



PUTUSAN

Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

TEGUH MULYANTA, NIK : 3310041609790003, tempat tanggal lahir : Klaten, 16 September 1979, agama : Islam, pekerjaan : Wiraswasta, kewarganegaraan : Indonesia, pendidikan : S I, alamat : Perum Puspita BP Blok MM, RT. 007, Kelurahan Bukit Pinang, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AGUSTINUS ARIF JUONO, S.H. dan SUPIATNO, SH., M.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat, Konsultan Hukum Dan Bantuan Hukum "**AGUSTINUS ARIF JUONO & REKAN**" Beralamat di Jalan Batu Besaung, Prum Solong Durian, Blok. C.8/1, Rt. 025, Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Mei 2023 yang telah didaftarkan dalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda No. W18-U1/555/HK.02.1/5/2023 tanggal 23 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;

AGUNG SUKACA, NIK : 6472032702740001, tempat tanggal lahir: Klaten, 27 Februari 1974, agama : Islam, pekerjaan: Karyawan Swasta, warga-negaraan : Indonesia, pendidikan : S I, alamat : Jalan Anang Hasyim Perum Kehutanan Blok G – 190, RT. 020, Kel. Air Hitam, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur,

Halaman 1 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr



dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AGUSTINUS ARIF JUONO, S.H. dan SUPIATNO, SH., M.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat, Konsultan Hukum Dan Bantuan Hukum “**AGUSTINUS ARIF JUONO & REKAN**” Beralamat di Jalan Batu Besaung, Prum Solong Durian, Blok. C.8/1, Rt. 025, Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Mei 2023 yang telah didaftarkan dalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda No. W18-U1/555/HK.02.1/5/2023 tanggal 23 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

Lawan

PT. JAYA ABADI MULIA SEJATI,

beralamat Kantor di Jalan Ahmad Yani Komplek Cendrawasi Blok B – 5, RT, 008, Kelurahan Temindung Permai, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur selanjutnya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

ABAD MANFITA,

Jalan Emboen Soeryana Gang Mawar, RT. 029, Sambutan, Sambutan, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

untuk **Tergugat. I dan Tergugat. II** dalam gugatan ini selanjutnya disebut sebagai : **Para Tergugat** ;

PT. EMBUN PAGI BERSERI beralamat Kantor di Jalan Jakarta Gang Perjuangan Blok 9, Nomor 9D, Rt. 072, Loa Bakung, Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memeriksa dan meneliti alat bukti surat yang diajukan oleh para pihak yang berperkara ;

Setelah mendengar keterangan dari para saksi yang dihadirkan oleh para pihak berperkara ;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 22 Mei 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda di bawah Register Pendaftaran Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr tanggal 23 Mei 2023, telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa **Para Penggugat** adalah Pengusaha yang bergerak di berbagai bidang salah satunya di bidang Properti, oleh karena **Para Penggugat** pengusaha pada tahun 2012 **Para Penggugat** menemukan bidang tanah yang berpotensi untuk di jadikan usaha Properti.
2. Bahwa selanjutnya **Para Penggugat** mendekati pemilik tanah untuk membelinya menjadikan tanah tersebut sebagai asset untuk di kembangkan property yang bernilai tinggi, sehingga pada tahun 2012 tersebut **Para Penggugat** telah sepakat dengan pemilik tanah dan terjadilah kesepakatan dimana **Para Penggugat** membeli tanah dari pemilik tanah tersebut.
3. Bahwa setelah **Para Penggugat** membayar DP (*down Payment*) terhadap tanah tersebut **Para Penggugat** mendirikan Perusahaan untuk mengelolah tanah tersebut untuk di jadikan property, sehingga pada tanggal 24 April 2012 **Para Penggugat** bersama rekan bisnisnya membuat atau mendirikan perusahaan yang di bernama **PT. Embun Pagi Berseri (Turut Tergugat)**, dimana pada **PT. Embun Pagi Berseri (Turut Tergugat)** tersebut **Para Penggugat** selaku **Para Pemegang Saham**.
4. Bahwa pada awal berdirinya PT tersebut dimana susunan direksinya adalah **Pengguga. I** sebagai Direktur Utama, **Sdr. Hadi Priyatna** sebagai Sekertaris dan **Penggugat. II** sebagai Komisaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa selanjutnya **Para Penggugat** sebagai direksi **PT. Embun Pagi Berseri (Turut Tergugat)** mengembangkan tanah yang dibeli tersebut di jadikan yaitu Perumahan Bumi Citra Lestari.
6. Bahwa sekitar tahun 2018 **Para Penggugat** membuka usaha baru, untuk mengembangkan usaha baru tersebut membutuhkan modal banyak, sehingga atas kesepakatan **Para Penggugat** menjual semua saham yang dimiliki **Para Penggugat** pada **Turut Tergugat**.
7. Bahwa atas hal tersebut **Penggugat. I** menyampaikan perihal penjualan Saham di **Turut Tergugat** tersebut, kepada teman – teman Pengusaha sehingga salah satu teman pengusaha **Penggugat. I** menyampaikan hal tersebut kepada **Sdr. Zulkifli** yang kebetulan saat itu menjabat sebagai **Direktur dari Tergugat. I**, dan tertarik sehingga terjadilah Kesepakatan Bersama tanggal 08 Maret 2018 sesuai Akta Nomor. 05 tanggal 08 Maret 2018.
8. Bahwa dimana dalam Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut **Para Penggugat** sebagai para Pemegang Saham di **Turut Tergugat** sepakat melepas atau menjual seluruh sahamnya kepada **Tergugat. I** dan **Tergugat. II** sehingga kedudukan **Penggugat** dalam **Turut Tergugat** hanyalah sebatas Direksi dari **Turut Tergugat** sampai terbitnya Akta Nomor 07 tanggal 08 Maret 2018 tentang Berita Acara Rapat Pemegang Saham Luar Biasa PT. Embun Pagi Berseri.
9. Bahwa dalam Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut telah disepakati bahwa harga Jual Beli 250 lembar saham milik **Para Penggugat** di **Turut Tergugat** kepada **Tergugat. I** dan **Terguga. II** sebesar Rp. 14. 000. 000. 000,- (empat belas milyar rupiah) dengan metode pembayaran secara bertahap sebanyak 24 kali pembayaran, sebagaimana yang dimaksud dengan Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tersebut.
10. Bahwa sejak ditandatangani Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut maka **Para Penggugat** tidak lagi sebagai pemegang saham di **Turut Tergugat**, dan hanya berkedudukan sebagai Direksi **Turut Tergugat**.
11. Bahwa selanjutnya pada hari yang sama **Turut Tergugat** bermasa **Para Tergugat** selaku Para Pemegang Saham melakukan Rapat Umum Luar Biasa sebagai mana yang dimaksud dengan Akta No. 07 tanggal 08 Maret 2018 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Embun Pagi Berseri.

Halaman 4 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr



12. Bahwa berdasarkan hasil Rapat Para Pemegang Saham sesuai Akta No. 07 tanggal 08 Maret 2018 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Embun Pagi Berseri tersebut dengan hasil Putusan rapat yang pada intinya mengeluarkan **Para Penggugat** dari jabatan Direksi di **Turut Tergugat**, sehingga saat itu **Para Penggugat** tidak ada lagi hubungan hukum dengan **Turut Tergugat**, kecuali terkait sahamnya yang belum dibayar lunas oleh **Para Tergugat**.
13. Bahwa sejak ditandatanganinya Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut, terhadap realisasi dari Kesepakatan Bersama sesuai Pasal 4 Akta tersebut **Para Tergugat** belum melunasi kewajibannya, dimana **Para Tergugat** baru membayar sebesar Rp. 5. 745. 145. 834,- (lima milyar tujuh ratus empat puluh lima juta seratus empat puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh empat rupiah), dengan demikian sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut **Para Tergugat** belum membayar kewajibannya dari total pembayaran sebesar Rp. 14. 000. 000. 000 (empat belas milyar rupiah) tersebut yaitu sejumlah Rp. 8. 254. 854. 166,- (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah).
14. Bahwa terhadap kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 8. 254. 854. 166,- tersebut **Para Penggugat** telah menagihnya secara berkali – kali akan tetapi **Para Tergugat** selalu menghindari akan tetapi **Sdr. Zulkipli** telah melaporkan **Penggugat. I** ke pihak kepolisian padahal kasus ini adalah kasus perjanjian yang diingkari oleh **Para Tergugat**, sehingga sampai sekarang kekurangan pembayaran tersebut belum dibayar oleh **Para Tergugat**, dengan demikian tidak ada jalan dari **Para Penggugat** mengajukan tuntutan ini melalui Bapak Ketua Pengadilan Negeri Samarinda.
15. Bahwa berdasarkan peristiwa dan fakta – fakta hukum tersebut diatas, dimana **Para Tergugat** tidak melakukan sebagian kewajibannya sesuai Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut, maka menurut hukum perbuatan **Para Tergugat** dapat di kwalifikasikan sebagai perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dengan segala akibat hukum dari padanya yang sangat merugikan **Para Penggugat**.
16. Bahwa akibat dari perbuatan *Wanprestasi* /Ingkar Janji yang dilakukan oleh **Para Tergugat** menyebabkan **Para Penggugat** mengalami kerugian baik



Materiil maupun Immateril, maka wajar menurut hukum **Para Penggugat** menuntut **Para Tergugat** mengganti kerugian karena tidak melaksanakan semua kewajibannya **Para Tergugat** sebagaimana yang dimaksud Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut.

17. Bahwa akibat hukum perbuatan **Para Tergugat** yang tidak memabayar sisa pembayaran jual beli Saham sejumlah Rp. 8. 254. 854. 166,- (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah) tidak tepat waktu hal tersebut, menyebabkan pembayaran tunggakan **Penggugat. I** kepada pihak lain menjadi terhambat diantaranya pembayaran cicilan Pinjaman Bank, pembayaran cicilan tanah kepada pihak lain dan sangat merugikan **Para Penggugat**.
18. Bahwa dimana kerugian yang diderita **Para Penggugat** dengan **Para Tergugat** tidak membayar sisa sebagaimana yang diuraikan tersebut, **Penggugat. I** mendarita kerugian dimana 3 buah rumah milik pribadi **Penggugat. II** yang di jadikan jaminan atas pinjaman tersebut ditarik Bank, akibat **Para Tergugat** tidak membayarnya yang menyebabkan **Para Penggugat** tidak dapat membayar cicilan terhadap pinjamn tersebut.
19. Bahwa pada hal antara **Para Penggugat** dengan **Para Tergugat** sebelum telah di sepakati, bahwa untuk pembayaran pinjaman di Bank Mandiri di alokasikan pada pembayaran Tahap V dan Tahap VI Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama, dimana dana tersebut untuk membayar cicilan **Penggugat. I** di Bank Mandiri oleh karena tidak pembayarannya tidak sesuai perjanjian akibat hukumnya **Para Penggugat** menderita kerugian sebagaimana diuraikan tersebut.
20. Bahwa dengan demikian menurut hukum **Para Penggugat** berhak menuntut kepada **Para Tergugat** atas kerugaian oleh karena tidak membayar sisa tersebut tidak sesuai Perjanjian, maka menurut ketentuan perbankan yaitu menurut oleh OJK kisaran suku bunga Perbankan tahun 2020 s/d tahun 2023 tidak melebihi komposisi Retail sebesar 8,25 % (*Perbankan. [www..ojk.go.id](http://www.ojk.go.id).Error! Hyperlink reference not valid.*).
21. Bahwa akan tetapi dalam gugatan **Para Penggugat** tidak mengikuti ketentuan suku perbankan tetapi memakai hati nurani dengan menuntut akibat dari perbuatan Ingkar Janji **Para Tergugat** diatas, maka **Para Tergugat** diwajibkan membayar bunga moratoir kepada **Para**



Penggugat sebesar 2,5 % untuk setiap bulannya dari total kekurangan pembayaran yang telah disepakati tersebut.

22. Bahwa dengan demikian **Para Peggugat** menuntut kepada **Para Tergugat** dengan bunga moratoir terhitung sejak bulan Maret 2020 sampai dengan diajukan gugatan ini, sehingga hitungannya adalah $2.5 \% \times \text{Rp. 8. 254. 854. 166}$; = **Rp. 206. 371. 354, 15,-** (*dua ratus enam juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus lima puluh empat koma lima belas rupiah*) sehingga jumlah yang dibayar **Para Tergugat** kepada **Para Peggugat** sebesar = $\text{Rp. 206. 371. 354, 15} \times 38 \text{ bulan (bulan Maret 2020 s/d bulan Mei 2023)}$ = **Rp. 7. 842. 111. 457,7,-** (*tujuh milyar delapan ratus empat puluh dua juta seratus sebelas ribu empat ratus lima puluh tujuh koma tujuh rupiah*)
23. Bahwa berdasarkan uraian pada butir. 22 tersebut diatas, maka total yang harus dibayar oleh **Para Tergugat** kepada **Para Peggugat** sebesar **Rp. 8. 254. 854. 166**; + **Rp. 7. 842. 111. 457,7**; = **Rp.16. 096. 965. 623,7,-** (*enam belas milyar sembilan puluh enam juta sembilan ratus enam puluh lima ribu enam ratus dua puluh tiga koma tujuh rupiah*)
24. Bahwa selanjutnya untuk menjamin dilaksananya putusan dalam perkara ini oleh **Para Tergugat**, maka **Para Peggugat** mohon agar **Para Tergugat** dihukum membayar bunga moratoir kepada **Para Peggugat** sebesar 2,5 % setiap bulannya dari bersarnya kewajiban **Para Tergugat** kepada **Para Peggugat** sesuai amar putusan dalam perkara *aquo* sampai **Para Tergugat** melaksanakan putusan perkara *aquo* terhitung dari 8 (delapan) hari setelah Putusan perkara *aquo* dilakukan *Annmaning*.
25. Bahwa untuk menjamin tuntutan **Para Peggugat** dalam gugatan ini agar tidak sia – sia (*Illusoir*) sangat menaruh kekhawatiran yang mendalam dimana sebelum perkara ini diputus oleh Pengadilan dan berkekuatan Hukum tetap (*Incracht van gewisjde*) **Para Tergugat** tidak memenuhi kewajibannya seperti tersebut diatas maka bersama ini **Para Peggugat** mohon kepada Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta benda **Para Tergugat** baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang diajukan **Para Peggugat** bersamaan permohonan Sita Jaminan dalam perkara *aquo* untuk memenuhi tuntutan dalam Gugatan **Para Peggugat** *aquo*.
26. Bahwa oleh karena Gugatan **Para Peggugat** ini diajukan berdasarkan fakta – fakta hukum yang jelas dan Bukti – Bukti yang Otentik, dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian Putusan perkar *quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet banding atau kasasi dari **Para Tergugat** atau Pihak Lain (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*);

27. Bahwa selanjutnya **Para Penggugat** memohon agar memerintahkan **Para Tergugat** dan **Turut Tergugat** untuk mentaati putusan ini dan menghukum **Para Tergugat** membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Berdasarkan fakta hukum, peristiwa hukum yang diuraikan tersebut diatas, dengan disertai bukti sempurna (*Volledige Bewijs*) maka **Para Penggugat** mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan **Para Penggugat** Seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan **Para Penggugat**.
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa **Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama** yaitu Jual Beli Saham antara **Para Penggugat** dan **Para Tergugat sah dan berharga** serta mengikat **Para Penggugat** dan **Para Tergugat**.
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan **Para Tergugat** adalah Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dengan segala akibat hukum daripadanya.
5. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar sisa pembayaran jual beli Saham sejumlah Rp. 8. 254. 854. 166,- (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah) kepada **Para Penggugat** secara tunai dan sekaligus.
6. Menghukum **Para Tergugat** membayar kerugian kepada **Penggugat** akibat keterlambatan pembayaran sisa Jual Beli saham dengan hitungan adalah $2.5 \% \times \text{Rp. 8. 254. 854. 166,-} = \text{Rp. 206. 371. 354, 15,-}$ (*dua ratus enam juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus lima puluh empat koma lima belas rupiah*) sehingga jumlah yang dibayar **Para Tergugat** kepada **Penggugat** yaitu = $\text{Rp. 206. 371. 354, 15} \times 38 \text{ bulan (bulan Maret 2020 s/d bulan Mei 2023)} = \text{Rp. 7. 842. 111. 457,7,-}$ (*tujuh milyar delapan ratus empat puluh dua juta seratus sebelas ribu empat ratus lima puluh tujuh koma tujuh rupiah*).

Halaman 8 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr

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)



7. Menghukum kepada **Para Tergugat** membayar bunga moratoir kepada **Penggugat** sebesar 2,5 % setiap bulannya dari besarnya kewajiban **Para Tergugat** kepada **Para Penggugat** sesuai amar putusan dalam perkara *aquo*, dihitung sejak 8 (delapan) hari setelah Putusan perkara *aquo* dilakukan *Annmaning* sampai **Para Tergugat** melaksanakan putusan perkara *aquo*.
8. Menghukum **Para Tergugat** dan **Turut Tergugat** untuk mentaati putusan ini.
9. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik dan benar mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Para Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat datang menghadap kuasanya yaitu **SURTINI, SE., SH. dan ERLYTA NATALIA SIHOTANG, SH.** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat "**SURTINI & Rekan**" beralamat di Jl. KH. Wahid Hasyim SLI VIII Blik B-26, Kelurahan Sempaja Timur, kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juni 2023 yang telah didaftarkan dalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda No. W18-U1/613/HK.02.1/6/2023 tanggal 9 Juni 2023;

Menimbang, bahwa Pengadilan berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui mediasi sebagaimana ditentukan oleh Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2016, dengan menunjuk RIDA NUR KARIMA, S.H., M.Hum. Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, sebagai Mediator yang telah melaksanakan tugasnya mengupayakan perdamaian di antara para pihak yang berperkara, namun perdamaian diantara Para Pihak tersebut tidak tercapai dan oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi dan jawaban yang telah diverifikasi pada tanggal 16 Agustus 2023 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;



I. EKSEPSI DAN JAWABAN TERGUGAT I , TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II bersama ini mohon menyampaikan Eksepsi dan Jawaban sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam surat Gugatannya, kecuali yang oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tegas diakui kebenarannya.

A. DALAM EKSEPSI

EKSEPSI obscur libel / Gugatan Penggugat Tidak Terang Atau Kabur

Bahwa dalam dalil Gugatan Para Penggugat dalam perkara **A Quo tidak menyampaikan dasar hukum** yang menjadi dasar dalam gugatannya sebab JIKA dasar hukum yang menjadi dasar gugatan tidak jelas maka akan mengakibatkan gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima, hal tersebut sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusannya Nomor 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1979, menyatakan bahwa:

“Bahwa setiap gugatan yang diajukan harus jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Para Tergugat tidak menanggapi posita angka 1 yang diuraikan oleh Para Penggugat;
2. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata telah mengatur agenda persidangan dan PENGUGAT I dan PENGUGAT II akan menyampaikan bukti-bukti yang terkait dengan Perkara Aquo, **karena TURUT TERGUGAT sebagai Pihak hanya tunduk pada isi putusan Hakim di Pengadilan** karena pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Pihak PENGUGAT dan PIHAK TERGUGAT.
3. Bahwa pada posita angka 2, angka 3 dan angka 4 Gugatan Penggugat, PARA PENGGUGAT menerangkan bahwa pada tahun 2012 telah membeli tanah dari pemilik tanah selanjutnya tanah tersebut dijadikan property yang kemudian dijelaskan menjadi aset dari **PT. EMBUN PAGI BERSERI** yang diakui oleh Para Penggugat dan diuraikan dalam posita gugatan tersebut bahwa PARA PENGGUGAT adalah Para Pemegang



Saham Perusahaan tersebut yang didirikan pada tanggal 24 April 2012 dan menerangkan bahwa susunan Direksinya adalah :

- PENGGUGAT I / Tn. TEGUH MULYANTA sebagai Direktur Utama
 - Tn. HADI PRIYATNA sebagai Sekretaris dan
 - PENGGUGAT II / Tn. AGUS SUKACA sebagai Komisaris
4. Bahwa PARA TERGUGAT tidak menanggapi posita angka 5 dan angka 6 Gugatan PARA PENGGUGAT;
5. Bahwa sebelum PARA TERGUGAT menanggapi posita angka 7 dan angka selanjutnya dalam Gugatan PARA PENGGUGAT, oleh karena PARA PENGGUGAT mendalilkan penjualan saham milik PARA PENGGUGAT berdasarkan KESEPAKATAN BERSAMA yang dituangkan dalam AKTA Nomor 05 tanggal 08 Maret 2018.

Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Beberapa ahli hukum pun memberikan definisinya, antara lain adalah:

1. Menurut K.R.M.T Tirtodiningrat, SH. (1966:83) yang dimaksudkan dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.
2. Menurut Prof. R. Subekti, SH. (Hukum Perjanjian, 1979:1) berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.
3. Menurut Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, SH. (Hukum Perdata Tentang ..., 1981:11) menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.
4. Menurut M. Yahya Harahap, SH berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.



Syarat sahnya perjanjian telah jelas diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud adalah :

- adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya,
- kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan,
- adanya suatu hal tertentu, dan
- adanya suatu sebab yang halal.

Menurut Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan (diwajibkan) oleh kepatutan,kebiasaan dan undang-undang.

Menurut Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, semua perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Menurut M. Yahya Harahap, SH wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.

Bentuk-bentuk sikap yang bisa dikatakan wanprestasi diantaranya:

- Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
- Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

6. Bahwa pada Posita angka 8 Gugatan PARA PENGGUGAT, PARA TERGUGAT tidak menanggapi hanya mempertegas bahwa sebagaimana Akta No. 07 tanggal 08 Maret 2018 yang dibuat oleh Notaris-PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn mengenai BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA PT. EMBUN PAGI BERSERI

7. Bahwa pada Posita angka 9 Gugatan Para Penggugat PARA TERGUGAT tidak menanggapi karena pa yang didalilkan sudah termuat dalam Kesepakatan Bersama yang dituangkan sebagaimana **Salinan Akta tanggal 08-03-2018 Nomor 05** yang dibuat oleh **NOTARIS-PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn** mengenai **KESEPAKATAN BERSAMA** .



8. Bahwa pada posita angka 10 dan posita angka 11 Gugatan PARA PENGGUGAT adalah pemborosan kata karena hanya bersifat pengulangan-pengulangan demi kata dan kalimat PARA TERGUGAT tidak menanggapi karena memang sudah jelas.
9. Bahwa pada posita angka 12 Gugatan PARA PENGGUGAT yang menguraikan : “ bahwa berdasarkan hasil Rapat ...pada intinya mengeluarkan Para Penggugat dari Jabatan Direksi **di Turut Tergugat (?)**, **sehingga Para Penggugat tidak ada lagi hubungan hukum dengan Turut Tergugat**, kecuali terkait sahamnya yang belum dibayar lunas oleh Para Tergugat”.

Bahwa PARA PENGGUGAT telah melakukan perbuatan hukum yaitu melakukan jual beli saham kepada PARA TERGUGAT, dimana obyek yang diperjualbelikan berupa saham dari PT.EMBUN PAGI BERSERI , dimana Gugatan dalam perkara A Quo yang dilayangkan oleh PARA PENGGUGAT atas dasar **Akta tanggal 08-03-2018 Nomor 05** yang dibuat oleh **NOTARIS-PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn** mengenai **KESEPAKATAN BERSAMA** yang dituangkan pasal demi pasal didalamnya sehingga tidak benar jika PARA PENGGUGAT tidak ada hubungan hukum dengan PT. EMBUN PAGI BERSERI oleh karena PARA PENGGUGAT telah menerima pembayaran dari PT EMBUN PAGI BERSERI

10. Bahwa dalam posita angka 13 sampai dengan angka 17 Gugatan PARA PENGGUGAT telah mengakui PRESTASI pembayaran sejumlah Rp. 5.745.145.834,- (Lima milyar tujuh ratus empat puluh lima juta seratus empat puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh empat rupiah).

Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan mengenai Pasal 4 Dalam KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018 bahwa PARA TERGUGAT tidak melakukan WAN PRESTASI atas kesepakatan tersebut namun oleh karena PARA PENGGUGAT sendiri yang tidak melaksanakan sebagaimana KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018 :

PASAL 2 HURUF b. bahwa apa yang dijual belikan tidak tergadai atau tersangkut suatu hutang, pun tidak disita.

Faktanya :



1. Bahwa PARA TERGUGAT melakukan pembayaran sejumlah Rp. 5.745.145.834,- (Lima milyar tujuh ratus empat puluh lima juta seratus empat puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh empat rupiah), sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 4, selanjutnya pembayaran terkendala oleh karena pada saat Direksi PT EMBUN PAGI BERSERI (setelah Take Over, Direktur ZULKIFLI) tanggal 09 Maret 2018 sebagaimana No. Surat 001/EPB-Adm/III/2018 dan surat tertanggal 10 April 2018 No Surat : 035/EPB-Adm/IV/2018 MENGAJUKAN Permohonan Pembiayaan KREDIT YASA GRIYA (KYG) kepada PT.BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Balikpapan, tetapi tidak dikabulkan / ditolak oleh karena **adanya BI Cheking bahwa PT EMBUN PAGI BERSERI (sebelum Take Over, Direktur TEGUH MULYANTA) TERNYATA masih mempunyai kewajiban/hutang di Bank lain.** (hal ini tidak sesuai dengan Pasal 2b KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018);

Bahwa telah diakui PARA PENGGUGAT bahwa PARA PENGGUGAT masih memiliki PINJAMAN pada Bank Mandiri sebagaimana uraian pada posita angka 18 dan 19 Gugatan PARA PENGGUGAT tetapi dalam KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018 : **PASAL 2 huruf b. bahwa apa yang dijual belikan tidak tergadai atau tersangkut suatu hutang, pun tidak disita, hal tersebut bertolak bertolak belakang dan PARA PENGGUGAT telah cedera janji/wan prestasi .**

Bahwa Kredit Yasa Griya adalah program dari pemerintah untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), namun karena kredit yang dimohonkan tidak cair hal ini menjadi kendala untuk PT EMBUN PAGI BERSERI dalam kegiatan pembangunan perumahan tersebut, ketika terkendala operasional ternyata sangat berpengaruh terhadap cash flow perusahaan dan berimbas lambatnya pemenuhan kewajiban-kewajiban.

2. Bahwa PARA TERGUGAT dengan sengaja memberikan keterangan tidak benar / tidak sesuai yang diperjanjikan, bahwa **PARA PENGGUGAT ternyata belum melunasi pembelian tanah** yang dijadikan aset PT EMBUN PAGI BERSERI sebagai property yang sahamnya dijual kepada PARA TERGUGAT dan dijadikan PERUMAHAN BUMI CITRA GRIYA LESTARI.



3. Bahwa dalam Posita 5 Gugatan PARA PENGGUGAT menerangkan bahwa mengembangkan tanah yang dibeli tersebut dijadikan PERUMAHAN BUMI CTRA LESTARI dan telah di Take Over kepada PARA TERGUGAT sebagaimana KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018

Bahwa **site plan yang disampaikan tidak sesuai dengan fakta karena yang dipetakan untuk Rumah sejumlah 197 kavling ternyata sebuah danau** tidak memungkinkan untuk dibangun rumah.

Bahwa dengan fakta yang terurai tersebut diatas PARA PENGGUGAT telah sengaja dan mengetahui bahwa perjanjian tidak dilaksanakan dengan itikat baik sementara menurut Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, semua perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.

11. Bahwa akibat dari ketidak terbukaannya PARA PENGGUGAT terkait jual beli saham PT.EMBUN PAGI BERSERI kepada PARA TERGUGAT dan ternyata isi yang diperjanjikan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya yang telah PARA TERGUGAT uraikan dalam angka 12 sehingga PARA TERGUGAT sebagai pihak yang dirugikan oleh karena itu PARA TERGUGAT melaporkan PENGGUGAT I/Tn. TEGUH MULYANTA, kepada Pihak Yang Berwajib berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP/B366/IX/2021/SPKT /POLRESTA SAMARINDA / POLDA KALIMANTAN TIMUR tanggal 16 September 2021 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP atas nama TERSANGKA TEGUH MULYANTA, SH bin DARSONO SUYOTO.
12. Bahwa oleh karena terhambatnya proses permohonan PT EMBUN PAGI BERSERI untuk mendapatkan Kredit Yasa Griya oleh karena BI Checking PARA TERGUGAT mengalami kerugian;
13. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dalil dalam posita angka 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26,27 dalam gugatannya karena tidak berdasar sehingga layak untuk ditolak atau setidaknya tidak bisa diterima.

C. GUGATAN REKONVENSİ PARA TERGUGAT

14. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam Jawaban Konvensi tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini;
15. Bahwa Tergugat REKONVENSİ/Penggugat KONVENSİ telah memberikan keterangan yang tidak sesuai dengan fakta hal tersebut **telah merugikan** Penggugat REKONVENSİ/Tergugat KONVENSİ dalam

Halaman 15 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr



menjalankan usaha karena tidak bisa menjalankan kegiatan operasional yaitu sebagaimana Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018 pasal 2 huruf b bahwa apa yang dijual belikan tidak tergadai atau tersangkut suatu hutang, pun tidak disita.

Faktanya sebagaimana telah Para Tergugat KONVENSI/Para Penggugat REKONVENSI uraikan dalam jawaban angka 1, 2 dan 3 ;

16. Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban tersebut, maka TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Kesepakatan Bersama sebagaimana tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018
17. Bahwa, terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT REKONVENSI, maka dengan ini PENGGUGAT REKONVENSI memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Samarinda menyatakan bahwa TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan wanprestasi;
18. Bahwa oleh karenanya Para Penggugat REKONVENSI/Para Tergugat KONVENSI menuntut atas kerugian yang timbul tersebut sebagaimana Pasal 1243 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sebagai berikut :
 - Kerugian atas 197 kavling yang tidak bisa dibangun rumah senilai Rp. 14.184.000.000,- (empat belas milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) dengan rincian :
 - Taksiran Harga 1 kavling rumah luas 72 M2
 - Taksiran Harga 1 kavling @ Rp. 1.000.000,-/M2 = Rp. 72.000.000,-
 - Taksiran nilai dari 197 kavling X Rp. 72.000.000,- = Rp. 14.184.000.000,-
 - Jumlah kerugian yang harus TERGUGAT REKONVENSI bayarkan kepada PENGGUGAT REKONVENSI sejumlah Rp. Rp. 14.184.000.000,- (empat belas milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah);
19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGATmohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Samarinda untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan pertimbangan diatas, Penggugat REKONVENSI mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda berkenan memeriksa dan memutus perkara sebagai berikut;

A. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

B. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT REKONVENSI dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan wanprestasi.
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian PENGGUGAT REKONVENSI sejumlah Rp. Rp. 14.184.000.000,- (empat belas milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) kepada PENGGUGAT REKONVENSI secara tunai;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari TERGUGAT REKONVENSI lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya(ex aequo et bono).

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik yang telah diverifikasi pada tanggal 30 Agustus 2023.

Halaman 17 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr



Kemudian atas replik Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan duplik yang telah diverifikasi pada tanggal 18 September 2023. Selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, replik Penggugat dan duplik Para Tergugat serta Turut Tergugat tersebut sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kuitansi Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri, Mengenai Pembayaran Angsuran Ke I tanggal 20 Juni 2012, diberi tanda bukti **P.P-1**;
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri, Mengenai Pembayaran Angsuran Ke II tanggal 8 Agustus 2012, diberi tanda bukti **P.P-2**;
3. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri Angsuran IV tanggal 03 Oktober 2012, diberi tanda **P.P-3**;
4. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri Angsuran IX tanggal 31 Juli 2013, diberi tanda **P.P-4**;
5. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran PT Embun Pagi Berseri Angsuran XIV tanggal 03 Maret 2014, diberi tanda **P.P-5**;
6. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri Angsuran XVIII tanggal 15 Juli 2014, diberi tanda **P.P-6**;
7. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri tanggal 13 Juli 2015, diberi tanda **P.P-7**;
8. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri tanggal 05 Oktober 2015, diberi tanda **P.P-8**;
9. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri tanggal 29 Oktober 2015, diberi tanda **P.P-9**;
10. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri tanggal 06 November 2015, diberi tanda **P.P-10**;
11. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri tanggal 01 Februari 2016, diberi tanda **P.P-11**;
12. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Teguh Mulyanta tanggal 26 Desember 2018, diberi tanda **P.P-12**;
13. Fotocopy Kuitansi/Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri tanggal 23 Maret 2019, diberi tanda **P.P-13**;
14. Fotocopy Kuitansi Pembayaran Pelunasan Teguh Mulyanta tanggal 10 Oktober 2021, diberi tanda **P.P-14**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Embun Pagi Berseri No. 94 tanggal 24 April 2012, diberi tanda bukti **P.P-15**;
16. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03491, Kel Loa Bakung, Nama Pemegang Hak PT EMBUN PAGI BERSERI, Nomor Pendirian 94 tanggal 24 April 2012, diberi tanda bukti **P.P-16**;
17. Fotocopy Keputusan Walikota Samarinda, Nomor : 660/386/HK-KS/VII/2013, tanggal 04 Juli 2013 tentang Pemberian Izin Lingkungan kepada PT. Embun Pagi Berseri, diberi tanda bukti **P.P-17**;
18. Fotocopy Keputusan Walikota Samarinda Nomor 596/279/HK-KS/IV/2013, tanggal 12 April 2013 tentang Persetujuan Izin Lokasi Pembangunan Perumahan Terletak di Kelurahan Loa Bakung Kecamatan Sungai Pinang Kota Samarinda kepada PT. Embun Pagi Berseri, diberi tanda bukti **P.P-18**;
19. Fotocopy Keputusan Walikota Samarinda Nomor: 596/756/HK-KS/XII/2013 tanggal 24 Desember 2013 tentang Persetujuan Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah Pembangunan Perumahan Bumi Citra Lestari terletak di Kelurahan Loa Bakung Kecamatan Sungai Pinang Kota Samarinda Kepada PT. Embun Pagi Berseri, diberi tanda bukti **P.P-19**;
20. Fotocopy Surat dari Badan Lingkungan Hidup Kota Samarinda kepada Teguh Mulyanta Direktur Utama PT. Embun Pagi Berseri, Nomor : 503/1009/BLH-IV/KS/VII/2013 Perihal Rekomendasi Atas KL dan UPL tanggal 4 Juli 2013, diberi tanda bukti **P.P-20**;
21. Fotocopy Surat dari Dinas Cipta Karya dan Tata Kota, Kota Samarinda Nomor : 600/1319/DCKTK.5/XI/2013, Direktur Utama PT. Embun Pagi Berseri, Perihal : Pengesahan Site Plan Bumi Citra Lestari, tanggal 08 November 2013, diberi tanda bukti **P.P-21**;
22. Fotocopy Surat Pernyataan Penggugat II tanggal 29 April 2014, diberi tanda bukti **P.P-22**;
23. Fotocopy Akta Kesepakatan Bersama No. 05 tanggal 08 Maret 2018, diberi tanda bukti **P.P-23**;
24. Fotocopy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Embun Pagi berseri No. 07 tanggal 08 Maret 2018, diberi tanda bukti **P.P-24**;
25. Fotocopy Surat Pernyataan dan Kuasa Suyanto selaku Direktur PT. Embun Pagi Berseri (Pengurus Baru) dan Teguh Mulyanta Direktur PT. Embun Pagi Berseri (Pengurus Lama) di tunjukan kepada Bank Mandiri tanggal 11 Februari 2019, diberi tanda bukti **P.P-25**;

Halaman 19 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr

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)



26. Fotocopy Surat dari PT. Embun Pagi Berseri kepada Teguh Mulyanta Nomor : 108/EPB.Adm/VII/2019 Perihal : Rekonsiliasi Hutang tanggal 25 juli 2019, diberi tanda bukti **P.P-26**;
27. Fotocopy Surat Pernyataan dan Kuasa Suyanto selaku Direktur PT. Embun Pagi Berseri (Pengurus Baru) dan Teguh Mulyanta Direktur PT. Embun Pagi Berseri (Pengurus Lama) di tunjukan kepada Bank Mandiri tanggal 11 Februari 2019, diberi tanda bukti **P.P-27**;
28. Fotocopy Surat dari Bank Mandiri kepada PT. Embun Pagi Berseri Up. Bapak/Ibu Teguh Mulyanta (Direktur) Nomor : MNR.RCR/REG.BJM. 14532/2023 Perihal : Pemberitahuan tanggal lelang dan Pengosongan Anggunan tanggal 12 Mei 2023, diberi tanda bukti **P.P-28**;

Fotokopi-fotokopi bukti surat/bukti tertulis di atas dari P.P-1 sampai dengan P.P-28 telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat/bukti tertulis P.P-1 sampai dengan P.P-13, P.P-15 sampai dengan P.P-22, P.P-24, P.P-25, P.P-28 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, sedangkan selain dan selebihnya merupakan asli, fotokopi-fotokopi bukti surat/bukti tertulis di atas telah diberi materai secukupnya dan terdapat tanda cap stempel dari kantor Pos ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat/bukti-bukti tertulis tersebut di atas, untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya, selanjutnya keterangan saksi-saksi tersebut pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi **SUNARTI** :

- Bahwa saksi kenal dengan **Penggugat I**, tidak ada hubungak keluarga, tidak ada hubungan perkerjaan hanya kenal satu organisasi Asosiasi saja, saksi juga kenal dengan **Penggugat. II**, tidak ada hungan kerja dan keluarga.
- Bahwa saksi kenal dengan **Tergugat. I**, hanya kenal dengan Zulkipli saja, tidak ada hubungan kerja, dan tidak ada hubungan keluarga, saksi tidak kenal dengan **Tergugat. II**.
- Bahwa saksi tau dengan **Turut Tergugat**, yang dulu milik **Para Penggugat**, tidak ada hubungan keluarga, tidak ada hubungan kerja, hanya dulu dimintai sama **Penggugat. I** untuk menjual Perumahannya dan Perusahaan tersebut.



- Bahwa saksi kenal dengan **Penggugat. I** sejak tahun 2017 karena salah satu anggota asosiasi Perumahan (APERSI), **Penggugat. I** saat itu sebagai salah satu anggota asosiasi Perumahan (APERSI), saksi di asosiasi tersebut sebagai sekretaris.
- Bahwa saksi mengetahui mengenai bahwa **Penggugat I** memiliki Perusahaan yaitu **PT. Embun Pagi Berseri** yang bergerak di bidang property.
- Bahwa seingat saksi **Penggugat. I** mendatangi saksi untuk menjual perusahaannya beserta asetnya.
- Bahwa setahu saksi perusahaan **Para Peggugat** jadi di jual, jual beli tersebut terjadi kurang lebih awal tahun 2018, perusahaan itu dijual ke Pak Zulkipli,
- Bahwa Pak Zulkipli yang mengenalkan kepada **Penggugat. I** adalah saksi, kebetulan Pak Zulkipli juga sebagai anggota di APESI.
- Bahwa waktu saksi menawarkan perusahaan **Penggugat.I** kepada Pak Zulkipli, kebetulan saat itu Pak Zulkipli sedang membangun usaha perumahan tetapi tidak bisa mendapatkan izin.
- Bahwa setahu saksi dalam perjanjian jual beli Pak Zulkipli bertindak sebagai direktur dari **Tergugat. I**.
- Bahwa saksi mengetahui bahwa antara **Para Peggugat** dengan **Para Tergugat** telah terjadi Perjanjian Jual Beli, saksi pernah melihat Akta Perjanjiannya yang di tunjuk oleh **Penggugat. I**.
- Bahwa setahu saksi perjanjian jual beli tersebut dengan harga kurang lebih Rp. 14. 000. 000. 000,- (empat belas miliar rupiah), setahu saksi harga Rp. 14M itu perusahaan beserta asset – asetnya.
- Bahwa **PT. Embun Pagi Berseri** tersebut bergerak dibidang Property khususnya di perumahan EMBR atau perumahan yang bersubsidi.
- Bahwa setahu saksi perjanjian jual beli tersebut belum di bayar lunas, sepengetahuan saksi yang belum dibayar ± Rp. 8 Miliar lagi.
- Bahwa sepengetahuan saksi perumahan yang di jual **Para Peggugat** tersebut sampai sekarang masih berjalan, perumahan asset **Turut Tergugat** namanya Perumahan Bumi Citra Lestari (BCL).
- **Bahwa dipersidangan diperlihatkan kepada saksi Bukti PP – 23 saksi membenarknya, bukti ini yang diperlihatkan dan diketahui oleh saksi.**



- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah perumahan tersebut awalnya dibeli oleh **Penggugat. I** dari orang lain, saksi tidak mengetahui apakah tanah itu sudah lunas atau belum.
- Bahwa saksi mengetahui bahwa pembiayaan perumahan tersebut bersubsidi mendapat pinjaman yang di sebut KYG.

