pihak yang menandatangani didalamnya, sehingga apabila dihubungkan dengan tidak adanya petitum yang meminta untuk menyatakan PENGGUGAT selaku pemilik, tentunya PENGGUGAT dikualifikasikan / dikategorikan sebagai Pihak Ketiga yang tidak dapat mengajukan pembatalan terhadap suatu Perjanjian yang dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
6. Bahwa mengenai Pihak Ketiga yang tidak dapat membatalkan perikatan sebagaimana yang dimaksud dalam KUH Perdata, Yurisprudensi, dan Pendapat Ahli, yakni:
 - Ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, dijelaskan bahwa : (a) Perjanjian hanya mengikat dan berlaku antara para pihak yang membuatnya.(b) Pihak Ketiga tidak berhak menerima manfaat dari perjanjian itu. (c)

Halaman 37 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Ketiga yang tidak ikut serta terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan pembatalan;

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1270 K / Pdt / 1991 tanggal 30 November 1993, dijelaskan : pada prinsipnya menyatakan bahwa yang sah sebagai pihak PENGUGAT atau TERGUGAT dalam perkara yang timbul dalam suatu perjanjian perikatan adalah TERBATAS pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian perikatan tersebut;
 - Menurut Pendapat Ahli, M.Yahya.Harapah SH, dalam buku tulisannya berjudul Persidangan, Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan menyatakan bahwa : Pihak Ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan.
7. Bahwa mengenai petitum yang tidak jelas sebagaimana dimaksud di atas, telah pula dimuat didalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang diantaranya:
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492K/SIP/1970 tanggal 21 November 1970 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan : "apa yang dituntut harus disebut dengan jelas";
 - Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975 "karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".
8. Bahwa oleh karena tidak dipenuhinya hal-hal tersebut gugatan PENGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijk verklaard).

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

Bahwa melalui kesempatan ini pula, TERGUGAT III menyatakan menolak dan sangat ber-keberatan dengan keterwakilan TERGUGAT I di persidangan ini, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya berdasarkan surat kuasa khusus dari Komisaris PT. MERDEKA GRAHA INDO, yang mana berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana dalam Akta No. 32 tanggal 21 September 2010 tentang Akta Pendirian Perseroan Terbatas " PT. MERDEKA GRAHA INDO " yang dibuat dan ditandatangani dihadapan TANTI HERAWATI, SH, Notaris di Semarang, dimana dalam akta tersebut pada pasal 12 ayat (1) dinyatakan secara tegas " Direksi berhak mewakili Perseroan didalam dan diluar Pengadilan.....dst ", maupun berdasarkan UU RI No. 40 Tahun 2007 Tentang

Halaman 38 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perseroan Terbatas dalam pasal 98 dengan tegas menyatakan “ Direksi mewakili Perseroan baik didalam maupun di luar Pengadilan, dengan demikian yang berhak mewakili Perseroan (TERGUGAT I) dalam persidangan ini adalah Direksi dan bukan Komisaris maupun pihak lain.

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

DALAM KONPENSI

1. Bahwa secara mutatis mutandis, TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar keseluruhan dalil yang tertera dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap termuat dan terbaca kembali dalam bagian Konpensi;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat sebagaimana yang tercantum didalam surat gugatannya tertanggal 30 Maret 2017 dengan Reg.No. 139 / Pdt.G / 2017 / PN SMG terkecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa apabila dicermati gugatan PENGGUGAT mengenai Perbuatan Melawan Hukum, terdapat adanya 3 (tiga) substansi yakni:
 - a. Mengenai perbuatan TERGUGAT I yang membuat Pengikatan Perjanjian Jual Beli dengan TERGUGAT III seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum;
 - b. Mengenai adanya perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT III yang mendesak dan/atau menuntut PENGGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima;
 - c. Mengenai PENGGUGAT belum menerima pembayaran atau penyerahan uang dari TERGUGAT I.

Halaman 39 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dari substansi gugatan PENGGUGAT diatas, menunjukkan nyata-nyata gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum atau setidaknya tidak berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada, hal mana dapat TERGUGAT III sampaikan yakni mengenai adanya perbuatan jual beli seolah-olah telah benar dan mengikat secara hukum;
5. Bahwa TERGUGAT III telah melakukan proses jual beli atas unit apartemen dari TERGUGAT I yang mana diawali dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dapat diuraikan sebagai berikut :
Pengikatan Jual Beli antara PT MERDEKA GRAHA INDO (TERGUGAT I) dengan HOKKY GONARTO (TERGUGAT III), yang mana dalam lampiran jual beli terdapat surat konfirmasi pemesanan unit yang mengatur para pihak terkait dengan jual beli 3 (tiga) unit apartemen yakni :
 - Unit nomor 3001, 3002, dan 3005 Total seharga Rp.2.400.000.000 (dua milyar empat ratus juta rupiah).
6. Bahwa total harga pembelian 3 (tiga) unit apartemen tersebut adalah sebesar Rp.2.400.000.000 (dua milyar empat ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh HOKKY GONARTO (TERGUGAT III) sebagai pembeli kepada Bapak EDDY SOESANTO SOEGIARTO selaku Direktur PT MERDEKA GRAHA INDO (TERGUGAT I) dengan cek Bank Mandiri Nomor FE 242628 Rp. Rp.2.400.000.000 (dua milyar empat ratus juta rupiah) tanggal warkat 26 September 2012 yang diterima saudara EDDY SOESANTO SOEGIARTO dihadapan Notaris;
7. Bahwa setelah semua proses jual beli serta Surat Konfirmasi Pemesanan Unit kemudian ditindaklanjuti dengan serah terima unit dari PT MERDEKA GRAHA INDO (TERGUGAT I) kepada TERGUGAT III sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima;
8. Bahwa selanjutnya bangunan atau unit-unit apartemen tidak digunakan untuk rumah tinggal / apartemen melainkan dipergunakan usaha perhotelan yakni dengan nama Hotel Oak Tree Semarang;
9. Bahwa mengenai pengelolaan unit-unit apartemen yang telah dilakukan proses jual beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana di atas kemudian dilakukan oleh PENGGUGAT, yang mana pengelolaan tersebut diatur didalam Surat Konfirmasi Pemesanan Unit bagian syarat-syarat dan ketentuan pada angka 15 yakni : "Pemesanan unit wajib menyerahkan unitnya kepada pengelola dalam hal ini PT JAYA PERKASA INVESTAMA, Jakarta selama 20 tahun dengan opsi perpanjangan per 10 tahun untuk dikelola sebagai Hotel Best Western Premier Candi Semarang";
10. Bahwa mengenai pertanggungjawabannya sebagai pengelola disebutkan didalam lampiran dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu tentang Syarat-Syarat dan Ketentuan pada angka 16,17,18,19,20,21,dan 22 yaitu :

Halaman 40 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“(16) Pembeli unit condotel OAK TREE Hotel Semarang mendapatkan return on Investment yang dihitung berdasarkan net profit operational unit/kamar karena condotel akan dikelola sebagai hotel oleh PT Jaya Perkasa Investama-Jakarta dengan status berbintang empat oleh OAK TREE Hotel Semarang Management”.

“(17) Pembeli mendapatkan jaminan pendapatan (guaranteed income) sebesar 40 % dalam 5 tahun pertama. Jaminan pendapatan ini dihitung berdasarkan harga beli dengan harga normal diluar PPN (Pajak Penjualan) dan tahun ke-6 dan seterusnya berdasarkan net profit operational hotel”.

“(18) Return on Investment diberikan setelah 3 (tiga) bulan operasional (setelah soft opening) yang diberikan setiap 1(satu) tahun sekali. OAK TREE Hotel Semarang Management akan menyiapkan laporan sewa per 3(tiga) bulan yang dikirimkan ke semua pemilik unit”.

“(19) Guaranteed Income yang diterima akan dipotong pajak sesuai tarif yang berlaku oleh Pemerintah”.

“(20) Pembeli unit mendapat bonus 3(tiga) hari free stay (menginap gratis) selama periode soft opening”.

“(21) Pembeli unit mendapat 30 point free stay (menginap gratis) yang berlaku untuk 1 (satu) tahun dan tidak dapat diakumulasi untuk tahun selanjutnya”.

“(22) Pembeli mendapatkan Bukti Kepemilikan dari PT Jaya Perkasa Investama selaku pengelola OAK TREE HOTEL-Emerald-Semarang”.