2. Saksi **SAMLIAN NOOR** :

- Bahwa saksi kenal dengan **Para Peggugat**, tidak ada hubungak keluarga, tidak ada hubungan pekerjaan.
- Bahwa saksi kenal dengan **Para Tergugat**, saksi hanya kenal pengurus yang lama dari **Turut Tegrugat**.
- Bahwa saksi kenal dengan **Para Peggugat** sejak tahun 2011, kenalnya yaitu **Para Peggugat** mendatangi saksi, dengan H. Idrak, selaku RT.
- Bahwa pada saat ketemu itu yang dibicarakan sama saksi adalah **Para Peggugat** ingin membeli lahan milik saksi untuk dijadikan perumahan.
- Bahwa lahan yang mau dibeli itu bukan hanya punya saksi ada juga punya orang lain, yaitu saksi, kakak saksi dan punya H. Idrak.
- Bahwa total lahan yang dijual saksi kepada **Para Peggugat** atau luas keseluruhan lahan yang dijual kepada **Para Peggugat** ± 7 Ha.
- Bahwa waktu pembelian tanah tersebut dilakukan secara kes bertahap atau secara cicil.
- Bahwa tanah yang dibeli **Para Peggugat** dari saksi itu dijadikan Perumahan, setahun saksi nama Perumahan itu Perumahan Bumi Citra Lestari (BCL), perumahan tersebut sudah berjalan.
- Bahwa terhadap tanah saksi itu seharusnya tahun 2015 sudah lunas tetapi baru diluas pada tahun 2021.
- Bahwa saksi telah diberitahu oleh **Para Peggugat** bahwa tanah yang dibeli dan dijadikan Perumahan tersebut akan di Take Over, dan saksi, kakak saksi dan H. Idrak setuju.
- Bahwa **Para Peggugat** telah memperkenalkan kepada saksi yaitu pak Zulkipli selaku pembeli Perumahan tersebut.
- **Bahwa dipersidangan diperlihatkan kepada saksi Bukti PP – 1 s/d Bukti PP. – 14 saksi membenarknya kecuali PP. – 5 bukan tandatangan saksi tettapi tanda tangan dari H. Idrak, bukti ini yang diperlihatkan dan diketahui oleh saksi.**
- Bahwa sistem penerimaan uang dari Para Peggugat bisa diterima oleh saksi bisa juga diterima oleh H. Idrak.



- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual belinya kepada pihak lain, saksi hanya berhubungan dengan **Para Penggugat**, bukan dengan pihak lain.
- Bahwa saksi menjelaskan bahwa ketikan **Para Penggugat** mendapat pembayaran dari Pembeli maka saksi juga mendapat pembayaran.
- Bahwa tanah pak H. Idrak yang paling luas yaitu \pm 5 Ha, dan dalam penjualan tanah kepada **Para Penggugat** saksi adalah kuasanya.
- Bahwa saksi tahu pengurus baru dari pembeli Perumahan itu pada saat Pak Teguh mengizinkan kami untuk menagih sendiri kepada Pengurus yang baru, tetapi dari pihak yang baru tidak pernah ditanggapi.
- Bahwa **Pak Teguh** selain membayar dengan uang untuk menutupinya Pak Teguh mengganti memberi kami lahan di Tenggarong.

3. Saksi **DISA MARLITA** :

- Bahwa saksi kenal dengan **Para Penggugat**, tidak ada hubungan keluarga, tidak ada hubungan pekerjaan.
- Bahwa saksi kenal dengan **Para Tergugat**, saksi hanya kenal pengurus yang lama dari **Turut Tergugat**.
- Bahwa saksi kenal dengan **Para Penggugat** sejak tahun 2012, kenal dengan **Para Penggugat** karena saksi pernah bekerja sama **Pak Teguh** dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2019.
- Bahwa saksi bekerja di Pak Teguh bukan di peribadinya tetapi di perusahaan, itu namanya PT. Embun Pagi Berseri, perusahaan itu bergerak dibidang property khususnya di bidang Perumahan bersubsidi.
- Bahwa saksi bekerja di PT. Embun Pagi Berseri sebagai admin, saksi ditempatkan di kantor Samarinda, dan di Samarinda PT. Embun Pagi Berseri membangun Perumahan Bumi Citra Lestari, letaknya di Loa Bakung, dan perumahan itu berjalan dengan baik.
- Bahwa saksi tau bahwa tanah dari Perumahan itu **Para Penggugat** membelinya dari Pak Samlian Noor dan kawan – kawan.
- Bahwa setahu saksi tanah itu **Penggugat. I** membelinya dengan cara Kes bertahap/di cicil, setahu saksi tanah itu sudah lunas semuanya dibayar oleh Pak Teguh pada tahun 2021.
- Bahwa saksi mengetahui bahwa PT. Embun Pagi Berseri beserta assetnya di jual ke pihak lain, setahu saksi di jual ke Pak Zulkipli.
- Bahwa saksi tahu jual beli tersebut hanya tahap awal yaitu tahap mempersiapkan data – data untuk jual beli tersebut, saksi tidak tahu penjanjiannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah perubahan itu sudah bersertipikat tapi induknya,
- Bahwa dipersidangan diperlihatkan kepada saksi bukti surat P.P – 1 sampai dengan bukti surat P.P-14 dan bukti surat P.P-16 saksi membenarkannya, bukti ini yang diperlihatkan dan diketahui oleh saksi.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Pihak Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Salinan Akta No. 94 Tanggal 24 April 2012 dibuat Oleh Notaris KHAIRU SUBHAN, SH tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. EMBUN PAGI BERSERI, diberi tanda bukti **PT.TT-1**;
2. Fotocopy Salinan Akta No. 06 Tanggal 28 Desember 2017 dibuat oleh NOTARIS HASANUDDIN, SH., M.Hum., M.Kn mengenai Berita Acara Rapat PT. JAYA ABADI MULIA SEJATI, diberi tanda bukti **PT.TT-2**;
3. Fotocopy Salinan Akta No. 05 Tanggal 08 Maret 2018 dibuat oleh NOTARIS – PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn mengenai KESEPAKATAN BERSAMA, diberi tanda **PT.TT-3**;
4. Fotocopy Salinan Akta No. 07 Tanggal 08 Maret 2018 dibuat Oleh NOTARIS – PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn mengenai BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA “PT. EMBUN PAGI BERSERI”, diberi tanda **PT.TT-4**;
5. Fotocopy Salinan Akta No. 09 Tanggal 19 September 2018 dibuat oleh NOTARIS-PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn mengenai BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM “PT. EMBUN PAGI BERSERI”, diberi tanda **PT.TT-5**;
6. Fotocopy Salinan Akta No. 15 Tanggal 28 September 2018 dibuat oleh NOTARIS-PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn mengenai BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM “PT. EMBUN PAGI BERSERI”, diberi tanda **PT.TT-6**;
7. Fotocopy Salinan Akta No. 06 Tanggal 13 September 2020 dibuat oleh NOTARIS-PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn mengenai BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM “PT. EMBUN PAGI BERSERI”, diberi tanda **PT.TT-7**;
8. Fotocopy Salinan Akta No. 13 Tanggal 25 Maret 2023 dibuat oleh NOTARIS-PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn mengenai BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM “PT. EMBUN PAGI BERSERI”, diberi tanda **PT.TT-8**;

Halaman 24 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr

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)



9. Fotocopy Surat Keterangan Lunas dari PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Balikpapan No. 367/BLP/SU/PP/III/2019 Tanggal 27 Maret 2019, diberi tanda **PT.TT-9**;
10. Fotocopy Surat No. 001/EPN-Adm/III/2018 tanggal 09 Maret 2018 Perihal Permohonan Pembiayaan Kredit Yasa Griya (KYG) Kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Balikpapan, diberi tanda **PT.TT-10**;
11. Fotocopy Surat No. 035/EPN-Adm/IV /2018 tanggal 10 April 2018 Perihal Pemberitahuan Tindak lanjut Pembiayaan Kredit Yasa Griya (KYG) Kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Balikpapan, diberi tanda **PT.TT-11**;
12. Fotocopy Surat No. 4106/S/BLP/COMC/VI/2018 tanggal 24 April 2018 Perihal Jawaban Permohonan Fasilitas pembiayaan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Balikpapan, diberi tanda **PT.TT-12**;
13. Fotocopy Gambar DITE PLAN Perumahan Bumi Citra Lestari Samarinda, diberi tanda **PT.TT-13**;
14. Fotocopy Surat No. 600/1319/DCKTK.5/2013 Tanggal 08 November 2013 Perihal Pengesahan Site Plan Bumi Citra Lestari dari Dinas Cipta Karya dan Tata Kota Pemerintah Kota Samarinda dan Lampiran 1 (Satu) Berkas, diberi tanda **PT.TT-14**;
15. Fotocopy NJOP PER M2 PT. EMBUN PAGI BERSERI Jl. Teuku Umar 28 B RT. 32 RW. 00, Loa Bakung Samarinda, diberi tanda **PT.TT-15**;
16. Fotocopy Surat No. B/133/VIII/2022 tanggal 18 Agustus 2022 Perihal Pemberitahuan dimulainya Penyidikan Tersangka TEGUH MULYANTA dugaan tindak pidana Penipuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 KUHP, diberi tanda **PT.TT-16**;
17. Fotocopy Surat No. B/1379.2/VIII/2023 tanggal 31 Agustus 2023 Perihal Pemberitahuan perkembangan Hasil Penyidikan, diberi tanda **PT.TT-17**;
18. Fotocopy Kuitansi Pembayaran Tanah kepada Sdr. IDRAK, Kompensasi tanah di Perumahan Bumi Citra Lestari yang belum diselesaikan Sdr. Teguh Mulyanta, pada tanggal 30 November 2020 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah), diberi tanda **PT.TT-18**;
19. Fotocopy Gambar Foto Udara Perumahan Bumi Citra Lestari, diberi tanda bukti **PT.TT-19**;



20. Fotocopy Surat Pernyataan dari Teguh Mulyanta tanggal 10 November 2020, mengenai pembayaran lahan Perumahan kepada pemilik lahan belum lunas, diberi tanda bukti **PT.TT-20**;
21. Fotocopy Daftar Konsumen Perum New BCL Samarinda an. AGUS PUJIANTO melakukan akad pada tanggal 7 Desember 2018 di Bank Mandiri, diberi tanda **PT.TT-21**;
22. Fotocopy Print Out Bank Mandiri KC Smr-Mulawarman Per tanggal 9 Februari 2018, diberi tanda **PT.TT-22**;
23. Fotocopy sesuai dengan asli dan telah bermaterai cukup berupa Rincian Pembayaran s/d tanggal 07 Agustus 2023, diberi tanda **PT.TT-23**;
24. Fotocopy sesuai dengan asli dan telah bermaterai cukup berupa Salinan Putusan No. 188/Pdt.G/2021/PN Smr tanggal 2 Juni 2022, diberi tanda bukti **PT.TT-24**;
25. Fotocopy sesuai dengan asli dan telah bermaterai cukup berupa Penetapan No. 112/Pdt.G/2022/PN Smr tanggal 8 Februari 2023, diberi tanda bukti **PT.TT-25**;

Fotokopi-fotokopi bukti surat/bukti tertulis di atas dari PT.TT-1 sampai dengan PT.TT-25 telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat/bukti tertulis PT.TT-19 yang sesuai dengan hasil cetak, PT.TT-20, PT.TT-22 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, sedangkan selain dan selebihnya merupakan asli, fotokopi-fotokopi bukti surat/bukti tertulis di atas telah diberi materai secukupnya dan terdapat tanda cap stempel dari kantor Pos ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Tergugat dan Turut Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya, selanjutnya keterangan saksi-saksi tersebut pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi **H. IDRAK** :
 - Bahwa saksi kenal dengan **Para Penggugat I**, tidak ada hubungan keluarga.
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan **Para Tergugat**, dan saksi tahu Turut Tergugat dan kenal dengan pengurus lama, tidak ada hubungan kerluarga dan tidak ada hubungan kerja.
 - Bahwa saksi kenal dengan **Turut Tergugat**, yang dulu milik **Para Penggugat**, tidak ada hubungan keluarga, tidak ada hubungan kerja, taunya karena saksi menjual tanah saksi kepada Pak Teguh.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah menjual tanah ke Pak Teguh, tanah yang dibeli pak Teguh luasnya ± 4 Ha, dan tanah Pak Teguh itu dipakai untuk perumahan, perumahan itu namanya BCL.
- Bahwa Pak Teguh membayar tanah saksi secara bertahap, selain tanah saksi ada juga tanah orang lain yaitu tanah milik Pak Salmian Noor dan tanah Pak Idam.
- Bahwa tanah saksi dan yang lainnya di jual secara bersama – sama dan kuasanya adalah pak Salmian Noor.
- Bahwa pembayaran tanah itu diterima oleh Pak Samlian Noor dan ada juga yang saksi terima.
- Bahwa pembayaran tanah itu awalnya tidak selesai tetapi ada sekama lain yaitu **Pak Teguh** melakukan tukar guling sesuai harga tanah saksi yang belum terbayar diganti dengan tanah oleh Pak Teguh di Loa Ipuh.
- Bahwa sekama tukar guling tersebut dilakukan pada tahun 2021, tetapi sebelum sudah ada pembayaran secara bertahap yang tukar guling tersebut hanya sisanya saja.
- Bahwa saksi tidak tau perpindahan ke pengurus yang baru dari **Turut Tergugat**, yang tau itu pak Salmian Noor sebagai kuasa saksi.
- Bahwa saksi pernah menerima uang dari pengurus baru dari **Turut Tergugat**, terima itu setelah Pak Teguh menyuruh saksi dan Pak Salmian Noor untuk minta langsung kepada **Turut Tergugat yang baru**, dan sebelumnya telah ada pertemuan di Juanda di tempat cuci mobil Magara.
- Bahwa saksi pernah terima pembayar dari pengurus baru **Turut Tergugat** sebesar Rp. 50 juta, dan pembayaran itu dipotong dengan harga tanah saksi dengan Pak Teguh.
- Bahwa pada tahun 2018 belum lunas pembayaran tanah saksi karena saat itu Pak Teguh mengalami masalah keuangan.
- Bahwa tanah yang di Tenggarong itu sudah selesai tidak ada masalah tanahnya luasnya 2 Ha, yang menjadi milik dan atas nama saksi luasnya 1.7 Ha dan itu sudah atas nama saya dan tidak ada lagi masalah.
- Bahwa dipersidangan diperlihatkan kepada saksi Bukti P.T. TT – 18 saksi membenarkannya, bukti ini yang diperlihatkan dan diketahui oleh saksi.
- Bahwa dipersidangan diperlihatkan kepada saksi Bukti PP – 14 saksi membenarkannya, bukti ini yang diperlihatkan dan diketahui oleh saksi.

2. Saksi **MUHAMMAD FAJERI NOOR** :

Halaman 27 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr



- Bahwa saksi tidak kenal dengan **Penggugat. I**, tidak ada hubungan keluarga, tidak ada hubungan pekerjaan, saksi tidak kenal dengan **Penggugat. II**.
- Bahwa saksi kenal dengan **Tergugat. I**, karena saksi pernah kerja dimana saksi di pekerjakan di **Turut Tergugat**, dan berakhir pada Covid.
- Bahwa saksi kenal dengan **Tergugat. II** tidak ada hubungan kerja, tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi kenal dengan **Turut Tergugat**, kenalnya dengan pengurus yang baru dari **Turut Tergugat**, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi kerja di **Tergugat. I** dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2019, saksi ditempatkan di **Turut Tergugat** di Perumahan BCL.
- Bahwa saksi ditempatkan di **Turut Tergugat** sebagai site Manager melaksanakan semua kegiatan di lokasi.
- Bahwa tugas saksi sebagai Site Maneger adalah memastikan segala kondisi tanah yang siap dibangun sesuai dengan Site Plane yang diberikan oleh JM saksi.
- Bahwa dilokasi berdasarkan Site Plane ada yang tidak sesuai dimana gambar di Ste Plane ada Kaplingan tetapi di lapoangan terdapat danau, dan ada juga di Site Plane itu kaplingannya 20 tetapi yang bisa dibangun hanya 11 bangunan, dan ada pergeseran batas tanah dengan pihak lain.
- Bahwa saksi tidak ada melakukan Cut and Fill di perumahan BCL hanya mengusur semak – semak saja.
- Bahwa Kaplingan yang di SitePlane itu di lokasi tanahnya ada tetapi perlu dilakukan cut and Fill yang besar supaya bisa dibangun, dilokasi tanahnya ada hanya tidak bisa langsung dibangun.
- Bahwa dipersidangan diperlihatkan kepada saksi Bukti PT. TT – 14 saksi membenarkannya, bukti ini yang diperlihatkan dan diketahui oleh saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat ke lokasi tanah obyek sengketa sebagaimana Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 17 November 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara Elitigasi pada tanggal 23 November 2023 dan Para Tergugat serta Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara Elitigasi pada tanggal 30 November 2023;



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap pula termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan dikemukakan dalam persidangan dan untuk itu memohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

1. DALAM KONVENSI

1.1. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat melalui kuasa hukumnya ada mengajukan eksepsi dalam surat jawabannya, yang pada pokoknya mengenai **EKSEPSI obscur libel / Gugatan Penggugat Tidak Terang Atau Kabur**, dengan alasan dalil Gugatan Para Penggugat dalam perkara **A Quo tidak menyampaikan dasar hukum** yang menjadi dasar dalam gugatannya sebab JIKA dasar hukum yang menjadi dasar gugatan tidak jelas maka akan mengakibatkan gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima, hal tersebut sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusannya Nomor 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1979, menyatakan bahwa:

“Bahwa setiap gugatan yang diajukan harus jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan mengenai eksepsi obscur libel / gugatan Penggugat tidak terang atau kabur, menurut Majelis Hakim harus ada kriteria mengenai kabur tidaknya gugatan Penggugat, dan untuk mengetahui apakah kabur tidaknya gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam hukum positif ;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan yang ada di dalam RBg, Majelis Hakim tidak menemukan adanya kriteria mengenai kabur tidaknya gugatan Penggugat sehingga Majelis Hakim mempelajari dari kaidah hukum yang diikuti oleh Hakim lain sehingga menjadi yurisprudensi ;

Menimbang, bahwa dalam buku Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad yang disusun oleh M. ALI BOEDIARTO, S.H., Cetakan I, 2005, Penerbit Swara Justitia, Jakarta, halaman 29, tentang “Syarat Suatu Gugatan Perdata”, yang

Halaman 29 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr



menyebutkan Kaidah Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung No. 547 K/Sip/1971, tanggal 15 Maret 1972, yang menentukan sebagai berikut :

“Hukum Acara Perdata” (H.I.R. – R.Bg) tidak mengatur dan tidak menentukan tentang syarat-syarat yang bersifat tetap”, yang harus dipenuhi Penggugat yang akan mengajukan Surat Gugatannya.

Perumusan “kejadian materil secara singkat” dalam suatu surat gugatan, sudah memadai dan telah memenuhi syarat suatu gugatan perdata, menurut H.I.R.”

Menimbang, bahwa dalam Bab VIII Stb. Tahun 1847 Nomor 52 Junto Stb. Tahun 1849 Nomor 63 mengenai Beberapa Pasal Tentang Masalah Tertentu Pasal 8 khususnya angka 3 Rv (Reglement Op De Rechtsvordering) dalam Buku yang berjudul “Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata” yang disusun oleh ALI BOEDIARTO, NING ADIASIH, MURIANI, dan ISMI WINARNI, yang diterbitkan oleh Universitas Trisakti, Edisi Terbaru Tahun 2018, Jakarta, halaman 266, yang pada pokoknya pemberitahuan gugatan harus memuat “upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu” ;

Menimbang, bahwa dari buku yang berjudul “Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya”, yang disusun oleh HULMAN PANJAITAN, S.H., M.H., Cetakan ke- 2 (dua), Januari 2016, yang diterbitkan oleh Prenadamedia Group, Jakarta, halaman 30 huruf D. Gugatan Kabur/Salah Alamat angka 1., Majelis Hakim berpedoman pada Kaidah Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971, yang menguraikan sebagai berikut :

- Posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan (*vide* Pasal 8 RV), maka gugatan kabur.
- Disebut gugatan kabur apabila tidak jelas objek yang disengketakan tidak menyebut lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luas serta tidak ditemukan objek sengketa.”