11. Bahwa dari proses Pengikatan Jual Beli beserta lampiran-lampirannya dan adanya pertanggungjawaban PENGGUGAT selaku pengelola yang tertuang didalam Lampiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang bukti kepemilikan awal diberikan investor card selaku pemilik unit-unit kamar hotel dan apartemen dari PT JAYA PERKASA INVESTAMA selaku pengelola Hotel Oak Tree Semarang;
12. Bahwa apabila dicermati, PENGGUGAT selaku pengelola sudah mengetahui dan menyetujui adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III;
13. Bahwa apabila didalam gugatannya, PENGGUGAT mendalilkan adanya peristiwa yang seolah-olah benar dan mengikat secara hukum, akan tetapi dalil PENGGUGAT tersebut tidak didukung oleh dalil-dalil lainnya yang dapat mengungkapkan adanya suatu peristiwa yang dimaksud PENGGUGAT sebagai perbuatan yang melawan hukum yang berupa adanya peristiwa yang disebut “seolah-olah terjadi jual beli”;
14. Bahwa selanjutnya terkait dengan adanya alasan PENGGUGAT mengenai adanya perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT III yang mendesak dan / atau menuntut PENGGUGAT selaku pemilik sah untuk melakukan serah terima;

Halaman 41 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa dari alasan tersebut di atas menunjukkan ketidakjelasan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dihubungkan antara adanya sifat mendesak dan / atau menuntut yang dilakukan TERGUGAT III yang tidak disebutkan secara rinci oleh PENGGUGAT di dalam gugatannya;
16. Bahwa berikutnya berkaitan dengan alasan PENGGUGAT mengenai PENGGUGAT belum ada menerima pembayaran atau penyerahan uang dari TERGUGAT I;
17. Bahwa seperti halnya yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT III telah membayar atau menyerahkan secara tunai uang pembelian unit-unit apartemen kepada TERGUGAT I sebagaimana yang disepakati baik itu di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli beserta dengan lampiran-lampirannya;
18. Bahwa mengenai alasan PENGGUGAT yang menyebutkan TERGUGAT I belum menyerahkan uang kepada PENGGUGAT tentunya bentuk "wanprestasi" tersebut tidak dapat dituntut kepada TERGUGAT III, dimana TERGUGAT III adalah selaku pembeli yang beritikad baik, terlebih lagi peristiwa jual beli ini telah terjadi sejak tahun 2012 dan pada saat itu PENGGUGAT tidak melakukan keberatan bahkan PENGGUGAT selaku pengelola unit-unit atau kamar-kamar yang telah dibeli oleh TERGUGAT III telah diberikan Investor Card sebagai pemilik unit atau kamar-kamar guna menginap gratis di Hotel Oak Tree Semarang;
19. Bahwa dengan adanya penyerahan investor card sebagaimana dimaksud di atas dari PENGGUGAT selaku pengelola kepada TERGUGAT III tentunya secara logika hukum menunjukkan PENGGUGAT telah mengetahui dan menyetujui proses jual beli tersebut, serta menyetujui pula ditunjuk selaku pengelola unit-unit kamar atau apartemen sebagaimana yang dimaksud pada Hotel Oak Tree Semarang.

DALAM REKONPENS

1. Bahwa TERGUGAT III dalam KONPENS I untuk selanjutnya mohon disebut sebagai PENGGUGAT III REKONPENS I, sedangkan PENGGUGAT KONPENS I untuk selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONPENS I dalam rangka mengajukan Gugatan Rekonpensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi dan bagian Konpensi tersebut di atas, secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan dalam Rekonpensi ini;
3. Bahwa pada tanggal 26 September 2012, PENGGUGAT III REKONPENS I telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT I KONPENS I dibawah No. 286 / W / IX / 2012 dihadapan ELLY NINANINGSIH, SH,Notaris di Semarang;

Halaman 42 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa obyek jual-beli tersebut pada posita angka 3 gugatan rekonsensi meliputi: 3 (tiga) unit Condotel ber-nomor 3001, 3002, dan 3005 yang terletak di Palm Hill Estate, jalan Papandayan, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, semula dikenal dengan nama “ BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG” dan sekarang bernama “ OAK TREE HOTEL “;
5. Bahwa selaku pembeli, PENGUGAT III REKONPENS I telah membayar lunas pembelian 3 (tiga) unit Condotel ber-nomor 3001, 3002, dan 3005 kepada TERGUGAT I KONPENS I sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah), dan sebagai bukti pelunasannya TERGUGAT I KONPENS I telah mengeluarkan tanda terima pembayaran (kwitansi) tertanggal 26 September 2012;
6. Bahwa atas pelunasan tersebut, kemudian pada tanggal 10 Agustus 2015, telah dilakukan serah terima 3 (tiga) unit obyek jual-beli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah No. 286 / W / IX / 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ELLY NINANINGSIH, SH,Notaris di Semarang dari TERGUGAT I KONPENS I kepada PENGUGAT III REKONPENS I;
7. Bahwa sebelum itu, sekitar tahun 2014-2015, PENGUGAT III REKONPENS I selaku investor telah diberikan investor card dan telah beberapa kali menempati unit-unit tersebut tanpa ada kendala ataupun halangan dari TERGUGAT REKONPENS I;
8. Bahwa saat ini, TERGUGAT REKONPENS I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGUGAT III REKONPENS I dengan cara: menyewakan 3 (tiga) unit condotel milik PENGUGAT III REKONPENS I kepada pihak luar tanpa persetujuan dan menyerahkan pembagian hasil kepada PENGUGAT REKONPENS I sebagaimana telah diatur dan disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dalam posita angka 3 tersebut diatas dan menguasai Sertifikat bukti kepemilikan tanah dan bangunan Condotel dengan nama “ OAK TREE HOTEL “
9. Bahwa kewajiban sebagai Pembeli telah sepenuhnya dipenuhi oleh PENGUGAT III REKONPENS I, sehingga berdasarkan pasal 6 mengenai PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah No. 286 / W / IX / 2012 tanggal 26 September 2012, haruslah segera dilaksanakan antara PENGUGAT III REKONPENS I dengan TERGUGAT I KONPENS I;
10. Bahwa oleh karena sampai dengan saat ini PENGUGAT III REKONPENS I tidak dapat menandatangani Akta Jual-Beli karena adanya gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT REKONPENS I, maka PENGUGAT III REKONPENS I selaku pembeli yang beritikad baik telah dirugikan sebesar

Halaman 43 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

11. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sudah sepantasnya TERGUGAT REKONPENSII haruslah dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT III REKONPENSII yang meliputi:

- Kerugian Materiil sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) ditambah dengan:
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
- Total kerugian: 3.400.000.000,- (tiga milyar empat ratus juta rupiah)

secara tunai dan sekaligus;

12. Bahwa untuk menjamin terlaksananya pembayaran ganti rugi terhadap PENGGUGAT III REKONPENSII, maka mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan dimana berdiri 3 (tiga) unit Condotel ber-nomor 3001, 3002, dan 3005 yang terletak di Palm Hill Estate, jalan Papandayan, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, semula dikenal dengan nama “ BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG” dan sekarang bernama “ OAK TREE HOTEL “. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT III KONPENSII / PENGGUGAT III REKONPENSII mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSII

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

DALAM KONPENSII

- Menolak gugatan PENGGUGAT KONPENSII untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT KONPENSII tidak dapat diterima (Niet onvankeljik verklaard);

DALAM REKONPENSII

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi PENGGUGAT III REKONPENSII / TERGUGAT III KONPENSII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah No. 286 / W / IX / 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ELLY NINANINGSIH, SH,Notaris di Semarang tanggal 26 September 2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan PENGGUGAT III REKONPENSII / TERGUGAT III KONPENSII adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan PENGGUGAT III REKONPENSII / TERGUGAT III KONPENSII adalah pemegang hak yang sah dan satu-satunya menurut hukum atas 3 (tiga) unit Condotel ber-nomor: 3001, 3002, dan 3005 yang terletak di

Halaman 44 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- lantai 3 bangunan yang dahulu bernama “ BEST WESTERN PREMIERE CANDI SEMARANG “ sekarang dikenal dengan nama “ OAK TREE HOTEL “ berlokasi di Kompleks Perumahan Palm Hill jalan Papandayan, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI yang telah menyewakan 3 (tiga) unit Condotel ber-nomor 3001, 3002, dan 3005 milik PENGGUGAT III REKONPENSI / TERGUGAT III KONPENSI kepada Pihak lain tanpa izin kepada PENGGUGAT III REKONPENSI / TERGUGAT III KONPENSI dan menguasai Sertifikat bukti kepemilikan tanah dan bangunan Condotel dengan nama “ OAK TREE HOTEL “ yang terletak di Kompleks Perumahan Palm Hill jalan Papandayan, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
 6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan dimana berdiri 3 (tiga) unit Condotel ber-nomor 3001, 3002, dan 3005 yang terletak di Palm Hill Estate, jalan Papandayan, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, semula dikenal dengan nama “ BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG ” dan sekarang bernama “ OAK TREE HOTEL “;
 7. Menghukum kepada TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI bersama-sama dengan TERGUGAT I KONPENSI dan PENGGUGAT III REKONPENSI / TERGUGAT III KONPENSI untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana telah diatur didalam pasal 6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah No. 286 / W / IX / 2012 tanggal 26 September 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ELLY NINANINGSIH, SH, Notaris di Semarang dan menyerahkan Sertifikat asli tanah dan bangunan dimana berdiri 3 (tiga) unit Condotel ber-nomor 3001, 3002, dan 3005 yang terletak di Palm Hill Estate, jalan Papandayan, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, semula dikenal dengan nama “ BEST WESTERN PREMIER CANDI SEMARANG ” dan sekarang bernama “ OAK TREE HOTEL kepada PENGGUGAT III REKONPENSI / TERGUGAT III KONPENSI;
 8. Menghukum kepada TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI untuk menyerahkan kepemilikan dan penguasaan atas 3 (tiga) unit Condotel bernomor 3001, 3002, dan 3005 yang terletak di lantai 3 bangunan OAK TREE HOTEL kepada PENGGUGAT III REKONPENSI / TERGUGAT III KONPENSI tanpa syarat;

Halaman 45 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum kepada TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT KONPENSİ untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT III REKONPENSİ / TERGUGAT III KONPENSİ secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 3.400.000.000,- (tiga milyar empat ratus juta rupiah);
DALAM EKSEPSİ, KONPENSİ DAN REKONPENSİ
- Menghukum kepada PENGGUGAT KONPENSİ / TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum.

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadilah jawab menjawab melalui Replik dan Duplik, untuk Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 24 Oktober 2017 yang berbunyi sebagai berikut, Replik terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa untuk Tergugat I telah mengajukan Dupliknya tertanggal 31 Oktober 2017, berbunyi sebagai berikut, Duplik terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa untuk Tergugat II telah mengajukan Dupliknya tertanggal 31 Oktober 2017, yang berbunyi sebagai berikut, Duplik terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa untuk Tergugat III mengajukan Dupliknya tertanggal 31 Oktober 2017, yang berbunyi sebagai berikut, Duplik terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy Akta Pendirian PT. Jaya Perkasa Investama No. 03 teranggal 03 Agustus 2009, (bukti tanda P-1) ;
2. Fotocopy Surat Perjanjian Kerja Sama tertanggal 24 Mei 2011, yang ditanda tangani oleh Agus Triharto Soegiarto selaku Direktur PT. Jaya Perkasa Investama dengan Eddy Soesanto Soegiarto, SH selaku Direktur PT. Merdeka Graha Indo (bukti tanda P-2) ;
3. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 beserta lampirannya yang ditanda tangani oleh Eddy Soesanto Soegiarto, SH dan Deddy Santoso (bukti tanda P-3) ;
4. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 September 2012 beserta lampirannya yang ditanda tangani oleh Eddy Soesanto Soegiarto, SH dan Hokky Gonarto (bukti tanda P-4) ;
5. Fotocopy Rekening Koran atas nama PT. Jaya Perkasa Investama periode tahun 2011 (bukti tanda P-5, P-5A dan P-5B) ;

Halaman 46 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Rekening Koran atas nama PT. Jaya Perkasa Investama periode tahun 2012(bukti tanda P-6, P-6A dan P-6B) ;
7. Fotocopy Perjanjian jual beli tertanggal 31 Juli 2015 antara Agus Triharto Soegiarto selaku PT. Jaya Perkasa Investama dengan Satrio (bukti tanda P-7) ;
8. Fotocopy Bukti setoran BCA tanggal 6 Desember 2010 (bukti tanda P-8A) ;
9. Fotocopy Kwitansi PT. Merdeka Graha Indo (bukti tanda P-8B) ;
10. Fotocopy Bukti setoran BCA tanggal 20 Juni 2012 dan Kwitansi PT. Merdeka Graha Indo (bukti tanda P-9) ;
11. Fotocopy BG BCA No. BA 379641 tertanggal 20 April 2012, Fotocopy BG BCA No. BA 379642 tertanggal 28 Mei 2012, dan Fotocopy BG BCA No. BA 379643 tertanggal 28 Juni 2012 (Bukti P-10)
12. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01586 desa Gajah Mungkur, atas nama PT Jaya Perkasa Investama (bukti tanda P-11);

Menimbang bahwa bukti surat sebagai mana tersebut di atas adalah berupa foto copy yang sesuai aslinya, semuanya telah bermatari cukup, kecuali bukti tanda P-3, P-4 dan P-11, berupa fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut ;

Saksi 1. ENDANG SUSANTI, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di PT. Candi Jati Lestari dari tahun 2015 atau dari tanggal 01 Desember 2015, Direktornya adalah Bapak Agus Triharto Soegiarto, tetapi beda manajemen dengan PT. Jaya Perkasa Investama.
- Bahwa saksi dahulu bekerja di PT. Jaya Perkasa Investama dari akhir November 2010 sampai dengan akhir November 2015.
- Bahwa saksi berhenti bekerja karena sudah tidak ada pekerjaan lagi di PT. Jaya Perkasa Investama.
- Bahwa saksi diperbantukan di PT. Merdeka Graha Indo sebagai marketing dan membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli dari unit-unit kamar.
- Bahwa proses jual beli yaitu pertama memilih unit, memberikan DP, ke Notaris membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli dan menandatangani Perjanjian Perikatan Jual Beli.
- Bahwa pembayaran dilakukan pada saat penandatanganan Perjanjian Perikatan Jual Beli.
- Bahwa yang dilakukan setelah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan uang dibayarkan ke PT. JPI fisik bangunan belum ada dan kalau ada perubahan nama dilanjutkan dengan perjanjian baru dibuat dengan tanda tangan PT. MGI dan PT. JPI bagi pembeli yang sudah membayar

Halaman 47 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu yang menyangkut perjanjian pengikatan jual beli dan Klausul pergantian saham
- Bahwa pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di tanda tangani, mendapat gambar dari Notaris hanya untuk Santoso Djipto Widjojo, (Tergugat III) hal ini ada perjanjian pribadi dengan (Alm). Edy Santoso, dia mengambil unit menggantikan saham Telkom
- Bahwa Santoso Djipto Widjojo yang membeli saham melalui Edy Santoso (Alm) tidak jadi dan dibelikan Condotel
- Bahwa saksi tidak tahu adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dengan Edy Santoso (Alm.) dan yang tahu hanya Edy Santoso (Alm.)
- Bahwa saksi tidak tahu untuk pembeli yang sudah bayar melalui Pak Edy Santoso (Alm.), namun ada pembeli yang sudah membayar, ada yang melalui PT. MGI BATAL dan tidak perjanjian baru
- Bahwa Member seperti di bukti T4-3 saksi belum pernah melihat kalau kartu-kartu tersebut adalah fasilitas di Hotel saat acara Opening saat itu ada ketentuan setiap pembeli menginap gratis 1 (satu) tahun dan 30 (tiga puluh) point Kartu atau Member bukan bukti kepemilikan Waktu itu ada kartu spesifikasi Kartu bisa diberikan kepada siapa saja pembeli tidak ada pembayaran, waktu itu diminta dari Pak Edy Santoso (Alm.)
- Bahwa kartu member sebagai tanda saja ada yang membeli Nomor saja ada yang tidak ada Nomor.
- Bahwa untuk surat pemesanan unit yang tanda tangan saksi dan yang membuat semua Pak Edy Santoso (Alm.).
- Bahwa pembayaran ke rekening PT. MGI.
- Bahwa pembayaran unit harus di rekening PT. Merdeka Graha Indo, dan sekarang sistemnya sudah otomatis apabila ada pembayaran ke PT. Merdeka Graha Indo terkait unit otomatis langsung masuk kerekening PT. Jaya Perkasa Investama.
- Bahwa saksi mengetahui dan mengenal Para Tergugat.
- Bahwa saksi mengetahui adanya kerjasama antara PT. Jaya Perkasa Investama dengan PT. Merdeka Graha Indo, yaitu PT. Merdeka Graha Indo bertugas untuk memasarkan perumahan di Palm Hills.
- Bahwa saksi mengetahui isi dari Perjanjian Kerjasama antara PT. Jaya Perkasa Investama dengan PT. Merdeka Graha Indo tertanggal 24 Mei 2011, yang pada intinya menerangkan tugas untuk memasarkan unit hanya ± 30 bulan di tahun 2011 dan berakhir di tahun 2013.
- Bahwa saksi mengetahui tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli dan hadir pada saat penandatanganan beserta Bapak Eddy Soesanto Soegiarto dan istrinya, tetapi bapak Agus Triharto Soegiarto tidak hadir.

Halaman 48 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ada pembayaran karena itu kliennya Eddy Soesanto Soegiarto.
- Bahwa saksi tahu setelah uang masuk seharusnya dapat dilihat di PT. Jaya Perkasa Investama.
- Bahwa setelah ada pembangunan dan perubahan nama dari Best Western ke Oak Tree Hotel dan dibuat Perjanjian Perikatan Jual Beli baru langsung dengan PT. Jaya Perkasa Investama dan mencabut Perjanjian Perikatan Jual Beli yang lama.
- Bahwa perjanjian yang diajukan mengenai saham, saksi tidak mengetahui sama sekali.
- Bahwa saksi tidak mengetahui para investor kliennya pak Eddy Soesanto Soegiarto sudah bayar atau belum.
- Bahwa yang menjadi investor pasti mendapatkan deviden.
- Bahwa kartu member adalah fasilitas dari hotel dan setiap pembeli diberikan fasilitas tersebut dan semua klien diberikan investor card / kartu membernya.
- Bahwa kalau sudah ada Perjanjian Perikatan Jual Beli maka harusnya sudah ada pembayaran.
- Bahwa para pembeli unit ada yang memberikan DP, ada yang memberikan tunai seluruhnya dan ada yang jangka waktu 20 tahun.
- Bahwa pada tahun 2011 unit kamar belum ada karena masih dalam proses pembangunan.
- Bahwa di klausul yang baru di dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli yang lama dibatalkan dan di ganti dengan yang baru.
- Bahwa perubahan nama dari Best Western ke Oak Tree terjadi ditahun 2014, sebelum ada soft opening.
- Bahwa tidak semua pemilik diberi kartu member/ investor card.
- Bahwa notaris yang membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli itu semuanya sama.
- Bahwa surat pemesanannya dibawa bersama ke notaris waktu pengikatan pasti sudah ada pembayaran dan kalau sudah ada Perjanjian Perikatan Jual Beli berarti sudah ok.
- Bahwa saksi tidak mengetahui atau tidak berwenang mengatakan sudah atau belum para kliennya pak Eddy Soesanto Soegiarto (Para Tergugat) melakukan pembayaran.
- Bahwa penugasan dari PT. Jaya Perkasa Investama ke PT. Merdeka Graha Indo hanya secara lisan dan sampai saat ini tidak pernah dicabut