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari materi gugatan yang disampaikan oleh Kuasa Hukum Penggugat I dan Penggugat II yang disebut juga Kuasa Hukum dari Para Penggugat yang bertindak untuk dan nama para Penggugat, ternyata pada angka 14 (empat belas), angka 15 (lima belas) dan angka 16 (enam belas), Kuasa Hukum para Penggugat pada pokoknya ada menguraikan sebagai berikut :

Halaman 30 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr



14. Bahwa terhadap kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 8. 254. 854. 166,- tersebut **Para Penggugat** telah menagihnya secara berkali – kali akan tetapi **Para Tergugat** selalu menghindar akan tetapi **Sdr. Zulkipli** telah melaporkan **Penggugat. I** kepihak kepolisian padahal kasus ini adalah kasus perjanjian yang di ingkari oleh **Para Tergugat**, sehingga samapi sekarang kekurangan pembayaran tersebut belum dibayar oleh **Para Tergugat**, dengan demikian tidak ada jalan dari **Para Penggugat** mengajukan tuntutan ini melalui Bapak Ketua Pengadilan Negeri Samarinda.
15. Bahwa berdasarkan peristiwa dan fakta – fakta hukum tersebut diatas, dimana **Para Tergugat** tidak melakukan sebagian kewajibannya sesuai Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut, maka menurut hukum perbuatan **Para Tergugat** dapat di kwalifikasikan sebagai perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dengan segala akibat hukum dari padanya yang sangat merugikan **Para Penggugat**.
16. Bahwa akibat dari perbuatan *Wanprestasi* /Ingkar Janji yang dilakukan oleh **Para Tergugat** menyebabkan **Para Penggugat** mengalami kerugian baik Materiil maupun Immateril, maka wajar menurut hukum **Para Penggugat** menuntut **Para Tergugat** mengganti kerugian karena tidak melaksanakan semua kewajibannya **Para Tergugat** sebagaimana yang dimaksud Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut.

Dan karena diangka 15 (lima belas) dari posita gugatan, para Penggugat melalui kuasa hukumnya ada menyebutkan “Bahwa berdasarkan peristiwa dan fakta – fakta hukum tersebut diatas, dimana **Para Tergugat** tidak melakukan sebagian kewajibannya sesuai Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut, maka menurut hukum perbuatan **Para Tergugat** dapat di kwalifikasikan sebagai perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dengan segala akibat hukum dari padanya yang sangat merugikan **Para Penggugat.**”, sehingga dengan disebutkan “..., dimana **Para Tergugat** tidak melakukan sebagian kewajibannya sesuai Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut ...”, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi dasar dari adanya gugatan wanprestasi dari Para Penggugat bersumber pada **Para Tergugat** tidak



melakukan sebagian kewajibannya adalah **Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama** sebagai dasar hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, menurut Majelis Hakim meskipun Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasa Hukumnya telah menyebutkan dasar hukum dari adanya dalil **Para Tergugat** tidak melakukan sebagian kewajibannya dalam gugatan wanprestasi bersumber pada **Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama** ;

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah rumusan dalam **Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama** memenuhi unsur sahnya suatu perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menurut Majelis Hakim tidak pada tempatnya Majelis Hakim mempertimbangkannya dalam pertimbangan hukum atas eksepsi yang disampaikan oleh Kuasa Hukum para Tergugat dan Turut Tergugat di atas karena hal tersebut telah masuk dalam materi pokok perkara yang harus dipertimbangkan tersendiri, dengan demikian berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk mengesampingkan dan menolak materi eksepsi yang diuraikan oleh Kuasa Hukum dari Para Tergugat dan Turut Tergugat di atas ;

1.2. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan dari adanya gugatan para Penggugat, pada pokoknya para Penggugat telah menguraikan dalam dalil posita gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa **Para Penggugat** adalah Pengusaha yang bergerak di berbagai bidang salah satunya di bidang Properti, oleh karena **Para Penggugat** pengusaha pada tahun 2012 **Para Penggugat** menemukan bidang tanah yang berpotensi untuk di jadikan usaha Properti.
2. Bahwa selanjutnya **Para Penggugat** mendekati pemilik tanah untuk membelinya menjadikan tanah tersebut sebagai asset untuk di kembangkan property yang bernilai tinggi, sehingga pada tahun 2012 tersebut **Para Penggugat** telah sepakat dengan pemilik tanah dan terjadilah kesepakatan dimana **Para Penggugat** membeli tanah dari pemilik tanah tersebut.
3. Bahwa setelah **Para Penggugat** membayar DP (*down Payment*) terhadap tanah tersebut **Para Penggugat** mendirikan Perusahaan untuk mengelolah tanah tersebut untuk di jadikan property, sehingga pada tanggal 24 April



2012 **Para Penggugat** bersama rekan bisnisnya membuat atau mendirikan perusahaan yang di berinama **PT. Embun Pagi Berseri (Turut Tergugat)**, dimana pada **PT. Embun Pagi Berseri (Turut Tergugat)** tersebut **Para Penggugat** selaku **Para Pemegang Saham**.

4. Bahwa pada awal berdirinya PT tersebut dimana susunan direksinya adalah **Pengguga. I** sebagai Direktur Utama, **Sdr. Hadi Priyatna** sebagai Sekertaris dan **Penggugat. II** sebagai Komisaris
5. Bahwa selanjutnya **Para Penggugat** sebagai direksi **PT. Embun Pagi Berseri (Turut Tergugat)** mengembangkan tanah yang dibeli tersebut di jadikan yaitu Perumahan Bumi Citra Lestari.
6. Bahwa sekitar tahun 2018 **Para Penggugat** membuka usaha baru, untuk mengembangkan usaha baru tersebut membutuhkan modal banyak, sehingga atas kesepakatan **Para Penggugat** menjual semua saham yang dimiliki **Para Penggugat** pada **Turut Tergugat**.
7. Bahwa atas hal tersebut **Penggugat. I** menyampaikan perihal penjualan Saham di **Turut Tergugat** tersebut, kepada teman – teman Pengusaha sehingga salah satu teman pengusaha **Penggugat. I** menyampaikan hal tersebut kepada **Sdr. Zulkifli** yang kebetulan saat itu menjabat sebagai **Direktur dari Tergugat. I**, dan tertarik sehingga terjadiln Kesepakatan Bersama tanggal 08 Maret 2018 sesuai Akta Nomor. 05 tanggal 08 Maret 2018.
8. Bahwa dimana dalam Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut **Para Penggugat** sebagai para Pemegang Saham di **Turut Tergugat** sepakat melepas atau menjual seluruh sahamnya kepada **Tergugat. I** dan **Tergugat. II** sehingga kedudukan **Penggugat** dalam **Turut Tergugat** hanyalah sebatas Direksi dari **Turut Tergugat** sampai terbitnya Akta Nomor 07 tanggal 08 Maret 2018 tentang Berita Acara Rapat Pemegang Saham Luar Biasa PT. Embun Pagi Berseri.
9. Bahwa dalam Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut telah disepakati bahwa harga Jual Beli 250 lembar saham milik **Para Penggugat** di **Turut Tergugat** kepada **Tergugat. I** dan **Terguga. II** sebesar Rp. 14. 000. 000. 000,- (empat belas milyar rupiah) dengan metode pembayaran secara bertahap sebanyak 24 kali pembayaran, sebagaimana yang dimaksud dengan Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tersebut.



10. Bahwa sejak ditandatangani Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut maka **Para Penggugat** tidak lagi sebagai pemegang saham di **Turut Tergugat**, dan hanya berkedudukan sebagai Direksi **Turut Tergugat**.
11. Bahwa selanjutnya pada hari yang sama **Turut Tergugat** bermasa **Para Tergugat** selaku Para Pemegang Saham melakukan Rapat Umum Luar Biasa sebagai mana yang dimaksud dengan Akta No. 07 tanggal 08 Maret 2018 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Embun Pagi Berseri.
12. Bahwa berdasarkan hasil Rapat Para Pemegang Saham sesuai Akta No. 07 tanggal 08 Maret 2018 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Embun Pagi Berseri tersebut dengan hasil Putusan rapat yang pada intinya mengeluarkan **Para Penggugat** dari jabatan Direksi di **Turut Tergugat**, sehingga saat itu **Para Penggugat** tidak ada lagi hubungan hukum dengan **Turut Tergugat**, kecuali terkait sahamnya yang belum dibayar lunas oleh **Para Tergugat**.
13. Bahwa sejak ditandatanganinya Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut, terhadap realisasi dari Kesepakatan Bersama sesuai Pasal 4 Akta tersebut **Para Tergugat** belum melunasi kewajibannya, dimana **Para Tergugat** baru membayar sebesar Rp. 5. 745. 145. 834,- (lima milyar tujuh ratus empat puluh lima juta seratus empat puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh empat rupiah), dengan demikian sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut **Para Tergugat** belum membayar kewajibannya dari total pembayaran sebesar Rp. 14. 000. 000. 000 (empat belas milyar rupiah) tersebut yaitu sejumlah Rp. 8. 254. 854. 166,- (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah).
14. Bahwa terhadap kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 8. 254. 854. 166,- tersebut **Para Penggugat** telah menagihnya secara berkali – kali akan tetapi **Para Tergugat** selalu menghindar akan tetapi **Sdr. Zulkipli** telah melaporkan **Penggugat. I** kepihak kepolisian padahal kasus ini adalah kasus perjanjian yang diingkari oleh **Para Tergugat**, sehingga samapi sekarang kekurangan pembayaran tersebut belum dibayar oleh **Para Tergugat**, dengan demikian tidak ada jalan dari **Para Penggugat** mengajukan tuntutan ini melalui Bapak Ketua Pengadilan Negeri Samarinda.



Menimbang, bahwa oleh karena dalam posita gugatan Para Penggugat di atas, para Penggugat pada pokoknya ada menguraikan mengenai adanya Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut **Para Penggugat** sebagai para Pemegang Saham di **Turut Tergugat** sepakat melepas atau menjual seluruh sahamnya kepada **Tergugat. I** dan **Tergugat. II dengan harga** harga Jual Beli 250 lembar saham milik **Para Penggugat** di **Turut Tergugat** kepada **Tergugat. I** dan **Terguga. II** sebesar Rp. 14. 000. 000. 000,- (empat belas milyar rupiah) dengan metode pembayaran secara bertahap sebanyak 24 kali pembayaran, sehingga kedudukan **Penggugat** dalam **Turut Tergugat** hanyalah sebatas Direksi dari **Turut Tergugat** sampai terbitnya Akta Nomor 07 tanggal 08 Maret 2018 tentang Berita Acara Rapat Pemegang Saham Luar Biasa PT. Embun Pagi Berseri, dan setelah Majelis Hakim mempelajari jawaban dalam pokok perkara dari para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi pada angka 5 (lima), para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi tidak secara tegas membantah atau mengakui dalil posita yang diuraikan oleh para Penggugat di dalam gugatannya, melainkan hanya menguraikan pengertian dari perjanjian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta menguraikan definisi perjanjian dari ahli hukum, para Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya masih pada angka 5 selain menguraikan hal di atas, juga ada menguraikan mengenai syarat sahnya perjanjian, isi yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Perdata, serta pendapat dari M. Yahya Harahap, S.H., mengenai wanprestasi dan bentuk-bentuk sikap yang bisa dikatakan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam mempertimbangkan dalil para pihak, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 283 Rbg/Pasal 163 HIR, yang pada pokoknya ada menentukan sebagai berikut :

“Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut.”

(Sumber : R. SOEROSO, S.H., Hukum Acara Perdata Lengkap & Praktis HIR, RBg, dan Yurisprudensi, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, April 2010, Halaman



95, Titel V (Rbg) Tentang Pembuktian Dalam Perdata/Bagian II (HIR) Tentang Pembuktian).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari dalil jawaban dalam pokok perkara pada angka 6 (enam), 7 (tujuh), dan angka 8 (delapan), para Tergugat dan Turut Tergugat tidak secara tegas membantah atau mengakui dalil posita yang diuraikan oleh para Penggugat di dalam gugatannya ;

Menimbang, bahwa karena latar belakang dari adanya gugatan wanprestasi yang digugatan adalah sebagaimana terurai dalam dalil posita gugatan wanprestasi angka 13 (tiga belas), yang pada pokoknya mengenai sejak ditandatanganinya Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut, terhadap realisasi dari Kesepakatan Bersama sesuai Pasal 4 Akta tersebut **Para Tergugat** belum melunasi kewajibannya, dimana **Para Tergugat** baru membayar sebesar Rp. 5. 745. 145. 834,- (lima milyar tujuh ratus empat puluh lima juta seratus empat puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh empat rupiah), dengan demikian sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut **Para Tergugat** belum membayar kewajibannya dari total pembayaran sebesar Rp. 14. 000. 000. 000 (empat belas milyar rupiah) tersebut yaitu sejumlah Rp. 8. 254. 854. 166,- (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah) ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai apakah Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama yang disepakati oleh para Penggugat dengan Para Tergugat memenuhi persyaratan dari sahnya perjanjian, Majelis Hakim memandang perlu untuk menilai apakah ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat serta dengan Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, para Penggugat ada mengajukan alat bukti surat/alat bukti tertulis berupa :

1. Bukti **P.P-1 berupa** Kuitansi Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri, Mengenai Pembayaran Angsuran Ke I tanggal 20 Juni 2012 ;
2. Bukti **P.P-2 berupa** Kuitansi Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri, Mengenai Pembayaran Angsuran Ke II tanggal 8 Agustus 2012 ;
3. Bukti **P.P-3 berupa** Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri Angsuran IV tanggal 03 Oktober 2012 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti **P.P-4 berupa** Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri Angsuran IX tanggal 31 Juli 2013 ;
5. Bukti **P.P-5 berupa** Kuitansi/Bukti Pembayaran PT Embun Pagi Berseri Angsuran XIV tanggal 03 Maret 2014 ;
6. Bukti **P.P-6 berupa** Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri Angsuran XVIII tanggal 15 Juli 2014 ;
7. Bukti **P.P-7 berupa** Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri tanggal 13 Juli 2015 ;
8. Bukti **P.P-8 berupa** Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri tanggal 05 Oktober 2015 ;
9. Bukti **P.P-9 berupa** Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri tanggal 29 Oktober 2015 ;
10. Bukti **P.P-10 berupa** Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri tanggal 06 November 2015 ;
11. Bukti **P.P-11 berupa** Kuitansi/Bukti Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri tanggal 01 Februari 2016 ;
12. Bukti **P.P-12 berupa** Kuitansi/Bukti Pembayaran Teguh Mulyanta tanggal 26 Desember 2018 ;
13. Bukti **P.P-13 berupa** Kuitansi/Pembayaran PT. Embun Pagi Berseri tanggal 23 Maret 2019 ;
14. Bukti **P.P-14 berupa** Kuitansi Pembayaran Pelunasan Teguh Mulyanta tanggal 10 Oktober 2021 ;
15. Bukti **P.P-15 berupa** Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Embun Pagi Berseri No. 94 tanggal 24 April 2012 ;
16. Bukti **P.P-16 berupa** Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03491, Kel Loa Bakung, Nama Pemegang Hak PT EMBUN PAGI BERSERI, Nomor Pendirian 94 tanggal 24 April 2012 ;
17. Bukti **P.P-17 berupa** Keputusan Walikota Samarinda, Nomor : 660/386/HK-KS/VII/2013, tanggal 04 Juli 2013 tentang Pemberian Izin Lingkungan kepada PT. Embun Pagi Berseri ;
18. Bukti **P.P-18 berupa** Keputusan Walikota Samarinda Nomor 596/279/HK-KS/IV/2013, tanggal 12 April 2013 tentang Persetujuan Izin Lokasi Pembangunan Perumahan Terletak di Kelurahan Loa Bakung Kecamatan Sungai Pinang Kota Samarinda kepada PT. Embun Pagi Berseri ;
19. Bukti **P.P-19 berupa** Keputusan Walikota Samarinda Nomor: 596/756/HK-KS/XII/2013 tanggal 24 Desember 2013 tentang

Halaman 37 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persetujuan Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah Pembangunan Perumahan Bumi Citra Lestari terletak di Kelurahan Loa Bakung Kecamatan Sungai Pinang Kota Samarinda Kepada PT. Embun Pagi Berseri ;

20. Bukti **P.P-20 berupa** Surat dari Badan Lingkungan Hidup Kota Samarinda kepada Teguh Mulyanta Direktur Utama PT. Embun Pagi Berseri, Nomor: 503/1009/BLH-IV/KS/VII/2013 Perihal Rekomendasi Atas KL dan UPL tanggal 4 Juli 2013 ;
21. Bukti **P.P-21 berupa** Surat dari Dinas Cipta Karya dan Tata Kota, Kota Samarinda Nomor : 600/1319/DCKTK.5/XI/2013, Direktur Utama PT. Embun Pagi Berseri, Perihal : Pengesahan Site Plan Bumi Citra Lestari, tanggal 08 November 2013 ;
22. Bukti **P.P-22 berupa** Surat Pernyataan Penggugat II tanggal 29 April 2014 ;
23. Bukti **P.P-23 berupa** Akta Kesepakatan Bersama No. 05 tanggal 08 Maret 2018 ;
24. Bukti **P.P-24 berupa** Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Embun Pagi berseri No. 07 tanggal 08 Maret 2018 ;
25. Bukti **P.P-25 berupa** Surat Pernyataan dan Kuasa Suyanto selaku Direktur PT. Embun Pagi Berseri (Pengurus Baru) dan Teguh Mulyanta Direktur PT. Embun Pagi Berseri (Pengurus Lama) di tunjukan kepada Bank Mandiri tanggal 11 Februari 2019 ;
26. Bukti **P.P-26 berupa** Surat dari PT. Embun Pagi Berseri kepada Teguh Mulyanta Nomor : 108/EPB.Adm/VII/2019 Perihal : Rekonsiliasi Hutang tanggal 25 juli 2019 ;
27. Bukti **P.P-27 berupa** Surat Pernyataan dan Kuasa Suyanto selaku Direktur PT. Embun Pagi Berseri (Pengurus Baru) dan Teguh Mulyanta Direktur PT. Embun Pagi Berseri (Pengurus Lama) di tunjukan kepada Bank Mandiri tanggal 11 Februari 2019 ;
28. Bukti **P.P-28 berupa** Surat dari Bank Mandiri kepada PT. Embun Pagi Berseri Up. Bapak/Ibu Teguh Mulyanta (Direktur) Nomor : MNR.RCR/REG.BJM.14532/2023 Perihal : Pemberitahuan tanggal lelang dan Pengosongan Anggunan tanggal 12 Mei 2023;

Fotokopi-fotokopi bukti surat/bukti tertulis di atas dari P.P-1 sampai dengan P.P-28 telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat/bukti tertulis P.P-1 sampai dengan P.P-13, P.P-15 sampai dengan P.P-22, P.P-24, P.P-25, P.P-28 yang merupakan fotokopi dari fotokopi,

Halaman 38 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr



sedangkan selain dan selebihnya merupakan asli, fotokopi-fotokopi bukti surat/bukti tertulis di atas telah diberi materai secukupnya dan terdapat tanda cap stempel dari kantor Pos ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat/bukti-bukti tertulis tersebut di atas, untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya, selanjutnya keterangan saksi-saksi : Saksi **SUNARTI**, Saksi **SAMLIAN NOOR** dan Saksi **DISA MARLITA** ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat ada mengajukan bukti-bukti surat/bukti-bukti tertulis berupa :

1. Bukti **PT.TT-1 berupa** Salinan Akta No. 94 Tanggal 24 April 2012 dibuat Oleh Notaris KHAIRU SUBHAN, SH tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. EMBUN PAGI BERSERI ;
2. Bukti **PT.TT-2 berupa** Salinan Akta No. 06 Tanggal 28 Desember 2017 dibuat oleh NOTARIS HASANUDDIN, SH., M.Hum., M.Kn. mengenai Berita Acara Rapat PT. JAYA ABADI MULIA SEJATI ;
3. Bukti **PT.TT-3** berupa Salinan Akta No. 05 Tanggal 08 Maret 2018 dibuat oleh NOTARIS – PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn mengenai KESEPAKATAN BERSAMA;
4. Bukti **PT.TT-4** berupa Salinan Akta No. 07 Tanggal 08 Maret 2018 dibuat Oleh NOTARIS – PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn mengenai BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA “PT. EMBUN PAGI BERSERI”;
5. Bukti **PT.TT-5** berupa Salinan Akta No. 09 Tanggal 19 September 2018 dibuat oleh NOTARIS-PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn mengenai BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM “PT. EMBUN PAGI BERSERI”;
6. Bukti **PT.TT-6** berupa Salinan Akta No. 15 Tanggal 28 September 2018 dibuat oleh NOTARIS-PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn mengenai BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM “PT. EMBUN PAGI BERSERI”;
7. Bukti **PT.TT-7** berupa Salinan Akta No. 06 Tanggal 13 September 2020 dibuat oleh NOTARIS-PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn mengenai BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM “PT. EMBUN PAGI BERSERI” ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti **PT.TT-8** berupa Salinan Akta No. 13 Tanggal 25 Maret 2023 dibuat oleh NOTARIS-PPAT DEDEK YULIONA, SH., M.Kn mengenai BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM "PT. EMBUN PAGI BERSERI";
9. Bukti **PT.TT-9** berupa Surat Keterangan Lunas dari PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Balikpapan No. 367/BLP/SU/PP/III/2019 Tanggal 27 Maret 2019 ;
10. Bukti **PT.TT-10** berupa Surat No. 001/EPN-Adm/III/2018 tanggal 09 Maret 2018 Perihal Permohonan Pembiayaan Kredit Yasa Griya (KYG) Kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Balikpapan;
11. Bukti **PT.TT-11** berupa Surat No. 035/EPN-Adm/IV /2018 tanggal 10 April 2018 Perihal Pemberitahuan Tindak lanjut Pembiayaan Kredit Yasa Griya (KYG) Kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Balikpapan;
12. Bukti **PT.TT-12** berupa Surat No. 4106/S/BLP/COMC/VI/2018 tanggal 24 April 2018 Perihal Jawaban Permohonan Fasilitas pembiayaan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Balikpapan ;
13. Bukti **PT.TT-13** berupa Gambar DITE PLAN Perumahan Bumi Citra Lestari Samarinda ;
14. Bukti **PT.TT-14** berupa Surat No. 600/1319/DCKTK.5/2013 Tanggal 08 November 2013 Perihal Pengesahan Site Plan Bumi Citra Lestari dari Dinas Cipta Karya dan Tata Kota Pemerintah Kota Samarinda dan Lampiran 1 (Satu) Berkas;
15. Bukti **PT.TT-15** berupa NJOP PER M2 PT. EMBUN PAGI BERSERI Jl. Teuku Umar 28 B RT. 32 RW. 00, Loa Bakung Samarinda ;
16. Bukti **PT.TT-16** berupa Surat No. B/133/VIII/2022 tanggal 18 Agustus 2022 Perihal Pemberitahuan dimulainya Penyidikan Tersangka TEGUH MULYANTA dugaan tindak pidana Penipuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 KUHP;
17. Bukti **PT.TT-17** berupa Surat No. B/1379.2/VIII/2023 tanggal 31 Agustus 2023 Perihal Pemberitahuan perkembangan Hasil Penyidikan ;
18. Bukti **PT.TT-18** berupa Pembayaran Tanah kepada Sdr. IDRAK, Kompensasi tanah di Perumahan Bumi Citra Lestari yang belum diselesaikan Sdr. Teguh Mulyanta, pada tanggal 30 November 2020 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima Puluh juta Rupiah);