Halaman 49 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah digaji oleh PT. Merdeka Graha Indo tetapi mendapatkan gaji dari PT. Jaya Perkasa Investama.
- Bahwa antara Agus Triharto Soegiarto dengan Eddy Soesanto Soegiarto adalah kakak dan adik kandung.
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah pembagian keuntungan atau pembagian deviden.
- Bahwa saksi pernah melihat Akta Pendirian PT. Jaya Perkasa Investama tetapi tidak mendetail, padahal dalam Pasal 11 menyatakan tentang masa jabatan direksi yang sudah habis.
- Bahwa saksi pernah melihat Akta Pendirian PT. Merdeka Graha Indo tetapi tidak mendetail.
- Bahwa file Perjanjian Perikatan Jual Beli ada format baku dalam bentuk soft copy di dalam komputer PT. Merdeka Graha Indo dan para pihak tidak dapat merubah isi dari Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut.
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara detail dan membaca secara detail isi dari Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut.
- Bahwa pemilik tanah adalah PT. Jaya Perkasa Investama
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi dari Perjanjian Perikatan Jual Beli yang menyatakan PT. Merdeka Graha Indo adalah selaku pemilik.
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa bentuk Perjanjian Perikatan Jual Beli bukan Akta Jual Beli.
- Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat tanahnya dijaminkan.
- Bahwa Pak Eddy Soesanto Soegiarto selaku direktur dapat memasarkan sendiri unit-unit kamar.
- Bahwa saksi diajak pak Eddy Soesanto Soegiarto untuk datang ke penandatanganan Perjanjian Perikatan Jual Beli ke Notaris.
- Bahwa pada saat di Notaris, Notaris tidak menunjukkan Perjanjian Kerjasama antara PT. Merdeka Graha Indo dengan PT. Jaya Perkasa Investama kepada klien / para pembeli / investor.
- Bahwa Para Tergugat tidak pernah datang untuk memaksa melakukan serah terima atau apapun.
- Bahwa PT. Jaya Perkasa Investama selaku pengelola.
- Bahwa Ijin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Merdeka Graha Indo tetapi sertifikat atas nama PT. Jaya Perkasa Investama, tetapi saksi tidak pernah melihat sertifikatnya.
- Bahwa sampai tahun 2017 pak Eddy Soesanto Soegiarto yang mewakili PT. Merdeka Graha Indo.

Halaman 50 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila ada yang tidak / belum bayar biasanya diberikan teguran.
- Bahwa Para Tergugat berhubungan langsung dengan pak Eddy Soesanto Soegiarto jadi langsung berurusan dengan pak Eddy Soesanto Soegiarto.
- Bahwa pembayaran para klien pak Eddy Soesanto Soegiarto merupakan kewenangan pak Eddy.
- Bahwa sampai sekarang belum ada pengganti pak Eddy Soesanto Soegiarto.
- Bahwa pembayaran harus ke bank BCA rekening PT. Merdeka Graha Indo.
- Bahwa mengenai nomor unit kamar, dahulu itu 4 (empat) digit, tetapi sekarang sudah berubah menjadi 3 (tiga) digit sesuai dengan operator.
- Bahwa nomor unit kamar milik Para Tergugat semuanya sama dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Member card/ Investor Card.
- Bahwa pernah melihat rekening Koran tetapi tidak ada pembayaran.
- Bahwa kwitansi Para Tergugat (bukti T II - 7, T III - 7, T IV - 9), saksi membenarkan bahwa itu adalah tanda tangan dari Bapak Eddy Soesanto Soegiarto selaku Direktur PT. Merdeka Graha Indo dan membenarkan cap PT. Merdeka Graha Indo.
- Bahwa didalam rincian deviden (bukti T II - 4, T III - 4, T IV - 4) ada tanda tangan dan tulisan tangan Pak Agus Triharto Soegiarto selaku Direktur PT. Jaya Perkasa Investama beserta tanda tangan Pak Eddy Soesanto Soegiarto selaku Direktur PT. Merdeka Graha Indo.
- Bahwa angka (15) dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli adalah benar, PT. Jaya Perkasa Investama selaku pengelola.

Saksi 2. ENDAH KRIS SURYANINGSIH , menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, dahulu pernah bekerja pada PT Merdeka Graha Indo dibagian Admin membantu saksi Endang Susanti.
- Bahwa Saksi bekerja di PT. Merdeka Graha Indo dari tahun 2010 s 2014 ;
- Bahwa tugas Saksi mencatat semua laporan pembelian dan membuat kwitansi pembayaran dan mengecek laporan keuangan untuk selanjutnya dilaporkan ke atasan saksi;
- Bahwa Saksi tidak ikut proses PPJB, saksi hanya menerima berkas PPJP untuk dimasukan ke file ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat II Deddy dan Hokky ;
- Bahwa satahu Saksi ada berkas PPJB atas nama Tergugat Dedy dan Hokky, waktu itu saksi menerima dari Saksi Endang Susanti ;
- Bahwa Setahu Saksi tidak ada dana yang masuk ke rekening perusahaan atas nama Tergugat Deddy dan Hokky ;

Halaman 51 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sempat ke bu Endang Susanti, waktu itu dijawab kalau Tergugat Deddy dan Hokky adalah klien pak Eddy Soesanto Direktur PT. Merdeka Graha Indo ;
- Bahwa Saksi menyimpan file PPJB dilengkapi dengan bukti pembayaran tranfer dan dana masuk ke rekening perusahaan (PT. Merdeka Graha Indo) ;
- Bahwa setelah berkas PPJB komplit disertai bukti adanya pembayaran, proses selanjutnya saksi tidak tahu lagi ;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah mengenai saham saham ;
- Bahwa saksi tidak tahu PT. Merdeka Graha Indo bergerak dibidang apa ;
- Bahwa setahu saksi, juga memasarkan Kondotel ;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara PT. Merdeka Graha Indo dengan PT. Jaya Perkasa Investama ;
- Bahwa setahu Saksi PT. Merdeka Graha Indo masih ada, kantor dan aktifitasnya masih ada sampai sekarang ;
- Bahwa saksi mendapat bukti berkas PPJB mengambil dari kantor PT. Merdeka Graha Indo ;
- Bahwa semua berkas PPJB diarsipkan oleh saksi, baik berkas yang sudah lunas dan belum lunas dalam file berbeda ;
- Bahwa yang melakukan pemasaran adalah sales marketing dari PT. Merdeka Graha Indo ;
- Bahwa setahu saksi banyak PPJB yang belum lunas dibayar ;
- Bahwa jumlah unit yang terjual dan jumlah berkas PPJB jumlahnya sama ;
- Bahwa sudah ada keterangan untuk unit sudah terjual semua ;
- Bahwa ada yang melakukan pembayaran dengan sistem angsuran,
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada masalah marketing melakukan penggelapan uang ;
- Bahwa Endang Susanti adalah bagian marketing ;
- Bahwa pada saat dipasarkan gedung hotel baru berupa site plan saja ;
- Bahwa berkas PPJB atas nama Deddy Santoso dan Hokky Gonarto ada, tetapi tidak ada bukti pembayarannya ;
- Bahwa Direktur PT. Merdeka Graha Indo adalah Bapak Eddy Soesanto Soegiarto ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada pembatalan PPJB atau tidak ;
- Bahwa nama hotel tersebut sekarang adalah Oak Tree, dahulu western ;
- Bahwa saat pembuatan Akta Jual Beli nasabah diantar oleh maketing ;
- Bahwa klien dari pak Eddy Soesanto filenya disendirikan untuk mempermudah pengecekan ;
- Bahwa saksi tidak pernah konfirmasi dengan pak Eddy Soesanto masalah klien pak Eddy Soesanto siapa saja;
- Bahwa saksi tidak tahu ada hubungan antara klien pak Eddy Soesanto dengan pak Eddy Soesanto ;
- Bahwa pak Eddy Soesanto sekarang sudah meninggal, saat itu Saksi sudah keluar kerja ;
- Bahwa berkas PPJB yang tanda tangan pak Eddy Soesanto semua ;
- Bahwa Saksi tidak tahu Bangunan Kondotel yang dipasarkan milik siapa ;
- Bahwa yang menandatangani kwitansi tanda terima pembayaran pak Eddy ;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah penyerahan unit kamar pada nasabah;

Halaman 52 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengelola unit kamar hotel ;
- Bahwa selama ini tidak pernah ada masalah antara nasabah dengan PT. Merdeka Graha Indo ;
- Bahwa PT. Merdeka Graha Indo berkantor di Jl. Papandayan, tetapi juga punya kantor di Jl. Karangсарu Semarang ;
- Bahwa karyawan PT. Merdeka Graha Indo di Papandayan sekitar 10 orang ;
- Bahwa bangunan kondotel sekarang bernama hotel Oak Tree sebelumnya bernama Best Western Candi Semarang ;
- Bahwa saksi ambil file PPJB an. Satrio tadi pagi tanggal 16 Januari 2018 dan bertemu dengan bu Endang Susanti ;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada perjanjian antara Hotel Oak Tree dengan Hotel Best Western ;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pak Eddy Soesanto ada hubungan saudara dengan pak Agus Triharto ;
- Bahwa Saksi pernah dengar dengan PT. Candi Lestari, tetapi Saksi tidak tahu lokasi kantor dimana ;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik hotel Oak Tree ;
- Bahwa pak Eddy Soesanto jarang berada di lokasi hotel Oak Tree ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat kepemilikan obyek sengketa ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada akta jual beli atau tidak dan Saksi tidak pernah melihat ada akta jual beli dalam file PPJB ;
- Bahwa kwitansi ada yang berbentuk print out dan tulisan tangan ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bentuk kwitansi sebagaimana bukti T III-2, kwitansi PT. Merdeka Graha Indo formatnya beda ;
- Bahwa file yang disimpan Saksi hanya khusus pemasaran Kondotel ;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat juga mengajukan saksi Ahli **DR. YUNANTO, SH, MHum**, yang dibawah sumpah pada pokoknya berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa Wanprestasi/ingkar janji adalah perbuatan salah satu pihak dalam perjanjian yang tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian ;
- Bahwa Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, kewajiban hukum, kesusilaan dan kepatutan ;
- Bahwa perbedaannya ialah :
Dalam Wanprestasi akibat hukumnya dikehendaki para pihak.
Perbuatan melawan hukum akibat hukumnya ditentukan Undang-Undang.
- Bahwa Badan Hukum dalam membuat perjanjian perwakilan diwakili Direksi yang memiliki kewenangan sesuai AD/ART yang berlaku ;
- Bahwa Perjanjian adalah perbuatan 1 orang atau lebih yang mengikatkan diri dengan 1 orang atau lebih, hubungan hukumnya berdasarkan sepakat untuk mencapai tujuan ;
- Bahwa sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara ;
- Bahwa perbuatan di luar perjanjian yang telah disepakati adalah Perbuatan melawan hukum ;