Halaman 40 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr



19. Bukti **PT.TT-19** berupa Tampak Foto Udara Perumahan Bumi Citra Lestari;
20. Bukti **PT.TT-20** berupa Surat Pernyataan dari Teguh Mulyanta tanggal 10 November 2020, mengenai pembayaran lahan Perumahan kepada pemilik lahan belum lunas;
21. Bukti **PT.TT-21** berupa Daftar Konsumen Perum New BCL Samarinda an. AGUS PUJIANTO melakukan akad pada tanggal 7 Desember 2018 di Bank Mandiri;
22. Bukti **PT.TT-22** berupa Print Out Bank Mandiri KC Smr-Mulawarman Per tanggal 9 Februari 2018;
23. Bukti **PT.TT-23** berupa Rincian Pembayaran s/d tanggal 07 Agustus 2023;
24. Bukti **PT.TT-24** berupa Salinan Putusan No. 188/Pdt.G/2021/PN Smr tanggal 2 Juni 2022;
25. Bukti **PT.TT-25** berupa Penetapan No. 112/Pdt.G/2022/PN Smr tanggal 8 Februari 2023;

Fotokopi-fotokopi bukti surat/bukti tertulis di atas dari PT.TT-1 sampai dengan PT.TT-25 telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat/bukti tertulis PT.TT-19 yang sesuai dengan hasil cetak, PT.TT-20, PT.TT-22 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, sedangkan selain dan selebihnya merupakan asli, fotokopi-fotokopi bukti surat/bukti tertulis di atas telah diberi materai secukupnya dan terdapat tanda cap stempel dari kantor Pos ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat/alat bukti tertulis, para Tergugat dan Turut Tergugat ada mengajukan alat bukti berupa keterangan saksi-saksi, yang dibawah sumpah atau dibawah janji, saksi-saksi: Saksi **H. IDRAK** dan Saksi **MUHAMMAD FAJERI NOOR**, yang dihadirkan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat ke lokasi tanah obyek sengketa sebagaimana Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 17 November 2023;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan apakah masing-masing pihak baik para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatan dan apakah para Tergugat serta Turut Tergugat dapat membuktikan dalil



bantahannya, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan mengenai keabsahan alat bukti surat yang diajukan oleh para pihak ;

Menimbang, bahwa para Tergugat dan Turut Tergugat dalam kesimpulan pada halaman 2 ada mempermasalahkan mengenai alat bukti yang diajukan oleh para Penggugat berupa :

- BUKTI SURAT 28 (duapuluh delapan) bukti yang diberi tanda sebagai berikut :

Foto Copy dari Foto Copy 22 (duapuluh dua) lembar:

P.P.-1, P.P.-2, P.P.-3, P.P.-4, P.P.-5, P.P.-6, P.P.-7, P.P.-8, P.P.-9, P.P.-10, P.P.-11, P.P.-12, P.P.-13, P.P.-15, P.P.-16, P.P.-17, P.P.-18, P.P.-19, P.P.-20, P.P.-21, P.P.-22, P.P.-25

dan

Foto Copy sesuai Asli 6 (enam) lembar :

P.P.-14, P.P.-23, P.P.-24, P.P.-26, P.P.-27, P.P.-28

Dari 22 (dua puluh dua) lembar fotokopi bukti surat/bukti tertulis dari para Penggugat yang disebutkan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat di atas, para Tergugat dan Turut Tergugat menyampaikan :

Bahwa Mahkamah Agung juga telah memberikan penegasan atas bukti berupa fotocopy dari surat/dokumen, dengan kaidah hukum sebagai berikut:

“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.” (Putusan MA No.: 3609 K/Pdt/1985)

Sesuai dengan pendapat dari Mahkamah Agung dalam Putusan MA No. 3609 K/Pdt/1985 tersebut, maka fotocopy dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut Hukum Acara Perdata (Vide: Pasal 1888 KUH Perdata).

Terhadap bukti Surat Para Penggugat yang diperlihatkan dipersidangan sebagaimana Yurisprudensi MA mohon menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara A Quo, layak untuk tidak dipertimbangkan.



Menimbang, bahwa dari 22 (dua puluh dua) lembar fotokopi bukti surat/bukti tertulis dari para Penggugat yang disebutkan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat di atas dan terhadap keberatan dan dasar pertimbangan dari para Tergugat dan Turut Tergugat di atas, Majelis Hakim berpedoman pada Kaidah Hukum-Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dibawah ini:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998, dengan uraian yang pada pokoknya sebagai berikut :

“Fotocopy suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak kepersidangan Pengadilan Perdata untuk digunakan sebagai “alat bukti surat”. Ternyata fotocopy surat tersebut:

- Tanpa disertai “surat aslinya” untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut “atau
- Tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya.

Dalam keadaan yang demikian ini, maka “fotocopy surat” tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai “alat bukti yang sah” dalam persidangan Pengadilan.”

(Buku Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad yang disusun oleh M. ALI BOEDIARTO, S.H., Cetakan I, 2005, Penerbit Swara Justitia, Jakarta, halaman 152-153).

Dan kaidah hukum dalam Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005, dengan uraian yang pada pokoknya sebagai berikut :

“Suatu surat berupa fotocopy yang diajukan dipersidangan Pengadilan, sebagai bukti oleh salah satu pihak, baik Penggugat maupun Tergugat, walaupun tidak dapat diperlihatkan “Surat Aslinya” dipersidangan, namun oleh karena “fotocopy Surat” tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan, (i.c = Bukti P1 = T4 dan P3 = T8), maka fotocopy surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah di dalam persidangan.”

(Buku Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad yang disusun oleh M. ALI BOEDIARTO, S.H., Cetakan I, 2005, Penerbit Swara Justitia, Jakarta, halaman 155).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah-kaidah hukum dalam Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 dan dalam Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005, di atas, Majelis Hakim berpendapat di dalam penilaian sah tidaknya fotokopi bukti surat yang diajukan oleh para Penggugat tidak hanya didasarkan pada alasan tidak diperlihatkan bukti aslinya oleh para Penggugat, melainkan juga pada penilaian apakah fotokopi bukti surat yang diperlihatkan dalam persidangan tersebut didukung dengan keterangan saksi dan alat bukti lainnya, serta apakah fotokopi bukti surat yang diajukan dipersidangan telah diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari materi kesimpulan dari para Tergugat dan Turut Tergugat yang disampaikan melalui Kuasa Hukum para Tergugat dan Turut Tergugat mengenai 22 (dua puluh dua) lembar fotokopi bukti surat/bukti tertulis yang diajukan oleh para Penggugat berupa P.P.-1, P.P.-2, P.P.-3, P.P.-4, P.P.-5, P.P.-6, P.P.-7, P.P.-8, P.P.-9, P.P.-10, P.P.-11, P.P.-12, P.P.-13, P.P.-15, P.P.-16, P.P.-17, P.P.-18, P.P.-19, P.P.-20, P.P.-21, P.P.-22, P.P.-25, ternyata kuasa hukum dari para Tergugat dan Turut Tergugat hanya keberatan pada 22 (dua puluh dua) lembar fotokopi bukti surat/bukti tertulis yang diajukan oleh para Penggugat yang diajukan dalam persidangan tidak dapat diperlihatkan aslinya sebagaimana yang disebutkan dalam halaman 2 romawi I huruf C dan halaman 3 Kesimpulan Para Tergugat dan Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah didengar keterangan yang disampaikan dibawah sumpah oleh saksi-saksi : Saksi **SUNARTI**, Saksi **SAMLIAN NOOR** dan Saksi **DISA MARLITA** yang dihadirkan oleh para Penggugat dibawah ini ;

Menimbang, bahwa terhadap 22 (dua puluh dua) bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat di atas yang tidak diperlihatkan aslinya oleh para Penggugat setelah dihubungkan dengan keterangan yang disampaikan dibawa sumpah oleh saksi-saksi yang dihadirkan oleh para Penggugat dibawah ini, yang pada pokoknya saksi-saksi : Saksi **SUNARTI**, Saksi **SAMLIAN NOOR** dan Saksi **DISA MARLITA** di atas, diketahui adanya persesuaian antara 22 (dua puluh dua) bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat di atas yang tidak diperlihatkan aslinya oleh para Penggugat ternyata ada persesuaian antara alat bukti surat yang diajukan oleh para Penggugat dengan yang

Halaman 44 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr



telah diterangkan dibawah sumpah oleh saksi-saksi di atas sebagai berikut :

Bahwa, **Penggugat I** memiliki Perusahaan yaitu **PT. Embun Pagi Berseri** yang bergerak di bidang property, dan **Penggugat. I** mendatangi Saksi **SUNARTI** untuk menjual perusahaannya beserta asetnya, perusahaan **Para Penggugat** jadi di jual, jual beli tersebut terjadi kurang lebih awal tahun 2018, perusahaan itu dijual ke Pak Zulkipli;

Bahwa, Pak Zulkipli yang mengenalkan kepada **Penggugat. I** adalah saksi, kebetulan Pak Zulkipli juga sebagai anggota di APESI;

Bahwa, waktu Saksi **SUNARTI** menawarkan perusahaan **Penggugat.I** kepada Pak Zulkipli, kebetulan saat itu Pak Zulkipli sedang membangun usaha perumahan tetapi tidak bisa mendapatkan izin;

Bahwa, setahu Saksi **SUNARTI**, dalam perjanjian jual beli Pak Zulkipli bertindak sebagai direktur dari **Tergugat I**;

Bahwa, Saksi **SUNARTI** mengetahui bahwa antara **Para Penggugat** dengan **Para Tergugat** telah terjadi Perjanjian Jual Beli, saksi pernah melihat Akta Perjanjiannya yang di tunjuk oleh **Penggugat I**;

Bahwa, setahu Saksi **SUNARTI** perjanjian jual beli tersebut dengan harga kurang lebih Rp. 14. 000. 000. 000,- (empat belas miliar rupiah), setahu saksi harga Rp. 14M itu perusahaan beserta aset – asetnya;

Bahwa, **PT. Embun Pagi Berseri** tersebut bergerak dibidang Property khususnya di perumahan EMBR atau perumahan yang bersubsidi;

Bahwa, setahu saksi perjanjian jual beli tersebut belum di bayar lunas, sepengetahuan saksi yang belum dibayar ± Rp. 8 Miliar lagi;

Bahwa, sepengetahuan Saksi **SUNARTI**, perumahan yang di jual **Para Penggugat** tersebut sampai sekarang masih berjalan, perumahan asset **Turut Tergugat** namanya Perumahan Bumi Citra Lestari (BCL).

Bahwa, dipersidangan diperlihatkan kepada Saksi SUNARTI, Bukti PP – 23 saksi membenarknya, bukti ini yang diperlihatkan dan diketahui oleh saksi;

Bahwa, Saksi **SUNARTI** mengetahui bahwa tanah perumahan tersebut awalnya dibeli oleh **Penggugat. I** dari orang lain, saksi tidak mengetahui apakah tanah itu sudah lunas atau belum ;

Bahwa, **Para Penggugat** mendatangi Saksi **SAMLIAN NOOR**, dengan H. IDRAK selaku RT ;



Bahwa, pada saat ketemu itu yang dibicarakan sama Saksi **SAMLIAN NOOR** adalah **Para Penggugat** ingin membeli lahan milik Saksi **SAMLIAN NOOR** untuk dijadikan perumahan;

Bahwa, lahan yang mau dibeli itu bukan hanya punya Saksi **SAMLIAN NOOR**, ada juga punya orang lain, yaitu Saksi **SAMLIAN NOOR**, kakak saksi dan punya H. IDRAK;

Bahwa, total lahan yang dijual Saksi **SAMLIAN NOOR** kepada **Para Penggugat** atau luas keseluruhan lahan yang dijual kepada **Para Penggugat** ± 7 Ha;

Bahwa, waktu pembelian tanah tersebut dilakukan secara kes bertahap atau secara cicil;

Bahwa, tanah yang dibeli **Para Penggugat** dari Saksi **SAMLIAN NOOR** itu dijadikan Perumahan, setahu Saksi **SAMLIAN NOOR** nama Perumahan itu Perumahan Bumi Citra Lestari (BCL), perumahan tersebut sudah berjalan;

Bahwa, terhadap tanah Saksi **SAMLIAN NOOR** itu seharusnya tahun 2015 sudah lunas tetapi baru diluas pada tahun 2021;

Bahwa, Saksi **SAMLIAN NOOR** telah diberitahu oleh **Para Penggugat** bahwa tanah yang dibeli dan dijadikan Perumahan tersebut akan di Take Over, dan Saksi **SAMLIAN NOOR**, kakak Saksi **SAMLIAN NOOR** dan H. IDRAK setuju;

Bahwa, **Para Penggugat** telah memperkenalkan kepada saksi yaitu pak Zulkipli selaku pembeli Perumahan tersebut.

Bahwa, dipersidangan diperlihatkan kepada Saksi SAMLIAN NOOR, Bukti PP – 1 s/d Bukti PP. – 14, Saksi SAMLIAN NOOR membenarkannya kecuali PP. – 5 bukan tandatangan saksi tetapi tanda tangan dari H. Idrak, bukti ini yang diperlihatkan dan diketahui oleh Saksi SAMLIAN NOOR;

Bahwa, sistem penerimaan uang dari Para Penggugat bisa diterima oleh Saksi **SAMLIAN NOOR** bisa juga diterima oleh H. IDRAK;

Bahwa, Saksi **SAMLIAN NOOR** tidak mengetahui proses jual belinya kepada pihak lain, Saksi **SAMLIAN NOOR** hanya berhubungan dengan **Para Penggugat**, bukan dengan pihak lain;

Bahwa, Saksi **SAMLIAN NOOR** menjelaskan bahwa ketika **Para Penggugat** mendapat pembayaran dari Pembeli maka saksi juga mendapat pembayaran;

Bahwa, tanah pak H. IDRAK yang paling luas yaitu ± 5 Ha, dan dalam penjualan tanah kepada **Para Penggugat**, Saksi **SAMLIAN NOOR** adalah kuasanya;



Bahwa, Saksi **SAMLIAN NOOR** tahu pengurus baru dari pembeli Perusahaan itu pada saat Pak Teguh mengizinkan kami untuk menagih sendiri kepada Pengurus yang baru, tetapi dari pihak yang baru tidak pernah ditanggapi;

Bahwa, Saksi **SAMLIAN NOOR** ada menerangkan **Pak Teguh** selain membayar dengan uang untuk menutupinya Pak Teguh mengganti memberi Saksi lahan di Tenggarong;

Bahwa, Saksi **SAMLIAN NOOR** ada menerangkan tanah pak H. IDRAK yang paling luas yaitu \pm 5 Ha, dan dalam penjualan tanah kepada **Para Penggugat**, Saksi adalah kuasanya;

Bahwa, Saksi **SAMLIAN NOOR** ada menerangkan saksi tahu pengurus baru dari pembeli Perusahaan itu pada saat Pak Teguh mengizinkan kami untuk menagih sendiri kepada Pengurus yang baru, tetapi dari pihak yang baru tidak pernah ditanggapi;

Bahwa, Saksi **SAMLIAN NOOR** ada menerangkan **Pak Teguh** selain membayar dengan uang untuk menutupinya Pak Teguh mengganti memberi kami lahan di Tenggarong;

Bahwa, Saksi **DISA MARLITA** ada menerangkan saksi bekerja di Pak Teguh bukan di peribadinya tetapi di perusahaan, itu namanya PT. Embun Pagi Berseri, perusahaan itu bergerak dibidang property khususnya di bidang Perumahan bersubsidi;

Bahwa, Saksi **DISA MARLITA** ada menerangkan saksi bekerja di PT. Embun Pagi Berseri sebagai admin, saksi ditempatkan di kantor Samarinda, dan di Samarinda PT. Embun Pagi Berseri membangun Perumahan Bumi Citra Lestari, letaknya di Loa Bakung, dan perumahan itu berjalan dengan baik;

Bahwa, Saksi **DISA MARLITA** ada menerangkan saksi tau bahwa tanah dari Perumahan itu **Para Penggugat** membelinya dari Pak Samlian Noor dan kawan – kawan;

Bahwa, Saksi **DISA MARLITA** ada menerangkan setahu saksi tanah itu **Penggugat. I** membelinya dengan cara Kes bertahap/di cicil, setahu saksi tanah itu sudah lunas semuanya dibayar oleh Pak Teguh pada tahun 2021;

Bahwa, Saksi **DISA MARLITA** ada menerangkan saksi mengetahui bahwa PT. Embun Pagi Berseri beserta assetnya di jual ke pihak lain, setahu saksi di jual ke Pak Zulkipli;

Bahwa, Saksi **DISA MARLITA** ada menerangkan saksi tahu jual beli tersebut hanya tahap awal yaitu tahap mempersiapkan data – data untuk jual beli tersebut, saksi tidak tahu penjanjiannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Saksi **DISA MARLITA** **ada menerangkan** setahu saksi tanah perubahan itu sudah bersertipikat tapi induknya, .