Halaman 53 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHP perjanjian yang dibuat secara sah berkaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya ;
- Bahwa berdasarkan pasal 1340 KUHPPerdata perjanjian hanya berlaku mengikat bagi para pihak yang membuatnya ;
- Bahwa yang dimaksud PPJB adalah perjanjian yang mendahului sebelum ada perjanjian jual beli dikarenakan adanya syarat-syarat yang belum dipenuhi ;
- Bahwa siapa saja bisa membuat PPJB, tergantung apakah mempunyai kewenangan untuk itu ;
- Bahwa PPJB bisa dibatalkan jika melanggar syarat subyektif, jika melanggar syarat obyektif maka batal demi hukum ;
- Bahwa PPJB tidak mengikat pihak ke tiga ;
- Bahwa PPJB bukan Jual beli ;
- Bahwa kepemilikan rumah susun diatur dalam pasal 137 ayat 1 PP 24 tahun 2007 ;
- Bahwa bukti kepemilikan tanah dan bangunan adalah Sertipikat ;
- Bahwa perjanjian yang dibatasi waktu jika terjadi pelanggaran maka Perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa pembayaran dilakukan tetapi caranya tidak sesuai dengan yang diatur dalam perjanjian maka melanggar ketentuan pasal 1339 KUHPPerdata ;
- Bahwa Direksi yang memiliki kewenangan mewakili Perseroan Terbatas sebagai subyek hukum ;
- Bahwa masalah penggantian Direksi adalah Teknis Perusahaan ;
- Bahwa jika tidak dilakukan pembayaran maka perjanjian dapat dibatalkan, bukan batal demi hukum ;
- Bahwa dalam perkembangan, praktek antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tipis dan kadang bersinggungan ;
- Bahwa apabila suatu perjanjian yang dilakukan oleh A dan B ternyata mengakibatkan kerugian bagi C, maka Perjanjian dapat dibatalkan ;
- Bahwa kepemilikan satuan rumah susun berdasarkan Pasal 32 PP No.24 tahun 1997 adalah sertipikat ;
- Bahwa tidak aturan yang mengatur mengenai bentuk baku tanda terima atau kwitansi pembayaran ;
- Bahwa yang berwenang mewakili Perseroan Terbatas adalah Direksi yang mempunyai wewenang sesuai AD/ART ;
- Bahwa PPJB bias dibuat secara notariil maupun dibawah tangan ;
- Bahwa PPJB yang tidak dilanjutkan dengan Akta Jual Beli maka tidak terjadi peralihan hak ;
- Bahwa pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tahu apa yang diperjanjikan, dan dengan siapa melakukan perjanjian ;
- Bahwa pembeli beritikad baik dilindungi undang-undang artinya apabila terjadi permasalahan hukum yang merugikan dirinya, maka dia bisa menuntut ganti kerugian ;
- Bahwa Direksi suatu Perseroan Terbatas tidak boleh melakukan tindakan yang melebihi kewenangannya sebagaimana yang diatur dalam AD/ART ;

Halaman 54 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setiap perjanjian harus dilakukan sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy Akta Pendirian PT. Merdeka Graha Indo No. 23 tertanggal 21 September 2010 (bukti tanda T.I-1) ;
2. Fotocopy Surat Perjanjian Kerja Sama tertanggal 24 Mei 2011, yang ditanda tangani oleh Agus Triharto Soegiarto selaku Direktur PT. Jaya Perkasa Investama dengan Eddy Soesanto Soegiarto, SH selaku Direktur PT. Merdeka Graha Indo (bukti tanda T.I-2) ;
3. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 2011 beserta lampirannya yang ditanda tangani oleh Eddy Soesanto Soegiarto, SH dan Deddy Santoso (bukti tanda T.I-3) ;
4. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 September 2012 beserta lampirannya yang ditanda tangani oleh Eddy Soesanto Soegiarto, SH dan Hokky Gonarto (bukti tanda T.I-4) ;
5. Fotocopy tanda bukti laporan polisi nomor : TL/415/V/2017/Bareskrim tertanggal 9 Mei 2017 , terlapor Eddy Soesanto S (bukti tanda T.I-5) ;
6. Fotocopy Rekening Koran atas nama PT. Merdeka Graha Indo periode Juli 2011, (bukti tanda T.I-6) ;
7. Fotocopy Rekening Koran atas nama PT. Merdeka Graha Indo periode Agustus 2011, (bukti T.I-7) ;
8. Fotocopy Rekening Koran atas nama PT Merdeka Graha Indo periode September 2011, (bukti tanda T.I-8) ;

Menimbang bahwa bukti surat sebagai mana tersebut di atas adalah berupa foto copy sesuai aslinya semuanya telah bermeterai cukup, kecuali bukti T.I-6 s/d T.I-8 adalah fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy brosur “Best Western Premier Candi Semarang–Hotel” sekarang dikenal sebagai “Oak Tree Hotel”, dan Surat Konfirmasi Pemesanan Unit, dengan No.Reg : D00029 atas nama DEDDY SANTOSO , beralamat di Jalan Bintoro VII A/15 , RT.004 / RW.008, Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Semarang (bukti tanda T.II-1) ;

Halaman 55 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 01 Juli 2011 antara Eddy Soesanto Soegiarto dan Deddy Santoso, yang dibuat dihadapan Notaris. Elly Ninaningsih, SH. di Semarang (bukti tanda T.II-2) ;
3. Fotocopy Kartu Oak Tree, atas nama Deddy Santoso (bukti tanda T.II-3) ;
4. Fotocopy surat tentang prosedur pelayanan investor tertanggal 19 Pebruari 2016 yang ditanda tangani oleh Vindy Kartika (bukti tanda T.II-4) ;
5. Fotocopy Daftar investor Oak Tree Emerald (bukti T.tanda II-5) ;

Menimbang bahwa bukti surat sebagai mana tersebut di atas adalah berupa foto copy sesuai aslinya semuanya telah bermatari cukup, kecuali bukti T.II-2, T.II-4 dan T.II-5 adalah fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 26 September 2012 No.286/W/IX/2012 beserta lampirannya yang dibuat dihadapan Elly Ninaningsih, SH, Notaris di Semarang (bukti tanda T.III-1) ;
2. Fotocopy Kwitansi pelunasan 3 (unit) Condotel Best Western Premier Candi Semarang Unit No.3001, 3002 dan 3005 tanggal 26 September 2012 (bukti tanda T.III-2) ;
3. Fotocopy Berita Acara serah terima tanggal 10 Agustus 2015, 3 (unit) Unit kondotel No.3001, 3002 dan 3005 (bukti tanda T.III-3) ;
4. Fotocopy surat konfirmasi pemesanan unit No. Reg. H0036 atas nama pemesan Hokky Gonarto bulan September 2012 (bukti tanda T.III-4) ;
5. Fotocopy Investor Card atas nama Hokky Gonarto/ tiga kartu (bukti tanda T.III-5) ;
6. Fotocopy rekening koran Giro atas nama Hokky Gonarto (bukti tanda T.III-6);

Menimbang bahwa bukti surat sebagai mana tersebut di atas adalah berupa foto copy sesuai aslinya semuanya telah bermatari cukup, kecuali bukti T.III-1, T.III-6 adalah fotocopy dari fotocopy/print out;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat surat tersebut, baik Tergugat II dan Tergugat III juga mengajukan saksi-saksi yang sama sebagai berikut ;

Saksi 1. VINDY KARTIKA DEWI, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, karena saksi dahulu sebagai pegawai PT Jaya Perkasa Investama ;
- Bahwa nama dan tanda tangan Saksi yang tertulis di bukti T.II-4 benar ;
- Bahwa Saksi pernah membuat bukti surat T.II-4 tersebut (daftar investor) ;
- Bahwa maksud dikeluarkan office memo untuk devisi operasional dan resepsionis agar memberi pelayanan khusus kepada investor denga jaminan pak Eddy ;
- Bahwa saat bekerja di hotel Oak Tree saksi sebaai Manager ;

Halaman 56 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pelayanan khusus hanya berlaku bagi investor yang namanya tertera dalam daftar investor ;
- Bahwa Tergugat II dan Tergugat III termasuk investor/costumer hotel Oak Tree ;
- Bahwa setahu Saksi investor adalah orang yang sudah membeli kamar atau memiliki unit kamar ;
- Bahwa bukti surat berupa fotocopy kartu investor saksi pernah melihat ;
- Bahwa investor cukup punya satu kartu meskipun punya unit kamar lebih dari satu ;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar atau melihat ada masalah antara investor dengan pihak hotel, saat investor akan menggunakan fasilitas ;
- Bahwa saksi tidak tahu bu Endang Susanti menjabat sebagai apa di PT. Jaya Perkasa Investama ;
- Bahwa saksi bekerja di Oak Tree dari April 2015 sampai dengan Desember 2016 ;
- Bahwa saat Saksi bekerja daftar investor sudah ada ;
- Bahwa selama Saksi bekerja investor sering menggunakan fasilitas hotel oak tree ;
- Bahwa masalah pembagian saham saksi tidak tahu ;
- Bahwa tamu biasa tidak diberi kartu khusus investor ;
- Bahwa saksi mendapat catatan daftar investor dari ibu Endang Susanti staf PT. Jaya Perkasa Investama ;
- Bahwa saksi pernah tahu ada complain dari investor, tetapi hanya sebatas pelayanan hotel ;
- Bahwa selama Saksi bekerja kartu investor berlaku terus otomatis ;
- Bahwa di Oak Tree tidak ada kartu member ;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan PT. Jaya Perkasa Investama menyerahkan kartu investor kepada para investor ;
- Bahwa Saksi menerima catatan list dengan diberitahu nama-nama investor dan benefit yang diterima ;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah PT. Jaya perkasa Investama ada hubungan kerjasama dengan PT. Merdeka Graha Indo ;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah proses jual beli unit kamar ;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang kwitansi pembayaran dan berkas jual beli ;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah pertemuan antara PT. Jaya perkasa Investama dengan PT. Merdeka Graha Indo ;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada investor lain selain yang ada dalam daftar investor ;
- Bahwa setahu saksi pemilik Hotel Oak Tree adalah PT. Jaya Perkasa Investama tetapi saksi tidak tahu masalah bukti kepemilikan ;
- Bahwa selama Saksi bekerja di Oak tree tidak pernah ada masalah antara investor dengan pihak hotel ;
- Bahwa pernah ada penolakan saat investor mau menggunakan fasilitas kamar, karena saat itu tingkat hunian penuh ;
- Bahwa selama saksi bekerja tidak pernah ada catatan dari Manajemen Hotel mengenai investor yang dilarang untuk menggunakan fasilitas hotel ;

Halaman 57 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi 2. AGUNG NUGROHO, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, karena saksi dahulu bekerja di Oak Tree dari tahun 2013 sampai dengan 2016 ;
- Bahwa Saksi sekarang bekerja di Sun Rise Hotel ;
- Bahwa saksi pernah baca daftar investor yang berinvestasi di Oak Tree ;
- Bahwa setahu Saksi investor Oak Tree adalah orang yang memiliki unit kamar di Hotel Oak Tree ;
- Bahwa yang membuat daftar investor adalah Sales Manager ;
- Bahwa setahu Saksi bukti seseorang menjadi investor adalah memiliki investor card yang dikeluarkan oleh perusahaan ;
- Bahwa antara investor dan tamu hotel biasa tidak sama ;
- Bahwa Hotel Oak tree mulai beroperasi sejak tahun 2013 ;
- Bahwa investor diberi fasilitas free untuk menginap di Hotel Oak Tree ;
- Bahwa selama ini Saksi tidak pernah mendengar atau melihat investor berusaha untuk menguasai atau memaksa untuk masuk ke Hotel ;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah pembayaran PPJB yang dilakukan investor ;
- Bahwa Saksi hanya diberitahu tentang daftar investor dan diberi penjelasan oleh Manager tentang pelayanan ;
- Bahwa 1 unit kamar investor dapat 30 point ;
- Bahwa kartu investor sementara adalah kartu yang dikeluarkan oleh pihotel kepada investor sambil menunggu proses pembuatan kartu investor tetap jadi ;
- Bahwa saksi bekerja di Oak Tree di bagian Front Office (resepsionis) ;
- Bahwa saksi tidak tahu hotel Best Western ;
- Bahwa yang membuat daftar investor adalah bapak Fred dan ibu Vindy ;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah perjanjian antara PT. Merdeka Graha Indo dan PT. Jaya Perkasa Investama ;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah Saham ;
- Bahwa saksi tidak punya kewenangan untuk menentukan seseorang adalah investor atau bukan ;
- Bahwa proses seseorang menjadi investor saksi tidak tahu ;
- Bahwa masalah penagihan pembayaran PPJB Saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu masalah keributan antara Direksi PT. Merdeka Graha Indo dan PT. Jaya Perkasa Investama ;
- Bahwa member Card hanya digunakan untuk fasilitas berenang ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat investor card ada logonya Telkom ;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu masalah perjanjian jual beli dan kepemilikan Hotel Oak Tree ;
- Bahwa surat bukti T.3-5, T.3-6 dan T.2-3 berupa fotocopy kartu investor benar ;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II dan Tergugat III juga mengajukan saksi Ahli **DR. Edy Lisdiyono SH, MHum**, yang di bawah sumpah pada pokoknya berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa pemberian kewenangan secara tertulis membuktikan seseorang mendapat tugas sesuai isi perintah untuk melakukan suatu tindakan ;
- Bahwa suatu Kuasa berakhir jika :

Halaman 58 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penerima Kuasa meninggal dunia ;
- Sipemberi Kuasa meninggal ;
- Sesuai batasan waktu ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUHPdata, perjanjian harus disepakati para pihak ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata bahwa perjanjian hanya berlaku bagi pihak yang menyepakatinya, bias dibatalkan atas persetujuan para pihak yang menyepakati, tidak bisa dibatalkan secara sepihak ;
- Bahwa PPJB adalah kesepakatan awal antara para pihak dan akan ditindak lanjuti dengan proses Hukum berikutnya ;
- Bahwa PPJB yang tidak dilanjutkan dengan AJB akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak ;
- Bahwa PPJB dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak ;
- Bahwa Badan Hukum dalam bertindak harus tunduk dengan isi AD/ART ;
- Bahwa apabila dalam AD/ART diatur masalah batas waktu kewenangan Direksi, maka kewenangan Direksi otomatis berakhir sesuai dengan batas waktu tersebut ;
- Bahwa Undang-Undang tidak mengatur atau melarang apabila suatu perkara diajukan secara terpisah menjadi beberapa perkara ;
- Bahwa Hak Kepemilikan tanah ada sertifikat ;
- Bahwa pihak ke -3 dapat membatalkan perjanjian jika kepentingan terganggu, dan hal tersebut harus bisa dibuktikan di Pengadilan ;
- Bahwa perjanjian dapat dibatalkan jika melanggar syarat subyektif dan batal demi hukum jika melanggar syarat obyektif ;
- Bahwa yang memiliki kewenangan dalam Badan Hukum Direksi bukan Komisaris ;
- Bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPdata ;
- Bahwa A dan B membuat kesepakatan selanjutnya tanpa sepengetahuan A, B membuat kesepakatan dengan C (dengan obyek yang sama), menurut ahli B telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, C tidak bias melakukan upaya hokum terhadap A karena hubungan hukumnya terpisah, dan B telah melakukan wanprestasi kepada A ;
- Bahwa semua isi perjanjian harus dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya ;
- Bahwa apabila pembayaran disepakati di rekening tertentu, dan selanjutnya pihak melakukan pembayaran ke rekening lain maka terjadi wan prestasi ;
- Bahwa Hubungan Kontraktual terdapat dalam Badan Hukum, dimana Direksi suatu Badan Hukum melakukan perbuatan hukum baik di dalam maupun di luar Pengadilan sesuai dengan AD/ART ;
- Bahwa Direksi yang melakukan perbuatan melebihi wewenang dan tidak sesuai AD/ART maka terjadi Perbuatan Melawan Hukum ;
- Bahwa selama pembayaran sudah diterima oleh pihak, maka pembayaran tetap sah meskipun dilakukan tidak sesuai dengan isi perjanjian (rekening tertentu) ;

Halaman 59 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan apa apa lagi dan akhirnya mengajukan kesimpulannya tertanggal 13 Maret 2018 ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 28 Nopember 2017 majelis hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengeta perkara aquo, yang hasilnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas.

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Tergugat II dalam jawabannya sekaligus telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

I. TENTANG SURAT KUASA TIDAK SAH

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

Berdasar hal tersebut masa kepengurusan Direksi adalah 5 (Lima) tahun, dalam hal ini Direksi Agus Triharto diangkat sebagai direksi pada tanggal 3 Agustus 2009, maka berakhir pada tanggal 3 Agustus 2014 ;

Bahwa karena sekarang tahun 2017, maka pemberi kuasa Agus Triharto sudah tidak lagi sebagai Direktur PT. Jaya Perkasa Investama, oleh karenanya surat kuasa tertanggal 28 Maret 2017 dari Agus Triharto yang bertindak untuk dan atas nama PT. Jaya Perkasa Investama sebagai Direktur kepada Advokat dan Konsultan Hukum pada H.B.L. & PARTNERS Law Firm. untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat II adalah tidak sah.

II. TENTANG KUASA PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN.

Bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 29 Pebruari 2017 yang dicoret angka 9, maksudnya tidak jelas apakah surat gugatan berubah menjadi tanggal 28 Pebruari 2017 atau 8 Pebruari 2017 (Pencoretan tidak sah karena tidak jelas dan tidak ada paraf), oleh karenanya secara administrasi yang berlaku adalah gugatan tetap tanggal 29 Pebruari 2017, dengan demikian maka surat gugatan dibuat dan ditandatangani pada

Halaman 60 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 Pebruari 2017, sedangkan surat kuasa dari PT. Jaya Perkasa Investama baru diberikan pada tanggal 28 Maret 2017 karena itu surat gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Semarang adalah belum tiba waktunya atau mendahului dari surat kuasa Para Penerima Kuasa (Para Advokat), belum diberi kuasa sudah membuat surat gugatan tertanggal 29 Pebruari 2017 ?

Bahwa dalam pembacaan surat gugatan pada tanggal 5 September 2017 tidak ada perubahan mengenai hal tersebut.

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

a. Bahwa Sebagai subyek hukum Penggugat dalam gugatan yang terdaftar No.139/Pdt.G/2017/ PN. Smg. tertanggal 29 Pebruari 2017, mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dibacakan dalam persidangan tanggal 5 September 2017 adalah Badan Hukum PT. JAYA PERKASA INVESTAMA yang dalam hal ini diwakili oleh Direktur AGUS TRIHARTO. Hal tersebut berdasar Akta No.03 tanggal 3 Agustus 2009 tentang "PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS PT. JAYA PERKASA INVESTAMA" dari Notaris / PPAT Tangerang, MOYARI DEWATA,SH.