Saksi **DISA MARLITA** **ada menerangkan** ketika diperlihatkan kepada saksi bukti surat P.P – 1 sampai dengan bukti surat P.P-14 dan bukti surat P.P-16 saksi membenarkannya, bukti ini yang diperlihatkan dan diketahui oleh saksi;

Menimbang, bahwa dari alat bukti berupa keterangan saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat dan alat bukti surat yang diajukan oleh para Tergugat serta Turut Tergugat, Majelis Hakim menemukan adanya fakta-fakta sebagai berikut :

- a. Bukti surat P.P-15 berupa fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Embun Pagi Berseri No. 94 tanggal 24 April 2012 yang diajukan oleh para Penggugat berupa fotokopi dari fotokopi ternyata sama isinya dengan bukti surat yang diajukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat berupa PT.TT.01 berupa fotokopi Salinan Akta No. 94 tanggal 24 April 2012 dibuat oleh Notaris KHAIRU SUBHAN, S.H., tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Embun Pagi Berseri dengan susunan sebagai berikut :

Dirut : TEGUH MULYANTA

Direktur : HADI PRAYITNA

Komisaris : AGUNG SUKOCO

Yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bukti surat P.P-15 bersesuaian dengan bukti surat PT.TT.01, sehingga Majelis Hakim menyimpulkan secara tidak langsung para Tergugat dan Turut Tergugat mengakui dan membenarkan serta mendukung bukti surat P.P-15 yang sama dengan PT.TT.01 (vide Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 dan kaidah hukum dalam Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005), dengan demikian Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk menyatakan bukti surat P.P-15 merupakan alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, dari 22 (dua puluh dua) bukti surat yang diajukan oleh para Penggugat merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, diketahui alat bukti surat P.P-15 yang sama dengan PT.TT.01 yang diajukan oleh para Penggugat yang telah

Halaman 48 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr



dinyatakan sah 1 (satu) bukti surat karena sama dengan yang diajukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga bukti surat dari para Penggugat yang harus diuji kebenarannya karena tidak dapat diperlihatkan aslinya sisa 21 (dua puluh satu) dengan cara mengkonfirmasi kepada saksi-saksi yang dihadirkan oleh para Penggugat dan para Tergugat serta Turut Tergugat dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempelajari kesimpulan atas alat bukti surat yang diajukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat, Majelis Hakim menemukan dalam kesimpulan para Tergugat dan Turut Tergugat tanggal 29 November 2023 pada romawi angka II huruf b angka 1 sampai dengan angka 5 dari halaman 6 sampai dengan halaman 7, yang pada pokoknya para Tergugat dan Turut Tergugat ada menguraikan sebagai berikut :

b. Bahwa Para Penggugat telah punya **NIAT dan ITIKAT TIDAK BAIK sejak awal** atas Kesepakatan Bersama yang termuat dalam Akta No. 5 Tanggal 8 Maret 2018 **Pasal 2b** (*bahwa apa yang dijual-belikan tidak tegadai atau tersangkut suatu hutang, pun tidak disita*) tetapi fakta yang terungkap sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat/PT. EMBUN PAGI BERSERI tidak menyampaikan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat bahwa masih memiliki pinjaman di Bank Mandiri Kc. Smr-Mulawarman tercatat per 09 Februari 2019 sebesar Rp. 782.169.999,- (Tujuh ratus delapan puluh dua juta seratus enam puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) rupiah (**vide PT.TT.22**) yang pada saat **Bulan Maret Tahun 2018 sudah dalam status call 2 (menunggak)** sehingga ketika setelah take over PARA TERGUGAT /PT EMBUN PAGI BERSERI (**new**) MENGAJUKAN PERMOHONAN fasilitas pinjaman KREDIT YASA GRIYA namun DITOLAK secara system ternyata PT EMBUN PAGI BERSERI (sebelum Take Over) masih memiliki hutang dengan Bank Mandiri Kc. Smr-Mulawarman.
2. Bahwa PT. EMBUN PAGI BERSERI bergerak dibidang perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang bantuan modal kerja berasal dari kebijakan pemerintah berupa fasilitas pinjaman KREDIT YASA GRIYA sehingga ketika ada penolakan Kredit Yasa Griya, kegiatan OPERASIONAL sangat terganggu hal tersebut juga berdampak terhadap PARA PENGGUGAT, (terhampatnya Para Tergugat untuk melaksanakan kewajiban)



3. Bahwa Para Penggugat **hanya** menyampaikan memiliki hutang pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Balikpapan (**vide PT.TT.03 Pasal 4 ke IV**)
4. Bahwa sebagaimana Keterangan Saksi Samlian Noor, Saksi H Idrak selaku pemilik lahan yang dijual kepada Penggugat I/Teguh Mulyanta menerangkan bahwa pada **saat sudah take over dengan pembeli /PT. Embun Pagi Berseri (New) Penggugat I/Teguh Mulyanta belum membayar lunas lahan tersebut**, tetapi lahan tersebut baru dilunasi pada Tahun 2021.
5. Bahwa sebelum terjadi kesepakatan Bersama Para Penggugat telah memberikan gambar SITE PLAN (**vide PT.TT.13**) dan setelah take over memberikan gambar SITE PLAN yang berbeda dengan yang pertama (**vide PT.TT.14**), dimana dalam Site Plan gambar berupa kapling untuk bangunan rumah tetapi faktanya :
 - Sebuah danau bukan kapling siap bangun rumah
 - Terdapat patok tanah milik Pihak lain
 - Terdapat kapling yang tidak dapat dibangun rumah oleh karena tebing

Oleh karena Para Penggugat yang tidak terbuka, cenderung menutupi-nutupi kondisi yang sebenarnya dengan berbagai dalih/alasan/cara, hal tersebut menunjukkan bahwa Para Penggugat telah mempunyai NIAT dan ITIKAT TIDAK BAIK namun tetap menuangkan dalam Kesepakatan Bersama bukan hal yang sebenarnya sebagaimana yang terurai dalam poin b.1. s/d b.5 yang mengakibatkan kerugian pada PARA TERGUGAT.

Para Tergugat akan memenuhi sebagaimana kesepakatan Bersama yang termuat dalam Akta No. 5 Tanggal 8 Maret 2018, andai apa yang tertuang dalam kesepakatan benar adanya.

Menimbang, bahwa dari uraian dalam kesimpulan dari para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi di atas, Majelis Hakim tidak menemukan kalimat adanya sanggahan atas alat bukti yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi, para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi hanya



menyampaikan adanya ketidakterbukaan dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi yang dikemukakan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi dalam angka 1 sampai angka 5 dari huruf b angka romawi II dalam kesimpulan di atas, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Para Penggugat/PT. EMBUN PAGI BERSERI tidak menyampaikan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat bahwa masih memiliki pinjaman di Bank Mandiri Kc. Smr-Mulawarman tercatat per 09 Februari 2019 sebesar Rp. 782.169.999,- (Tujuh ratus delapan puluh dua juta seratus enam puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) rupiah (**vide PT.TT.22**) yang pada saat **Bulan Maret Tahun 2018 sudah dalam status call 2 (menunggak)** sehingga ketika setelah take over PARA TERGUGAT /PT EMBUN PAGI BERSERI (**new**) MENGAJUKAN PERMOHONAN fasilitas pinjaman KREDIT YASA GRIYA namun DITOLAK secara system ternyata PT EMBUN PAGI BERSERI (sebelum Take Over) masih memiliki hutang dengan Bank Mandiri Kc. Smr-Mulawarman.
2. Bahwa PT. EMBUN PAGI BERSERI bergerak dibidang perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang bantuan modal kerja berasal dari kebijakan pemerintah berupa fasilitas pinjaman KREDIT YASA GRIYA sehingga ketika ada penolakan Kredit Yasa Griya, kegiatan OPERASIONAL sangat terganggu hal tersebut juga berdampak terhadap PARA PENGGUGAT, (terhampatnya Para Tergugat untuk melaksanakan kewajiban)
3. Bahwa Para Penggugat **hanya** menyampaikan memiliki hutang pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Balikpapan (**vide PT.TT.03 Pasal 4 ke IV**)
4. Bahwa sebagaimana Keterangan Saksi Samlian Noor, Saksi H Idrak selaku pemilik lahan yang dijual kepada Penggugat I/Teguh Mulyanta menerangkan bahwa pada **saat sudah take over dengan pembeli /PT. Embun Pagi Berseri (New) Penggugat I/Teguh Mulyanta belum membayar lunas lahan tersebut**, tetapi lahan tersebut baru dilunasi pada Tahun 2021.
5. Bahwa sebelum terjadi kesepakatan Bersama Para Penggugat telah memberikan gambar SITE PLAN (**vide PT.TT.13**) dan setelah take over memberikan gambar SITE PLAN yang berbeda dengan yang



pertama (**vide PT.TT.14**), dimana dalam Site Plan gambar berupa kapling untuk bangunan rumah tetapi faktanya :

- Sebuah danau bukan kapling siap bangun rumah
- Terdapat patok tanah milik Pihak lain
- Terdapat kapling yang tidak dapat dibangun rumah oleh karena tebing

Sehingga dengan tidak ditemukannya adanya sangkalan atau bantahan atas alat bukti surat yang diajukan oleh para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi sehingga dengan berpedoman pada kaidah hukum dalam yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 986 K/Sip/1971 tanggal 22 Maret 1972, yang pada pokoknya menentukan sebagai berikut :

“Dalam persidangan pihak Tergugat tidak membantah “Surat Silsilah Keluarga”, bahkan membenarkannya isi surat tersebut. Jawaban tidak membantah dan membenarkan tersebut, sama dengan pengakuan Tergugat, sehingga penunjukan/penetapan siapa ahli waris dinilai telah terbukti dan dapat dikabulkan.”

(Buku Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad yang disusun oleh M. ALI BOEDIARTO, S.H., Cetakan I, 2005, Penerbit Swara Justitia, Jakarta, halaman 163 mengenai sub topik tidak membantah sama dengan pengakuan).

Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk menyatakan para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi secara tidak langsung mengakui adanya 22 (dua puluh dua) fotokopi bukti surat yang tidak dapat diperlihatkan aslinya oleh para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi termasuk 1 (satu) bukti fotokopi bukti surat P.P-15 yang sama dengan PT.TT.01 yang diajukan oleh para Penggugat yang telah dinyatakan sah 1 (satu) bukti surat karena sama dengan yang diajukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat, dengan demikian 22 (dua puluh dua) bukti fotokopi surat tersebut sah karena telah memenuhi ketentuan kriteria yang dimaksud di dalam kaidah hukum dalam Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian – uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Majelis Hakim tidak menemukan adanya sangkalan atau bantahan atas alat bukti surat yang diajukan oleh para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim telah



menyatakan para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi secara tidak langsung mengakui adanya 22 (dua puluh dua) fotokopi bukti surat termasuk 1 (satu) bukti fotokopi bukti surat P.P-15 yang sama dengan PT.TT.01 yang tidak dapat diperlihatkan aslinya oleh para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi yang telah dinyatakan sah 1 (satu) bukti surat karena sama dengan yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi, selain dari 6 (enam) bukti fotokopi surat yang dapat diperlihatkan aslinya oleh para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi juga keterangan dari saksi-saksi yang dihadirkan oleh para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi, sehingga Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk mengabulkan petitum angka 2 (dua) dari gugatan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi dengan menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan **Para Penggugat** ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan dan replik para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi serta jawaban dan duplik yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi, serta dihubungkan dengan bukti surat dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi P.P.-23. yang isinya sama dengan bukti surat yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi PT.TT.03 berupa Akta No 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama ternyata ada kesepakatan yang terjadi antara Penggugat I Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi saat menjabat sebagai Direktur dari PT. Embun Pagi Berseri yang dalam struktur badan hukum Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat II Konvensi/ Tergugat II Rekonvensi saat menjabat sebagai Komisaris dari PT. Embun Pagi Berseri yang masuk dalam struktur badan hukum Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi sebelum nama dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi dikeluarkan dari status pengurus dan pemegang saham dari struktur badan hukum PT. Embun Pagi Berseri yang tidak lain adalah Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi, dengan para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi, sehingga Majelis Hakim beralasan menurut hukum menyatakan para Penggugat memiliki hubungan dan kepentingan dengan adanya gugatan wanprestasi yang ditujukan kepada para Tergugat



Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi sehingga para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi memiliki kedudukan hukum (legal standing) di dalam pengajuan gugatan wanprestasi kepada para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi P.P.-23. yang isinya sama dengan bukti surat yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi PT.TT.03 berupa Akta No 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama yang menjadi dasar dari adanya gugatan wanprestasi yang diajukan oleh para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi kepada para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi, oleh karena dalam Pasal 6 bukti surat dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi P.P.-23. yang isinya sama dengan bukti surat yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi PT.TT.03 berupa Akta No 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama, pada pokoknya ada menentukan sebagai berikut :

“Mengenai akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, para pihak memiliki tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Pengadilan Negeri Kota Samarinda.”-----

Dan karena gugatan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi adalah gugatan wanprestasi atas kewajiban para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi yang masih belum para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi selesaikan berupa kewajiban membayar sisa pembayaran jual beli Saham sejumlah Rp. 8. 254. 854. 166,- (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah) kepada **Para Penggugat dan juga domisili** para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi berada di Kota Samarinda, sehingga Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda berwenang secara absolut dan secara relatif dalam memeriksa dan mengadili gugatan wanprestasi yang diajukan oleh para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi ;



Yang menurut Majelis Hakim antara ketidakterbukaan dari para Penggugat yang menurut para Tergugat dan Turut Tergugat sebagai adanya niat dan itikad tidak baik dari para Penggugat tidak dapat dianggap sebagai alasan pembenar untuk menjadi alasan yang dapat membebaskan atau menghapuskan pertanggungjawaban para Tergugat dan Turut Tergugat dari kewajiban para Tergugat dan Turut Tergugat bersama para Penggugat untuk tunduk dan patuh pada ketentuan dalam Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut **Para Tergugat** belum membayar kewajibannya dari total pembayaran sebesar Rp. 14. 000. 000. 000 (empat belas milyar rupiah) tersebut yaitu sejumlah Rp. 8. 254. 854. 166,- (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah) ;

Menimbang, bahwa mengenai adanya kewajiban dari Para Penggugat yang menurut para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi tidak dipenuhi oleh Para Penggugat sebagaimana yang disebutkan dalam **Pasal 2b** (*bahwa apa yang dijual-belikan tidak tegadai atau tersangkut suatu hutang, pun tidak disita*) Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut, menurut Majelis Hakim para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi seharusnya mengajukan gugatan secara terpisah dari gugatan konvensi yang diajukan oleh para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi sebagai upaya untuk memperjuangkan hak dan tuntutan ganti rugi atas ketidakterbukaan para Penggugat sebelum terjadi penandatanganan Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah kesepakatan bersama yang terjadi antara para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi dengan para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi memenuhi 4 (empat) kriteria sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

Menimbang, bahwa adapun isi dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pokoknya menentukan sebagai berikut :

“Pasal 1320

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;



3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Menimbang, bahwa terhadap syarat pertama dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;” dan setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi P.P.-23. yang isinya sama dengan bukti surat yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi PT.TT.03 berupa Akta No 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama, yang pada pokoknya disebutkan yang menghadap dihadapan Notaris DEDEK YULIONO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan pada hari Kamis tanggal 08-03-2018 (delapan Maret dua ribu delapan belas), puku; 08.00 Wita (delapan Waktu Indonesia Bagian Tengah), Tuan Teguh Mulyanta, Direktur PT. Embun Pagi Berseri, Tuan Agung Sukaca, Komisaris PT. Embun Pagi Berseri, menurut keterangannya ketiganya bertindak berdasarkan jabatannya diatas karena itu sah mewakili Direksi dari dan dengan demikian, untuk dan atas nama PT. Embun Pagi Berseri, berkedudukan di Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, yang anggaran dasarnya dimuat dalam akta tertanggal 24-04-2012 (dua puluh empat April dua ribu dua belas), yang dibuat di hadapan KHAIRU SUBHAN, Sarjana Hukum, Notaris di Samarinda telah mendapat pengesahan dari Menter Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan tertanggal 15-06-2012 (lima belas Juni dua ribu dua belas), Nomor: AHU-32668.AH.01.01.TAHUN 2012 yang selanjutnya disebut pihak Pertama dan Tuan Zulkifli Direktur PT. Jaya Abadi Mulia Sejati, menurut keterangannya dalam akta ini bertindak berdasarkan jabatannya di atas karena itu sah mewakili Direksi dari dan dengan demikian, untuk dan atas nama PT. Jaya Abadi Mulia Sejati, berkedudukan di Samarinda, yang anggaran dasarnya didirikan dengan Akta Pendirian Perseroan Jaya Abadi Mulia Sejati, tertanggal 06-01-2012 (enam Januari dua ribu dua belas), Nomor 03, yang dibuat di hadapan Maria Astuti, Sarjana Hukum, Notaris di Samarinda, anggaran dasar mana telah mendapat pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan tertanggal 12-11-2014 (dua belas Nopember dua ribu empat belas), Nomor: AHU-34065.40.10.2014, kemudian terakhir di ubah dengan Akta Berita Acara Rapat PT. Jaya Abadi Mulia Sejati, dengan akta tertanggal 28-12-2017 (dua puluh delapan Desember dua ribu tujuh

Halaman 56 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr



belas), Nomor 06, yang dibuat dihadapan HASANUDDIN, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Notaris di Samarinda, yang penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan tersebut, telah diterima dicatat di dalam database Sistem Adminstras Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan suratnya tertanggal 29-12-2017 (dua puluh sembilan Desember dua ribu tujuh belas) Nomor AHU-AH.01.03-0206778, dan Tuan ABAD MANFITA, Sarjana Ekonomi, pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, yang selanjutnya disebut Pihak Kedua, disaksikan Nona EKA SETIA NOVITASARI dan Nona FITRIANI, sehingga menurut Majelis Hakim oleh karena kesepakatan yang terjadi antara para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi dan para Tergugat Konvensi/para Penggugat Konvensi alih jual beli saham antara para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi sebagai pihak penjual seluruh saham Perseroan PT. Embun Pagi Berseri (Turut Tergugat) kepada para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dihadapan Notaris sebagai pejabat Publik telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah kesepakatan bersama yang terjadi antara para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi dengan para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi atas jual beli seluruh saham PT. Embun Pagi Berseri dibuat oleh pihak yang cakap ;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum atas kriteria pertama dari syarat sahnya suatu perjanjian, Majelis Hakim telah menguraikan isi dalam bukti surat P.P.-23. dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi yang isinya sama dengan bukti surat PT.TT.03 yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi berupa Akta No 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama, yang pada pokoknya disebutkan yang menghadap dihadapan Notaris DEDEK YULIONO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan pada hari Kamis tanggal 08-03-2018 (delapan Maret dua ribu delapan belas), puku; 08.00 Wita (delapan Waktu Indonesia Bagian Tengah), Tuan Teguh Mulyanta, Direktur PT. Embun Pagi Berseri, Tuan Agung Sukaca, Komisaris PT. Embun Pagi Berseri, menurut keterangannya ketiganya bertindak berdasarkan jabatannya diatas karena itu sah mewakili Direksi dari dan dengan demikian, untuk dan atas nama PT. Embun Pagi Berseri, berkedudukan di Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, yang anggaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasarnya dimuat dalam akta tertanggal 24-04-2012 (dua puluh empat April dua ribu dua belas), yang dibuat di hadapan KHAIRU SUBHAN, Sarjana Hukum, Notaris di Samarinda telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan tertanggal 15-06-2012 (lima belas Juni dua ribu dua belas), Nomor: AHU-32668.AH.01.01.TAHUN 2012 yang selanjutnya disebut pihak Pertama dan Tuan Zulkifli Direktur PT. Jaya Abadi Mulia Sejati, menurut keterangannya dalam akta ini bertindak berdasarkan jabatannya di atas karena itu sah mewakili Direksi dari dan dengan demikian, untuk dan atas nama PT. Jaya Abadi Mulia Sejati, berkedudukan di Samarinda, yang anggaran dasarnya didirikan dengan Akta Pendirian Perseroan Jaya Abadi Mulia Sejati, tertanggal 06-01-2012 (enam Januari dua ribu dua belas), Nomor 03, yang dibuat di hadapan Maria Astuti, Sarjana Hukum, Notaris di Samarinda, anggaran dasar mana telah mendapat pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan tertanggal 12-11-2014 (dua belas Nopember dua ribu empat belas), Nomor: AHU-34065.40.10.2014, kemudian terakhir di ubah dengan Akta Berita Acara Rapat PT. Jaya Abadi Mulia Sejati, dengan akta tertanggal 28-12-2017 (dua puluh delapan Desember dua ribu tujuh belas), Nomor 06, yang dibuat dihadapan HASANUDDIN, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Notaris di Samarinda, yang penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan tersebut, telah diterima dicatat di dalam database Sistem Adminstras Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan suratnya tertanggal 29-12-2017 (dua puluh sembilan Desember dua ribu tujuh belas) Nomor AHU-AH.01.03-0206778, dan Tuan ABAD MANFITA, Sarjana Ekonomi, pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, yang selanjutnya disebut Pihak Kedua, disaksikan Nona EKA SETIA NOVITASARI dan Nona FITRIANI, sehingga karena para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi masing-masing bertindak dalam jabatannya yang disebutkan di atas yang menjual seluruh saham perseroan, dan yang bertindak mewakili PT. Embun Pagi Berseri berdasarkan akta yang telah disebutkan diatas dan juga para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi telah disebutkan Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi saat membuat kesepakatan dalam jabatan sebagai Direktur PT. Jaya Abadi Mulia Sejati mewakili PT. Embun Pagi Berseri berdasarkan dokumen-dokumen yang telah disebutkan di atas, dan juga Tuan ABAD MANFITA yang dalam bukti surat di atas disebutkan lahir pada tanggal 12-02-

Halaman 58 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr

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)



1990 (dua belas Pebruari seribu sembilan ratus sembilan puluh) sehingga ketika dibuat kesepakatan bersama tersebut antara pihak pertama dan pihak kedua, usia Tuan ABAD MANFITA berusia 28 (dua puluh delapan) tahun atau setidaknya di atas usia 21 (dua puluh satu) tahun untuk cakap melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan demikian kriteria/syarat kedua sahnyanya suatu perjanjian telah terpenuhi ;

Meimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah syarat ketiga sahnyanya suatu perjanjian yaitu suatu pokok persoalan tertentu dalam kesepakatan bersama yang disepakati antara para pihak berperkara ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat P.P.-23. dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi yang isinya sama dengan bukti surat PT.TT.03 yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi berupa Akta No 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama, yang pada pokoknya disebutkan dalam Pasal 1 adalah mengenai jual beli seluruh saham perseroan PT. Embun Pagi Berseri yang terjadi antara Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pihak Pertama sekaligus sebagai Penjual dengan para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi selaku Pihak Kedua sekaligus sebagai Pembeli, dengan demikian unsur ketiga syarat sahnyanya suatu perjanjian telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah syarat keempat sahnyanya suatu perjanjian yaitu mengenai suatu sebab yang tidak terlarang terpenuhi dalam kesepakatan bersama yang disepakati di antara pihak berperkara ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat P.P.-23. dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi yang isinya sama dengan bukti surat PT.TT.03 yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi berupa Akta No 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama, diketahui isi kesepakatan bersama tersebut yang terjadi antara pihak berperkara adalah jual beli seluruh saham perseroan PT. Embun Pagi Berseri yang dilakukan oleh para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi dengan para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dalam bukti surat tersebut, dan oleh karena setelah Majelis Hakim pelajari ternyata seluruh saham perseroan PT. Embun Pagi



Berseri yang diperjual belikan tersebut tidak berada dalam penguasaan pihak lain dan juga tidak terjadi pemblokiran atas saham-saham tersebut oleh pihak lain serta oleh karena PT. Embun Pagi Berseri tidak melakukan aktivitas yang dilarang undang-undang dan juga selama persidangan perkara a quo tidak ada gugatan pembatalan kesepakatan bersama di atas, sehingga seluruh saham perseroan PT. Embun Pagi Berseri yang diperjualbelikan diantara pihak berperkara, menurut Majelis Hakim kesepakatan bersama yang terjadi di antara pihak berperkara tidak masuk terjadi karena sebab yang dilarang oleh undang-undang, dengan demikian syarat keempat sahnya suatu perjanjian telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian telah terpenuhi, sehingga Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk menyatakan kesepakatan bersama yang disebut bukti surat P.P.-23.dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi yang isinya sama dengan bukti surat PT.TT.03 yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi berupa Akta No 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama telah memenuhi 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas sehingga kesepakatan bersama yang disebut bukti surat P.P.-23.dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi yang isinya sama dengan bukti surat PT.TT.03 yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi berupa Akta No 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama yang Majelis Hakim nyatakan telah memenuhi 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian sehingga Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk mengabulkan petitum angka 3 (tiga) dari gugatan para Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi melakukan wanprestasi sebagaimana yang didalilkan oleh para Penggugat di dalam gugatannya ;

Menimbang, bahwa dalam menentukan apakah para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi melakukan wanprestasi atau tidak, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempelajari klausul Pasal 4 dalam Akta Nomor 05 tanggal 08-03-2018 tentang Kesepakatan Bersama, yang pada pokoknya ditentukan Hak dan kewajiban Pihak Pertama dalam hal ini para Penggugat



Konvensi/para Tergugat Rekonvensi dan Pihak Kedua dalam hal ini para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Penggugat Rekonvensi, pada pokoknya sebagai berikut :

Hak dan Kewajiban PIHAK PERTAMA ;

1. Hak PIHAK PERTAMA :

- Berhak menerima sejumlah uang atas seluruh pembelian saham yang jumlahnya akan disebutkan dalam perjanjian ini ;
- Berhak untuk mengetahui dan mengenal para pemegang saham yang membeli keseluruhan saham dari para pemegang saham ;
- Berhak menerima sejumlah uang atas pengambil alihan seluruh saham perseroan berikut kegiatan usaha perseroan sebesar Rp.14.000.000.000,- (empat belas miliar rupiah) yang pembayarannya dilakukan secara bertahap atau pembayarannya tidak sekaligus diselesaikan dengan pembagian tahapan sebagai berikut :
 1. Tahap I (pertama) telah dibayarkan sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagai tanda jadi keseriusan pengambilalihan saham secara keseluruhan berikut kegiatan usaha perseroan yang pembayarannya sudah diserahterimakan dan diwakilkan oleh salah satu pemegang saham sekaligus direksi PT. Embun Pagi Berseri berdasarkan 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 23-02-2018 (dua puluh tiga Pebruari dua ribu delapan belas) ;
 2. Tahap II (kedua) akan dibayarkan sebesar Rp. 875.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) pada saat penandatanganan setelah permasalahan yang berkenaan dengan pengambil alihan perseroan dijelaskan dan akan dipenuhi paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja, yaitu sebagai berikut :
 - a. Perbankan (Pinjaman dan rekening atas nama perseroan) yang asih berjalan dan aktif serta yang berkaitan atau yang berhubungan dengan perbankan ;
 - b. Lahan (jalan akses masuk ke lokasi dan lahan pembangunan yang dikuasai atas nama perseroan) termasuk batas-batas (patok) lahan milik orang/pihak lain, kejelasan terhadap penguasaan lahan jalan masuk dan lahan yang digunakan untuk melakukan pembangunan baik secara tertulis maupun dalam bentuk yang dipersamakan dengan itu dapat dimintakan pertanggungjawabkan keabsahannya secara hukum ;
 - c. Perijinan (dokumen perseroan berikut iin usaha kegiatan perseroan dalam menjalankan kegiatan usaha) seluruh kelengkapan dokumen perijinan baik terhadap dokumen perijinan pendirian perseroan maupun perijinan dalam melakukan kegiatan usaha perseroan yang bentuk dokumen tersebut asli dan dapat dipertanggungjawabkan kebenaran dan keabsahannya secara hukum ;
 - d. Keuangan dan perpajakan (tunggakan pajak yang masih terutang/belum terselesaikan jika ada dapat diselesaikan dengan tidak meninggalkan tunggakan dan permasalahan yang akan timbul dikemudian hari serta tuntutan dari orang/pihak lain yang dibuktikan dan disertai dengan dokumen dalam bentuk tertulis ;
 - e. Nasabah/customer (konsumen baik yang sudah melakukan pembayaran dp (down payment) sebagai tanda jadi maupun konsumen yang membayar lunas baik melalui pembiayaan perbankan maupun tunai/cash) dokumen atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu sesuai kenyataan yang ada;



- f. Kewajiban pihak ketiga orang lain (penyelesaian yang belum baik dokumen maupun dalam bentuk kewajiban kekurangan pembayaran yang berkaitan dengan kegiatan usaha perseroan);
3. Tahap III (ketiga) akan dibayarkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada bulan April 2018 (dua ribu delapan belas) ;
4. Tahap IV (keempat) akan dibayarkan sebesar Rp. 2.808.000.000,- (dua milyar delapan ratus delapan juta rupiah) pada bulan April 2018 (dua ribu delapan belas), sesuai pelunasan hutang PT. Embun Pagi Berseri pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Balikpapan ;
5. Tahap V (kelima) akan dibayarkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada bulan Mei 2018 (dua ribu delapan belas) ;
6. Tahap VI (keenam) akan dibayarkan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada bulan 10-06-2018 (sepuluh Juni dua ribu delapan belas);
7. Tahap VII (ketujuh) akan dibayarkan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada bulan Agustus 2018 (dua ribu delapan belas);
8. Tahap VIII (kedelapan) akan dibayarkan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada bulan September 2018 (dua ribu delapan belas);
9. Tahap IX (kesembilan) akan dibayarkan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) pada bulan Oktober 2018 (dua ribu delapan belas);
10. Tahap X (kesepuluh) akan dibayarkan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) pada bulan Nopember 2018 (dua ribu delapan belas);
11. Tahap XI (kesebelas) akan dibayarkan sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada bulan Desember 2018 (dua ribu delapan belas) ;
12. Tahap XII (kedua belas) akan dibayarkan sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada bulan Januari 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
13. Tahap XIII (ketiga belas) akan dibayarkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada bulan Pebruari 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
14. Tahap XIV (keempat belas) akan dibayarkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada bulan Maret 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
15. Tahap XV (kelima belas) akan dibayarkan sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) pada bulan April (dua ribu sembilan belas) ;
16. Tahap XVI (keenam belas) akan dibayarkan sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) pada bulan Mei 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
17. Tahap XVII (ketujuh belas) akan dibayarkan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada bulan Juni 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
18. Tahap XVIII (kedelapan belas) akan dibayarkan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada bulan Juli 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
19. Tahap XIV (keempat belas) akan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada bulan Agustus 2019 (dua ribu sembilan belas);
20. Tahap XX (kedua puluh) akan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada bulan September 2019 (dua ribu sembilan belas) ;



21. Tahap XXI (kedua puluh satu) akan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada bulan Oktober 2019 (dua ribu sembilan belas);
22. Tahap XXII (kedua puluh dua) akan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada bulan Nopember 2019 (dua ribu sembilan belas);
23. Tahap XXIII (kedua puluh tiga) akan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada bulan Desember 2019 (dua ribu sembilan belas);
24. Tahap XXIV (kedua puluh empat) akan sebesar Rp. 292.000.000,- (dua ratus sembilan dua juta rupiah) pada bulan Januari 2020 (dua ribu dua puluh);

II. Kewajiban PIHAK PERTAMA :

- Berkewajiban untuk memberikan segala informasi dan keterangan seluas-luasnya yang berkenaan dengan perseroan berikut kegiatan usaha yang dilakukan perseroan;
- Berkewajiban untuk menyerahkan seluruh dokumen termasuk legalitas perseroan, surat-surat perijinan, maupun laporan yang berkaitan dengan perseroan berikut kegiatan usaha yang dilakukan perseroan;
- Berkewajiban tetap memberi bantuan jika dibutuhkan atas pengurusan ijin-ijin atas pelaksanaan proyek pembangunan PERUMAHAN BUMI CITRA LESTARI;
- Berkewajiban memberikan masa tenggang waktu (gross period) selama 4 (empat) bulan dalam melakukan pembayaran penyelesaian pengambilalihan keseluruhan saham perseroan berikut kegiatan usaha yang dilakukan secara angsuran yang dimulai dihitung atau berlaku sejak pembayaran sejumlah Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sesuai dengan tahapannya telah dibayarkan dan diterima;

- Hak dan Kewajiban Pihak Kedua

I. Hak PIHAK KEDUA :

- Berhak seluruh atas segala informasi dan keterangan seluas – luasnya yang berkenaan dengan perseroan terbatas dan kegiatan yang dilakukan oleh perseroan ;
- Berhak atas seluruh dokumen berikut legalitas perseroan, surat-surat perijinan, maupun laporan yang berkaitan dengan perseroan terbatas dan kegiatan usaha yang dilakukan oleh perseroan terbatas ;
- Berhak dan menjamin atas pelepasan segala bentuk apapun terhadap tanggung jawab dan kewajiban-kewajiban yang timbul, tuntutan-tuntutan dari baik dari pihak/orang lain ataupun yang terkait dengan perpajakan terhadap seluruh kegiatan usaha perseroan sebelumnya sampai denan dinyatakan beralihnya secara penuh pengambilalihan keseluruhan saham perseroan ;

II. Kewajiban PIHAK KEDUA :

- Berkewajiban membayar sejumlah uang atas seluruh pembelian saham yang jumlahnya akan disebutkan dalam perjanjian ini ;
- Berkewajiban untuk mengetahui dan mengenal para pemegang saham yang melepas/menjual keseluruhan saham dari para pemegang saham ;
- Berkewajiban membayar sejumlah uang atas pengambil alihan seluruh saham perseroan berikut kegiatan usaha perseroan sebesar Rp.14.000.000.000 (empat belas milyar rupiah) yang pembayaran



nya dilakukan secara bertahap atau pembayarannya tidak sekaligus diselesaikan dengan pembagian tahapan sebagai berikut :

1. Tahap I (pertama) telah dibayarkan sebesar RP 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagai tanda jadi dalam bentuk keseriusan pengambilan saham secara keseluruhan berikut kegiatan usaha perseroan yang pembayarannya sudah diterimakan dan diwakilkan oleh salah satu pemegang saham sekaligus direksi PT. EMBUN PAGI BERSERI berdasarkan 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 23-02-1018 (dua puluh tiga Pebruari dua ribu delapan belas);
2. Tahap II (kedua) akan dibayarkan sebesar Rp. 875.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) pada saat penandatanganan setelah permasalahan yang berkenaan dengan pengambil alihan perseroan dijelaskan dan akan dipenuhi paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja, yaitu sebagai berikut :
 - a. Perbankan (Pinjaman dan rekening atas nama perseroan) yang asih berjalan dan aktif serta yang berkaitan atau yang berhubungan dengan perbankan ;
 - b. Lahan (jalan akses masuk ke lokasi dan lahan pembangunan yang dikuasai atas nama perseroan) termasuk batas-batas (patok) lahan milik orang/pihak lain, kejelasan terhadap penguasaan lahan jalan masuk dan lahan yang digunakan untuk melakukan pembangunan baik secara tertulis maupun dalam bentuk yang dipersamakan dengan itu dapat dimintakan pertanggungjawabkan keabsahannya secara hukum ;
 - c. Perijinan (dokumen perseroan berikut iin usaha kegiatan perseroan dalam menjalankan kegiatan usaha) seluruh kelengkapan dokumen perijinan baik baik terhadap dokumen perijinan pendirian perseroan maupun perijinan dalam melakukan kegiatan usaha perseroan yang bentuk dokumen tersebut asli dan dapat dipertanggungjawabkan kebenaran dan keabsahannya secara hukum ;
 - d. Keuangan dan perpajakan (tunggakan pajak yang masih terutang/belum terselesaikan jika ada dapat diselesaikan dengan tidak meninggalkan tunggakan dan permasalahan yang akan timbul dikemudian hari serta tuntutan dari orang/pihak lain yang dibuktikan dan disertai dengan dokumen dalam bentuk tertulis ;
 - e. Nasabah/customer (konsumen baik yang sudah melakukan pembayaran dp (down payment) sebagai tanda jadi maupun konsumen yang membayar lunas baik melalui pembiayaan perbankan maupun tunai/cash) dokumen atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu sesuai kenyataan yang ada;
 - f. Kewajiban pihak ketiga orang lain (penyelesaian yang belum baik dokumen maupun dalam bentuk kewajiban kekurangan pembayaran yang berkaitan dengan kegiatan usaha perseroan);
3. Tahap III (ketiga) akan dibayarkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada bulan April 2018 (dua ribu delapan belas) ;
4. Tahap IV (keempat) akan dibayarkan sebesar Rp. 2.808.000.000,- (dua milyar delapan ratus delapan juta rupiah)



- pada bulan April 2018 (dua ribu delapan belas), sesuai pelunasan hutang PT. Embun Pagi Berseri pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Balikpapan ;
5. Tahap V (kelima) akan dibayarkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada bulan Mei 2018 (dua ribu delapan belas) ;
 6. Tahap VI (keenam) akan dibayarkan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada bulan 10-06-2018 (sepuluh Juni dua ribu delapan belas);
 7. Tahap VII (ketujuh) akan dibayarkan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada bulan Agustus 2018 (dua ribu delapan belas) ;
 8. Tahap VIII (kedelapan) akan dibayarkan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada bulan September 2018 (dua ribu delapan belas) ;
 9. Tahap IX (kesembilan) akan dibayarkan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) pada bulan Oktober 2018 (dua ribu delapan belas) ;
 10. Tahap X (kesepuluh) akan dibayarkan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) pada bulan Nopember 2018 (dua ribu delapan belas) ;
 11. Tahap XI (kesebelas) akan dibayarkan sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada bulan Desember 2018 (dua ribu delapan belas) ;
 12. Tahap XII (kedua belas) akan dibayarkan sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada bulan Januari 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
 13. Tahap XIII (ketiga belas) akan dibayarkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada bulan Pebruari 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
 14. Tahap XIV (keempat belas) akan dibayarkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada bulan Maret 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
 15. Tahap XV (kelima belas) akan dibayarkan sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) pada bulan April 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
 16. Tahap XVI (keenam belas) akan dibayarkan sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) pada bulan Mei 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
 17. Tahap XVII (ketujuh belas) akan dibayarkan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada bulan Juni 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
 18. Tahap XVIII (kedelapan belas) akan dibayarkan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada bulan Juli 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
 19. Tahap XIV (keempat belas) akan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada bulan Agustus 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
 20. Tahap XX (kedua puluh) akan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada bulan September 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
 21. Tahap XXI (kedua puluh satu) akan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada bulan Oktober 2019 (dua ribu sembilan belas) ;



22. Tahap XXII (kedua puluh dua) akan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada bulan Nopember 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
23. Tahap XXIII (kedua puluh tiga) akan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada bulan Desember 2019 (dua ribu sembilan belas) ;
24. Tahap XXIV (kedua puluh empat) akan sebesar Rp. 292.000.000,- (dua ratus sembilan dua juta rupiah) pada bulan Januari 2020 (dua ribu dua puluh) ;

Menimbang, bahwa para Tergugat dan Turut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah menguraikan jawaban dalam pokok perkara pada angka 10 dari halaman 13 (tiga belas) – dan lanjutan fakta angka 2 (dua) dalam halaman 15, yang pada pokoknya ada menentukan sebagai berikut :

10. Bahwa dalam posita angka 13 sampai dengan angka 17 Gugatan PARA PENGGUGAT telah mengakui PRESTASI pembayaran sejumlah Rp. 5.745.145.834,- (Lima milyar tujuh ratus empat puluh lima juta seratus empat puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh empat rupiah). Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan mengenai Pasal 4 Dalam KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018 bahwa PARA TERGUGAT tidak melakukan WAN PRESTASI atas kesepakatan tersebut namun oleh karena PARA PENGGUGAT sendiri yang tidak melaksanakan sebagaimana KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018 :

PASAL 2 HURUF b. bahwa apa yang dijual belikan tidak tergadai atau tersangkut suatu hutang, pun tidak disita.

Faktanya :

1. Bahwa PARA TERGUGAT melakukan pembayaran sejumlah Rp. 5.745.145.834,- (Lima milyar tujuh ratus empat puluh lima juta seratus empat puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh empat rupiah), sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 4, selanjutnya pembayaran terkendala oleh karena pada saat Direksi PT EMBUN PAGI BERSERI (setelah Take Over, Direktur ZULKIFLI) tanggal 09 Maret 2018 sebagaimana No. Surat 001/EPB-Adm/III/2018 dan surat tertanggal 10 April 2018 No Surat : 035/EPB-Adm/IV/2018 MENGAJUKAN Permohonan Pembiayaan KREDIT YASA GRIYA (KYG) kepada PT.BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Balikpapan, tetapi tidak dikabulkan / ditolak oleh karena **adanya BI Cheking bahwa PT EMBUN PAGI BERSERI (sebelum Take Over, Direktur TEGUH MULYANTA) TERNYATA masih mempunyai kewajiban/hutang di Bank lain.** (hal ini tidak sesuai dengan Pasal 2b KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018);

Bahwa telah diakui PARA PENGGUGAT bahwa PARA PENGGUGAT masih memiliki PINJAMAN pada Bank Mandiri sebagaimana uraian pada posita angka 18 dan 19 Gugatan PARA PENGGUGAT tetapi dalam KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018 : **PASAL 2 huruf b. bahwa apa yang dijual belikan tidak tergadai atau tersangkut**



suatu hutang, pun tidak disita, hal tersebut bertolak bertolak belakang dan **PARA PENGGUGAT** telah cedera janji/wan prestasi .

Bahwa Kredit Yasa Griya adalah program dari pemerintah untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), namun karena kredit yang dimohonkan tidak cair hal ini menjadi kendala untuk PT EMBUN PAGI BERSERI dalam kegiatan pembangunan perumahan tersebut, ketika terkendala operasioanal ternyata sangat berpengaruh terhadap cash flow perusahaan dan berimbas lambatnya pemenuhan kewajiban-kewajiban.

2. Bahwa **PARA TERGUGAT** dengan sengaja memberikan keterangan tidak benar / tidak sesuai yang diperjanjikan, bahwa **PARA PENGGUGAT ternyata belum melunasi pembelian tanah** yang dijadikan aset PT EMBUN PAGI BERSERI sebagai property yang sahamnya dijual kepada **PARA TERGUGAT** dan dijadikan **PERUMAHAN BUMI CITRA GRIYA LESTARI**.

Yang menurut Majelis Hakim, para Tergugat dan Turut Tergugat yang dalam surat jawabannya di atas, pada pokoknya ada mengakui dalil Penggugat mengenai adanya prestasi para Tergugat yang telah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 5.745.145.834,- (Lima milyar tujuh ratus empat puluh lima juta seratus empat puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh empat rupiah);

Menimbang, bahwa terkait adanya dalil gugatan para Penggugat, yang oleh para Tergugat dan Turut Tergugat yang dalam surat jawabannya di atas telah mendapat pengakuan, mengenai adanya prestasi para Tergugat yang telah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 5.745.145.834,- (Lima milyar tujuh ratus empat puluh lima juta seratus empat puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh empat rupiah), Majelis Hakim berperdoman pada ketentuan dalam Pasal 311 Rbg/174 HIR, yang menentukan sebagai berikut :

“Pengakuan yang diberikan di depan Hakim menghasilkan bukti sempurna terhadap baik pribadi orang yang memberikan pengakuan itu maupun terhadap orang yang dikuasakan khusus untuk memberikan pengakuan tersebut (BW 1925).