Bahwa dalam pasal 11 ayat 3 akta tersebut dengan tegas menyatakan "Anggota Direksi diangkat oleh RUPS untuk Jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu waktu"

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

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

b. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang terdaftar No.139/Pdt.G/2017/ PN. Smg. tertanggal 29 Pebruari 2017 PT. Jaya Perkasa Investama mengajukan gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang pada intinya adalah mengenai tidak sah dan atau batal demi hukum perjanjian

Halaman 61 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengikatan jual beli "PPJB" antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III. (lihat Petitum angka 2, 4 dan 5).

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

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

IV. TENTANG PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN KEPADA TERGUGAT II.

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

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

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

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

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

VI. BAHWA TERGUGAT II DENGAN TERGUGAT III TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM APAPUN.

Halaman 62 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Bahwa Tergugat II tidak pernah berhubungan hukum dengan Penggugat, tidak kenal, tidak pernah berkomunikasi ataupun melakukan tindakan lain kepada Penggugat, terlebih dikatakan Tergugat II memaksa maksa Penggugat minta serah terima unit hotel atau apartement, tidak ada sama sekali.

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

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

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

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

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan memberikan kualifikasi yang bercampur aduk antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum ataukah wanprestasi, yang ada gugatan diberi judul gugatan perbuatan melawan hukum, akan tetapi isi atau pokok perkara mengenai wanprestasi.
- Bahwa dalam register Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara yang pada pokoknya sama, Penggugat telah mengajukan tiga gugatan yaitu perkara perdata No.138/Pdt.G/2017/PN. Smg. dengan lima orang Tergugat dijadikan satu perkara, kemudian perkara perdata No.139/Pdt.G/2017/PN. Smg. dengan tiga orang Tergugat dijadikan satu perkara, dan juga perkara perdata No.140/Pdt.G/2017/PN. Smg. dengan dua orang Tergugat, akan tetapi jumlah kerugiannya sama yaitu sebesar Rp.30.350.000.000,- (Tiga Puluh Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) untuk total kerugian materiil dan kerugian Immateriil sebesar Rp.100.000.000.000,- (Seratus Milyar Rupiah), tanpa diperinci berapa yang diakibatkan oleh Tergugat masing-masing.

Halaman 63 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam dalil gugatan tidak ada alasan atau dalil-dalil yang membahas adanya Dwangsom atau uang paksa, akan tetapi dalam petitumnya angka 7 meminta menghukum Para Tergugat membayar dwangsom sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, sehingga petitum gugatan tidak didukung dictum gugatan.
- Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat tidak ada membahas mengenai putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) meskipun ada verzet, Banding maupun kasasi, akan tetapi tiba-tiba dalam petitumnya angka 9 halaman 8 Penggugat minta dalam petitumnya, hal yang demikian membuktikan bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar hukum acara yang baik.

IX. a. Tentang Tergugat II dengan tegas menolak dan atau Keberatan kehadiran Tergugat I dan atau kuasanya, karena yang menghadiri persidangan selaku Tergugat I adalah Komisaris PT. Merdeka Graha Indo, sedangkan berdasar anggaran dasar perseroan sebagaimana dalam akta No.32 tanggal 21 September 2010 yang dibuat oleh Notaris Semarang Tanty Herawati, SH. tentang AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS "P.T. MERDEKA GRAHA INDO"

- b. Bahwa Tergugat I yang mewakili perseroan mengaku sebagai Komisaris, dengan tegas Tergugat II tolak dan keberatan karena berdasar anggaran dasar Akta No.32 tahun 2010 tentang AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. MERDEKA GRAHA INDO" yang ddibuat Notaris Semarang TANTY HERAWATI, SH. tanggal 21 September 2010, masa berlakunya kepengurusan Perseroan khususnya Komisaris telah habis.

Menimbang bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

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

Bahwa setelah kami cermati, Akta No. 03 tanggal 3 Agustus 2009 tentang pendirian perseroan terbatas PT. JAYA PERKASA INVESTAMA yang dibuat dan ditandatangani dihadapan MOYARI DEWATA, SH, Notaris di Tangerang, dalam pasal 11 ayat (3), secara tegas menyatakan "Anggota Direksi diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu ". Dari uraian tersebut diatas, masa kepengurusan Direksi adalah 5 (lima) tahun, dalam hal ini Direksi AGUS TIHARTO diangkat sebagai Direksi pada tanggal 3 Agustus 2009, maka jabatan tersebut demi hukum telah berakhir

Halaman 64 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tanggal 3 Agustus 2014, bahwa oleh karena saat ini tahun 2017, maka AGUS TRIHARTO tidak lagi menjabat sebagai Direktur PT. JAYA PERKASA INVESTAMA, sehingga oleh karena itu surat kuasa tanggal 28 Maret 2017 yang PENGGUGAT berikan kepada H.B.L & Partner untuk mengajukan gugatan adalah tidak sah, demikian pula kedudukan Pemberi Kuasa (Sdr. AGUS TRIHARTO) dalam perkara ini tidak sah.

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

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

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

C. TENTANG TIDAK DISEBUTKAN PIHAK YANG MEWAKILI KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

- Bahwa dengan tidak disebutkannya pihak atau orang sebagaimana yang disebut di atas yang mewakili PT. JAYA PERKASA INVESTAMA dan memberikan kuasa kepada para Advokat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang, oleh karenanya patut untuk dinyatakan gugatan yang demikian adalah gugatan yang Obscuur Libel;
- Bahwa setelah dicermati lebih lanjut, ternyata Akta Pendirian PT. JAYA PERKASA INVESTAMA dalam hal pengangkatan pengurus direksi-pun sudah lewat waktu (daluwarsa) karena sudah lebih dari 5 (lima) tahun sejak ditandatangani akta tersebut belum pernah ada penggantian / perubahan susunan kepengurusan perseroan, sehingga kedudukan Direktur pemberi kuasa dalam mengajukan gugatan perkara ini adalah tidak sah.

D. TENTANG TIDAK JELASNYA POSITA GUGATAN

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

Halaman 65 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Posita halaman 2 angka 3 yang menyebutkan :
"Bahwa atas perjanjian kerjasama dimaksud serta adanya tugas dan tanggungjawab TERGUGAT I sebagaimana diatur dalam perjanjian, kemudian TERGUGAT I mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut "PPJB") dengan TERGUGAT III sebagaimana dapat dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai berikut :

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

- Posita halaman 2 angka 5 yang menyebutkan :
"Bahwa kemudian PENGUGAT mengetahui bahwasanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT III adalah tidak benar dan/atau dilakukan dengan itikad buruk".
 - Bahwa dari posita halaman 2 angka 2 dan halaman 2 angka 3 gugatan tersebut di atas, PENGUGAT telah menjelaskan secara rinci mengenai tugas dan tanggung jawab TERGUGAT I yang termasuk dalam hal ini PENGUGAT memberikan kewenangan yang tidak terbatas pada TERGUGAT I yang dituangkan dalam suatu bentuk Perjanjian Kerjasama, serta atas dasar Perjanjian Kerjasama tersebut TERGUGAT I kemudian melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat III tertanggal 26 September 2012;
 - Bahwa dari rangkaian posita gugatan tersebut di atas menunjukkan PENGUGAT mengetahui, dan menyetujui TERGUGAT I melakukan suatu perbuatan hukum terhadap TERGUGAT III ataupun pihak-pihak lainnya sepanjang mengenai menjual dan atau memasarkan unit-unit sebagaimana yang dimaksud oleh PENGUGAT;
 - Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas menunjukkan bahwa gugatan PENGUGAT tersebut disusun dengan tidak jelas, sehingga oleh karenanya patut dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijk verklaard).

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

Halaman 66 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum telah diuraikan oleh PENGGUGAT dalam positanya sebagaimana pula telah kami jawab dalam bab Eksepsi di atas dan lebih lanjut dalam posita halaman 2 angka 4 PENGGUGAT menguraikan :“Bahwa atas pemasaran dan/atau Penjualan Unit-unit Hotel dan Apartement milik PENGGUGAT diatur mengenai kewajiban TERGUGAT I untuk menyerahkan uang yang telah diterimanya dan hasil penjualan dimaksud kepada PENGGUGAT guna meningkatkan PPJB menjadi Akta Jual Beli termasuk melakukan serah terima atas unit-unit Hotel dan Apartemen kepada pembeli yang sah, hal mana dapat PENGGUGAT buktikan hingga saat ini TERGUGAT I tidak pernah melakukan pembayaran dan/atau melakukan penyerahan uang atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT III”;
- Bahwa sebagaimana uraian gugatan, hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I diikat berdasarkan Perjanjian Kerjasama tertanggal 24 Mei 2011 dan atas dasar Perjanjian Kerjasama tersebut kemudian TERGUGAT I memasarkan dan atau menjual unit-unit apartement kepada TERGUGAT III yang dituangkan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 September 2012;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas menunjukan bahwa gugatan PENGGUGAT tersebut disusun dengan tidak jelas, sehingga oleh karenanya patut dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijk verklaard)

F. TENTANG TIDAK JELASNYA OBYEK GUGATAN

- Bahwa dalam posita halaman 2 angka 1 pada intinya PENGGUGAT menyebutkan “ Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah hak atas obyek sebidang tanah dan bangunan Hotel dan Apartement yang terletak di Jalan Papandayan, Palm 6 Perumahan Palm Hill Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah”;
- Bahwa bagian lain gugatan PENGGUGAT menyebutkan telah terjadi proses jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III yang diikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan obyek unit-unit hotel dan apartement, maka dari posita tersebut menunjukkan ada beberapa unit hotel atau apartement yang telah dibeli oleh TERGUGAT III dari TERGUGAT I;
- Bahwa apabila mencermati gugatannya, PENGGUGAT tidak menjelaskan secara rinci dan pasti berapa unit apartement yang telah dibeli dan dimana letak obyek perkara milik TERGUGAT III perkara a quo, typenya apa, berada di lantai berapa, unit kondotel nomer berapa, dan luasnya berapa,

Halaman 67 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



ukuran panjang maupun lebar serta identitas fisik kondotel lainnya yang telah dibeli oleh TERGUGAT III dari TERGUGAT I yang menurut gugatan PENGUGAT diklaim sebagai hak miliknya;

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

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

- Bahwa di dalam posita gugatannya halaman 6-7 angka 8 huruf a,b, dan c, PENGUGAT menyebutkan akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III mengakibatkan kerugian materiil dengan perincian sebagai berikut :
 - Bahwa akibat perbuatan Para TERGUGAT, PENGUGAT tidak dapat menjual dan menikmati hasil penjualan-penjualan unit hotel dan apartemen dimaksud, sehingga patut dan beralasan Para TERGUGAT untuk mengganti kerugian PENGUGAT total keseluruhan sebesar Rp. 7.800.000.000,00 (tujuh milyar delapan ratus juta rupiah);
 - Kerugian akibat biaya-biaya yang harus dikeluarkan PENGUGAT untuk menyelesaikan permasalahannya dengan TERGUGAT I, TERGUGAT III termasuk tapi tidak terbatas biaya konsultasi hukum dan pendampingan yang dikeluarkan sebelum diajukan gugatan ini, kurang lebih sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan untuk mengajukan gugatan ini sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), sehingga total jumlah kerugian untuk konsultasi hukum dan mendapatkan pendampingan sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
 - Kerugian berupa potensi keuntungan yang seharusnya didapatkan oleh PENGUGAT yaitu sebesar Rp. 29.750.000.000,00 (dua puluh sembilan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
 - Bahwa apabila dijumlahkan total kerugian materiil yang terdapat didalam posita gugatan PENGUGAT maka didapatkan jumlah total sebesar $Rp. 7.800.000.000,00 + Rp. 600.000.000,00 + Rp. 29.750.000.000,00 = Rp. 38.150.000.000,00$ (tiga puluh delapan milyar seratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa didalam halaman 8 angka 6 huruf a petitum gugatannya, PENGUGAT menyatakan bahwa total kerugian materiil yang harus dibayar secara bersama-sama TERGUGAT I dan TERGUGAT III adalah sebesar Rp. 30.350.000.000,00 (tiga puluh milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

H. TENTANG PETITUM GUGATAN YANG TIDAK JELAS

- Bahwa di awal gugatannya, PENGGUGAT menyebutkan adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan hotel dan apartemen yang terletak di Jalan Papandayan Palm 6 Perumahan Palm Hill Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;
- Bahwa terkait dengan dalil gugatan sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya PENGGUGAT menyatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum sehubungan dengan adanya perikatan jual beli tanah dan unit-unit apartemen antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III;
- Bahwa dengan adanya dalil gugatan tersebut di atas, semestinya terlebih dahulu menurut hukum PENGGUGAT didalam posita gugatannya harus secara tegas meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk menyatakan dan menetapkan tanah beserta bangunan sebagaimana tersebut di atas adalah milik PENGGUGAT;
- Bahwa akan tetapi setelah dicermati didalam uraian gugatan PENGGUGAT tidak terdapat satupun petitum yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan PENGGUGAT selaku pemilik yang berhak atas tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud, sehingga dengan demikian secara hukum dapat disimpulkan seluruh petitum yang terkait dengan tanah yang sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang bahwa atas Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tersebut Penggugat menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya adalah Penggugat menolak Eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III tersebut ;

Menimbang bahwa atas adanya Eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III tersebut, sebelum pada pokok perkaranya majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III tersebut dapat diterima dan beralasan menurut hukum ;

Menimbang bahwa Eksepsi dari Tergugat II yang pertama/angka 1, dan Eksepsi Tergugat III huruf A, yang mana pada kedua Eksepsi tersebut terdapat kesamaan yaitu bahwa Tergugat II dan Tergugat III berkeberatan terhadap pemberian surat kuasa dari Agus Triharto yang bertindak sebagai direktur untuk dan atas nama yang mewakili PT Jaya Perkasa Investama yang memberikan kuasa kepada Advokat dan konsultan hukum pada kantor hukum HBL & Partners Law Firm atau mengenai keabsahan surat kuasa Penggugat/prinsipal

Halaman 69 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kapasitas siapa Penggugat/prinsipal mengajukan gugatan aquo pada para Tergugat. (legal standing) ;

Menimbang bahwa subyek gugatan/ Penggugat aquo adalah PT JAYA PERKASA INVESTAMA yang diwakili oleh AGUS TRIHARTO sebagai Direkturnya ;

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

Menimbang bahwa dalam Anggaran Dasar tersebut pasal 11 angka 1 mengenai Direksi disebutkan bahwa Perseroan diurus dan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari seorang atau lebih anggota Direksi, dan masa kepengurusan Direksi adalah 5 (lima) tahun ;

Menimbang bahwa jika diperhatikan dalam Anggaran Dasar pasal 20 angka 2, AGUS TRIHARTO diangkat sebagai Direktur sesuai Akte Pendirian Perseroan Terbatas PT Jaya Perkasa Investama, tanggal 3 Agustus 2009, masa jabatan pengurus/jangka waktu kewenangan Direksi dibatasi, selama 5 (lima) tahun diatur secara tegas, sehingga seharusnya masa jabatan berakhir setelah tanggal 3 Agustus 2014 ;

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

Menimbang bahwa sesuai dengan Undang Undang Perseroan Terbatas Nomor 40 tahun 2007, secara tegas diatur dalam pasal 93 ayat 1, bahwa dengan telah berakhirnya kepengurusan direksi, maka harus diadakan RUPS kembali untuk menentukan direksi yang baru meskipun dalam prakteknya direksi yang lama masih bisa menjabat, namun demikian tidak dapat

Halaman 70 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disimpulkan bahwa keanggotaan direksi tidak terbatas dan hal itu dilarang menurut undang undang Perseroan Terbatas tersebut ;

Menimbang bahwa dihubungkan pula dari tanggapan kuasa Penggugat dalam Repliknya, Penggugat mengakui hingga saat ini belum ada perubahan Direksi dalam Akte Pendirian Perseroan Terbatas tanggal 3 Agustus 2009 dan belum ada RUPS serta tidak adanya surat surat yang diajukan oleh Penggugat tentang adanya RUPS yang baru mengenai kepengurusan perseroan yang masih berlaku yang ditunjukkan ;

Menimbang bahwa sesuai penjelasan Undang Undang Perseroan Terbatas pasal 94 ayat 3 menyebutkan persyaratan pengangkatan anggota Direksi untuk jangka waktu tertentu, dimaksudkan anggota direksi yang telah berakhir masa jabatannya tidak dengan sendirinya meneruskan jabatannya semula, kecuali dengan pengangkatan kembali berdasarkan keputusan RUPS , misalnya untuk jangka waktu 3 tiga tahun atau 5 (lima) tahun sejak tanggal pengangkatan, maka sejak berakhirnya jangka waktu tersebut mantan anggota direksi yang bersangkutan tidak berhak lagi bertindak untuk dan atas nama Perseroan, kecuali setelah diangkat kembali oleh RUPS ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III mengenai kedudukan /legal standing dari Penggugat yang mewakili Perseroan Terbatas Jaya Perkasa Investama tidak sah sehingga Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II pada angka 1 dan Eksepsi Tergugat III huruf A dapat diterima ;

Menimbang bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tentang keabsahan dari surat Kuasa Penggugat dapat diterima dan beralasan menurut hukum maka majelis hakim tidak mempertimbangkan tentang Eksepsi Eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III yang selanjutnya ;

DALAM KONPENSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam pokok perkara adalah sebagaimana diuraikan diatas,

Menimbang bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat II dan Eksepsi Tergugat III telah dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka dengan demikian mengenai pokok perkara maupun bukti bukti dalam pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat dalam Konpensi/pokok perkaranya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas ;

Halaman 71 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Kompensi dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan karena gugatan Rekonpensi Penggugat ini adalah sangat berkaitan erat dengan gugatan Penggugat dalam pokok perkara/ Kompensi, maka dengan demikian gugatan Penggugat Rekonpensi juga dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Kompensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka beban biaya perkara yang telah dikeluarkan jumlahnya akan disebut pada amar putusan di bawah ini, harus dibebankan pada Penggugat Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi ;

Memperhatikan, ketentuan Undang Undang yang bersangkutan.

MENGADILI :

Dalam EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III ;

Dalam KONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima ;

Dalam REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

Dalam KONPENSI dan REKONPENSI

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada hari Kamis, tanggal 5 April 2018 oleh kami ANDI RISA JAYA, SH, MHum, sebagai Hakim Ketua, MANUNGKU PRASETYO, SH, MH dan ARI WIDODO, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 10 April 2018, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut di atas, dan dibantu oleh SOEROSO WINDOE, SH, MH sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Halaman 72 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg

Disclaimer

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



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

MANUNGKU PRASETYO, SH, MH

ANDI RISA JAYA, SH, MHum

ARI WIDODO, SH

Panitera Pengganti

SOEROSO WINDOE, SH, MH

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000.-
2. Biaya proses	Rp. 50.000.-
3. PNBP	Rp. 5.000.-
4. Panggilan	Rp.1.589.460.-
5. Pemeriksaan setempat	Rp.1.500.000.-
6. Redaksi Putusan	Rp. 5.000.-
7. Meterai Putusan	Rp. 6.000.-
Jumlah	Rp.3.185.460.-

Halaman 73 dari 73 hal Put No.139/Pdt/G/2017/PN.Smg