(Sumber : R. SOEROSO, S.H., Hukum Acara Perdata Lengkap & Praktis HIR, RBg, dan Yurisprudensi, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, April 2010, Halaman 126).

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat dan Turut Tergugat telah memberikan pengakuan atas prestasi yang didalilkan oleh para Penggugat, mengenai adanya prestasi para Tergugat yang telah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 5.745.145.834,00 (Lima milyar tujuh ratus empat puluh lima juta seratus empat puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh empat rupiah), sehingga menurut Majelis Hakim tidak perlu dibuktikan lebih lanjut, dan Majelis Hakim berpendapat telah terjadi pemenuhan prestasi untuk sebagian oleh para



Tergugat yang telah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 5.745.145.834,00 (Lima milyar tujuh ratus empat puluh lima juta seratus empat puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh empat rupiah) dari total harga Jual Beli 250 lembar saham milik **Para Penggugat** di **Turut Tergugat** kepada **Tergugat. I** dan **Terguga. II** sebesar Rp. 14.000.000.000,00 (empat belas milyar rupiah) dengan metode pembayaran secara bertahap sebanyak 24 kali pembayaran, sebagaimana yang dimaksud dengan Pasal 4 Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tersebut, sehingga terdapat kekurangan prestasi sejumlah Rp.8.254.854.166,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah), yang dalam jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat setelah Majelis Hakim pelajari ternyata tidak ada sangkalan mengenai jumlah kekurangan prestasi atau prestasi yang harus dipenuhi oleh para Tergugat ;

Menimbang, bahwa dengan adanya kekurangan pembayaran atas jual beli saham dari para Tergugat kepada para Penggugat atas kepemilikan saham di Turut Tergugat sejumlah Rp.8.254.854.166,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah), sehingga Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk menyatakan para Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji), dengan demikian Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk mengabulkan petitum gugatan angka 4 (empat) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, diketahui oleh karena telah dinyatakan para Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) akibat adanya kekurangan pembayaran atas jual beli saham dari para Tergugat kepada para Penggugat atas kepemilikan saham di Turut Tergugat sejumlah Rp.8.254.854.166,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah), sehingga menurut Majelis Hakim secara hukum para Tergugat masih memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi yang belum selesai, yang harus para Terdakwa selesaikan dengan melakukan pembayaran kepada para Penggugat sejumlah Rp.8.254.854.166,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah), dengan demikian Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk mengabulkan petitum angka 5 (lima) dari gugatan para Penggugat dengan menghukum **Para Tergugat** untuk membayar sisa pembayaran jual beli Saham sejumlah Rp. 8. 254. 854. 166,- (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta



delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah) kepada **Para Penggugat** secara tunai dan sekaligus;

Menimbang, bahwa mengenai dalil para Tergugat dalam dalil jawaban angka 10 mengenai "... namun oleh karena PARA PENGGUGAT sendiri yang tidak melaksanakan sebagaimana KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018 :

PASAL 2 HURUF b. bahwa apa yang dijual belikan tidak tergadai atau tersangkut suatu hutang, pun tidak disita.

Yang ternyata dalam replik halaman 5 (lima) pada angka 8, para Penggugat menyampaikan tanggapan sebagai berikut :

8. Bahwa **Para Penggugat** menanggapi dalil Jawaban **Para Tergugat dan Turut Tergugat** pada butir. 10, dengan uraian hukum sebagai berikut :
 - 8.1. Bahwa mengenai dalil **Para Tergugat dan Turut Tergugat** mengutip Pasal 2 huruf b Akta Nomor. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut adalah sah – sah saja dan perjanjian itu telah disepakati bersama sebelumnya.
 - 8.2. Bahwa dimana sebelum terjadinya kesepakatan bersama tersebut telah diuraikan kondisi objek dari **Turut Tergugat** baik Lokasi tanah yang mau dibangun dan menjadi asset **Turut Tergugat** maupun kondisi utang Piutang, dimana sebelumnya telah **Penggugat. I** telah menjelaskan kepada **Para Tergugat** bahwa **Turut Tergugat** ada utang yaitu :
 - Utang Kredit Yasa Griya (KYG) di Bank Tabungan Negara (BTN). Tbk Kantor Cabang Syariah Balikpapan sebesar Rp. 2. 800. 000.000,(dua miliar delapan ratus juta rupiah);
 - Utang Modal Kerja di Bank Mandiri sebesar Rp. 1. 000. 000. 000,- (satu miliar rupiah);
 - 8.3. Bahwa saat penandatanganan Akta Bersama utang Kredit Yasa Griya (KYG) di Bank Tabungan Negara (BTN). Tbk Kantor Cabang Syariah Balikpapan sebesar Rp. 2. 800. 000.000,(dua miliar delapan ratus juta rupiah) telah dimasukkan dalam perjanjian, tetapi yang utang di Bank Mandiri belum masuk, karena informasi yang diterima oleh Notaris adalah informasi dari **Zulkifli** yang mewakili **Tergugat. I**, dan saat itu **Penggugat. I** meminta untuk di revisi, karena waktunya tidak cukup dan waktu itu sudah mau jam 5 sore dan masih ada lagi satu akta yang ditandatangani maka **Para Pihak sepakat** tidak dimaksukan karena asset yang jadi jaminan di Bank Mandiri bukan asset **Turut Tergugat** melainkan asst milik pribadi **Penggugat. II**.



Serta duplik halaman 3 (tiga) angka 6 paragraf pertama dan paragraf kedua dari para Tergugat dan Turut Tergugat, para Tergugat dan Turut Tergugat menyampaikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut :

6. Bahwa Replik Para Penggugat pada huruf B Dalam Pokok Perkara Angka 8, **adalah dalil yang menyesatkan bagaimana tidak ditepatinya perjanjian dalam Akta Nomor 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama Pasal 2 huruf b, tersebut adalah sash saja ?** hal tersebut telah diakui oleh Para Penggugat, oleh karenanya cukup beralasan bahwa Para Penggugat telah melakukan wan prestasi terhadap Para Tergugat, sehingga gugatan para Penggugat layak untuk tidak dapat diterima.

Bahwa sebagaimana dalil dalam Replik huruf B. Dalam Pokok Perkara angka 8.2. Para Tergugat menolak dengan keras, bahwa faktanya Para Penggugat telah mempunyai **itikad tidak baik** dengan tidak menyampaikan dan menuangkan dalam perjanjian bahwa PT. EMBUN PAGI BERSERI bukan hanya memiliki hutang dengan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Balikpapan saja, karena ketika PT. EMBUN PAGI BERSERI mengajukan permohonan pembiayaan KYG tidak dikabulkan/tertolak oleh karena adanya BI Checking ternyata PT. EMBUN PAGI BERSERI memiliki hutang dengan pihak lain yang masih menunggak pembayarannya (BANK MANDIRI KC SMR-MULAWARMAN, dengan Kualitas MACET tanggal update 15 April 2020 sebagaimana ideb Informasi Debitur, Sistem Layanan Informasi Keuangan dari Otoritas Jasa.

Sedangkan dalam jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat, juga dalam gugatan Rekonvensi, Majelis Hakim tidak menemukan adanya permohonan untuk pembatalan KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018, selain itu setelah Majelis Hakim mempelajari seluruh klausul dalam KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018, Majelis Hakim tidak menemukan adanya klausul yang memberikan hak kepada salah satu pihak di antara pihak yang membuat kesepakatan bersama di atas untuk dapat melakukan penundaan pemenuhan kewajiban atau untuk tidak melaksanakan isi KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018, serta juga tidak ada perjanjian untuk melakukan negosiasi ulang atas kondisi yang dialami oleh para Penggugat dan para Tergugat sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan para Penggugat konpensi, jawaban para Tergugat konvensi, replik dari para Penggugat Konpensi serta duplik dari para Tergugat konvensi;

Halaman 70 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr



Menimbang, bahwa dalam Pasal 5 KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018, pada pokoknya ada menentukan sebagai berikut :

“Dalam hal timbul perselisihan antar PARA PIHAK, maka perselisihan dimaksud akan diselesaikan dengan cara musyawarah dan mufakat;”

Menimbang, bahwa dengan diajukan gugatan oleh para Penggugat kepada para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk berpendapat perselisihan antara PARA PIHAK ternyata tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah dan mufakat ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 6 KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018, pada pokoknya ada menentukan sebagai berikut :

- Mengenai akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, para pihak memiliki tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Samarinda.
- Para Penghadap saya, Notaris kenal dari masing-masing identitasnya,
- Para Penghadap dengan ini menyatakan menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut di atas dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.

Sehingga dengan adanya klausul dalam Pasal 5 dan Pasal 6 dari KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018 di atas, Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk berpendapat dengan diajukan gugatan oleh para Penggugat kepada para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk berpendapat perselisihan antara PARA PIHAK ternyata tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah dan mufakat, serta dengan diajukan gugatan perkara perdata a quo kepada para Tergugat dan Turut Tergugat melalui Pengadilan Negeri Samarinda terkait dengan kewajiban para Tergugat yang tidak melunasi sisa kewajiban atas pembelian 250 lembar saham, dengan jumlah kewajiban yang harus dibayar sejumlah Rp.8.254.854.166,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah) dengan alasan Para Penggugat telah mempunyai **itikad tidak baik** dengan tidak menyampaikan dan menuangkan dalam perjanjian bahwa PT. EMBUN PAGI BERSERI bukan hanya memiliki hutang dengan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Balikpapan saja, karena ketika PT. EMBUN PAGI BERSERI mengajukan permohonan pembiayaan KYG tidak dikabulkan/tertolak oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena adanya BI Checking ternyata PT. EMBUN PAGI BERSERI memiliki hutang dengan pihak lain yang masih menunggak pembayarannya (BANK MANDIRI KC SMR-MULAWARMAN, dengan Kualitas MACET tanggal update 15 April 2020 sebagaimana ideb Informasi Debitur, Sistem Layanan Informasi Keuangan dari Otoritas Jasa, berdasarkan **Pasal 2 huruf b dari Akta Nomor 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama;**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim pelajari ternyata dalam Pasal 2 huruf b Akta Nomor 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama maupun dalam klausul-klausul lainnya dalam Akta Nomor 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut, Majelis Hakim tidak menemukan adanya klausul dalam Akta Nomor 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama yang memberikan hak kepada para Tergugat dan Turut Tergugat untuk melakukan penundaan pemenuhan kewajiban atau untuk tidak melaksanakan isi KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018, serta juga tidak ada perjanjian untuk melakukan negosiasi ulang atas kondisi yang dialami oleh para Penggugat dan para Tergugat sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan para Penggugat konpensi, jawaban para Tergugat konvensi, replik dari para Penggugat Konpensi serta duplik dari para Tergugat konvensi, sedangkan sebelum penandatanganan **Akta Nomor 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama, para pihak memiliki waktu yang cukup untuk melakukan pemeriksaan pada materi yang diperjanjikan dan juga para pihak juga dapat melihat aset atau kegiatan usaha dari Turut Tergugat yang sebelum pengalihan 250 (dua ratus lima puluh) lembar saham PT. Embun Pagi Berseri agar tidak ada pihak yang dirugikan sebagai bagian dari prinsip kehati-hatian dan asas tidak boleh merugikan salah satu pihak atau pihak lain, agar para pihak juga memiliki waktu yang cukup untuk akhirnya memutuskan apakah KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018, dapat disetujui bersama diantara para pihak ataukah ada salah satu pihak atau antara para pihak membatalkan KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018, namun hal tersebut tidak terjadi, dan juga tidak ada gugatan pembatalan KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018, oleh para Tergugat dan Turut Tergugat sebelum adanya gugatan wanprestasi yang diajukan oleh para**

Halaman 72 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr

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)



Penggugat, sehingga Majelis Hakim beralasan menurut hukum perbuatan para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut dipandang sebagai perbuatan sepihak dari para Tergugat untuk tidak melunasi kewajiban yang harus dipenuhi oleh para Tergugat sejumlah Rp.8.254.854.166,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah) tanpa ada kesepakatan atau pembicaraan dalam negosiasi ulang dengan para Peggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk menolak dalil para Tergugat yang membenarkan diri untuk tidak memenuhi kewajiban para Tergugat kepada para Peggugat dengan membayar sisa kewajiban para Tergugat sejumlah Rp.8.254.854.166,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah) karena para Tergugat ternyata telah menguasai 250 (dua ratus lima puluh) saham yang telah dialihkan oleh para Peggugat demikian pula aset dari **PT. Embun Pagi Berseri (Turut Tergugat) yang telah dialihkan oleh para Peggugat kepada para Tergugat ;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 dari gugatan yang mohon Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar Putusan :

“Menghukum Para Tergugat membayar kerugian kepada Peggugat akibat keterlambatan pembayaran sisa Jual Beli saham dengan hitungan adalah $2.5 \% \times \text{Rp. } 8.254.854.166,- = \text{Rp. } 206.371.354,15,-$ (dua ratus enam juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus lima puluh empat koma lima belas rupiah) sehingga jumlah yang dibayar Para Tergugat kepada Peggugat yaitu = $\text{Rp. } 206.371.354,15 \times 38 \text{ bulan (bulan Maret 2020 s/d bulan Mei 2023)} = \text{Rp. } 7.842.111.457,7,-$ (tujuh milyar delapan ratus empat puluh dua juta seratus sebelas ribu empat ratus lima puluh tujuh koma tujuh rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) dari gugatan para Peggugat di atas, dan setelah Majelis Hakim mempelajari seluruh klausul dalam KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018, Majelis Hakim tidak menemukan adanya klausul kesepakatan agar jika ada pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya, dibebani dengan kewajiban untuk membayar kerugian akibat keterlambatan dengan jumlah persentase 2, 5 % (dua koma lima persen), yang menjadi undang-undang bagi mereka yang membuat kesepakatan berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,



sehingga Majelis Hakim beralasan menurut untuk berpendapat Majelis Hakim tidak menemukan adanya dasar hukum dan alasan menurut hukum yang cukup untuk mengabulkan petitum angka 6 (enam) dari gugatan para Penggugat di atas, dengan demikian adalah beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak petitum angka 6 (enam) dari gugatan para Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan tentang petitum angka 7 (tujuh) dari gugatan para Penggugat dengan tuntutan supaya Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar Putusan:

“Menghukum kepada **Para Tergugat** membayar bunga moratoir kepada **Penggugat** sebesar 2,5 % setiap bulannya dari besarnya kewajiban **Para Tergugat** kepada **Para Penggugat** sesuai amar putusan dalam perkara *aquo*, dihitung sejak 8 (delapan) hari setelah Putusan perkara *aquo* dilakukan *Annmaning* sampai **Para Tergugat** melaksanakan putusan perkara *aquo*.”

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) dari gugatan para Penggugat di atas, dan setelah Majelis Hakim mempelajari seluruh klausul dalam KESEPAKATAN BERSAMA yang tertuang dalam Salinan Akta Notaris DEDEK YULIONA, SH.,M.Kn no. 05 tanggal 08 Maret 2018, Majelis Hakim tidak menemukan adanya klausul kesepakatan agar jika ada pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya, dibebani dengan kewajiban untuk membayar moratoir akibat keterlambatan dengan jumlah persentase 2, 5 % (dua koma lima persen), yang menjadi undang-undang bagi mereka yang membuat kesepakatan berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga Majelis Hakim berpendapat Majelis Hakim tidak menemukan adanya dasar hukum dan alasan menurut hukum yang cukup untuk mengabulkan petitum angka 7 (tujuh) dari gugatan para Penggugat di atas, dengan demikian adalah beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak petitum angka 7 (tujuh) dari gugatan para Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum angka 8 (delapan) dari para Penggugat, yang menuntut supaya Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar Putusan :

“Menghukum **Para Tergugat** dan **Turut Tergugat** untuk mentaati putusan ini.

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) sampai petitum angka 5 (lima) dari gugatan para Penggugat telah dikabulkan, yang menurut



Majelis Hakim petitum angka 2 (dua) sampai dengan petitum angka 5 (lima) dari gugatan para Penggugat merupakan tuntutan pokok dari gugatan para Penggugat, sehingga Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk menyatakan para Tergugat sebagai pihak yang kalah ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat dan Turut Tergugat telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan untuk lancarnya pelaksanaan putusan a quo sampai berkekuatan hukum tetap sehingga Majelis Hakim pun beralasan menurut hukum untuk menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini, kecuali apabila ada putusan lain yang menentukan lain selain dari yang telah diputus dalam putusan perkara a quo oleh Pengadilan Negeri Samarinda ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk mengabulkan petitum angka 8 (delapan) dari gugatan para Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 (sembilan) dari gugatan para Penggugat dengan tuntutan supaya Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar Putusan :

“Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.”

Menimbang, bahwa oleh karena dalam uraian pertimbangan hukum atas petitum angka 8 (delapan) dari gugatan para Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 9 (sembilan) dari gugatan para Penggugat setelah Majelis Hakim mempertimbangkan bersamaan atas gugatan konpensi dan gugatan Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) sampai petitum angka 5 (lima), petitum angka 8 (delapan) dari gugatan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi telah dikabulkan, sedangkan petitum angka 6 (enam) dan petitum angka 7 (tujuh) ditolak, dan petitum angka 9 (sembilan) dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan tersendiri atas gugatan konpensi dan gugatan Rekonvensi, sehingga Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk mengabulkan petitum angka 1 (satu) untuk sebagian, dan menolak gugatan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk selain serta selebihnya;



2. **DALAM REKONVENSİ :**

Menimbang, bahwa di dalam mempertimbangkan gugatan rekonvensi, Majelis Hakim berpedoman pada Pasal 157 ayat (1) Rbg/Pasal 132 a ayat 1 HIR, yang pada pokoknya ada menentukan sebagai berikut :

“Tergugat berhak untuk di dalam semua perkara mengajukan gugatan balasan (gugatan dalam rekonvensi) kecuali :

1. Jika Penggugat dalam konvensi bertindak dalam kualitas tertentu sedangkan gugatan balasan itu ditujukan terhadap diri pribadi Penggugat dan sebaliknya;
2. Jika Pengadilan Negeri yang sedang memeriksa gugatan dalam konvensi itu tidak berwenang untuk memeriksa gugatan dalam rekonvensi dalam hubungannya dengan pokok sengketa ;
3. Dalam perkara-perkara persengketaan tentang pelaksanaan suatu keputusan.”

(Sumber : R. SOEROSO, S.H., Hukum Acara Perdata Lengkap & Praktis HIR, RBg, dan Yurisprudensi, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, April 2010, Halaman 64).

Menimbang, bahwa seluruh uraian pertimbangan hukum atas gugatan konvensi yang diuraikan oleh Majelis Hakim di atas dianggap sebagai satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan uraian pertimbangan hukum Majelis Hakim atas gugatan Rekonvensi a quo ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat konvensi dan Turut Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat konvensi, Majelis Hakim menilai para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi dan Turut Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat konvensi, ternyata dari materi posita dan petitum gugatan Rekonvensi, para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi dan Turut Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat konvensi dengan pokok tuntutan dalam petitum angka 3 dalam gugatan Rekonvensi sebagai berikut :

“Menyatakan bahwa TERGUGAT REKONVENSİ telah melakukan wanprestasi.”

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) dalam gugatan Rekonvensi di atas, Majelis Hakim menilai kedudukan para Tergugat rekonvensi yang dituntut melakukan wanprestasi di dasarkan pada tidak terlaksananya isi **Pasal 2b** (bahwa apa yang dijual-belikan tidak tegadai atau **tersangkut suatu hutang, pun tidak disita**) dalam Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut, sehingga kedudukan Tergugat I



Rekonvensi/Penggugat I konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II konvensi sebelum atau pada saat penandatanganan Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut, Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I konvensi masih sebagai Direktur dari **PT. Embun Pagi Berseri dan** Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II konvensi sebagai Komisaris dari **PT. Embun Pagi Berseri** ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 157 ayat (1) angka 1 Rbg/Pasal 132 a ayat (1) angka 1 HIR di atas, yang pada pokoknya ada menentukan sebagai berikut :

“Jika Penggugat dalam konvensi bertindak dalam kualitas tertentu sedangkan gugatan balasan itu ditujukan terhadap diri pribadi Penggugat dan sebaliknya.”

Sehingga petitum angka 3 (tiga) gugatan Rekonvensi seharusnya bukan mengenai tuntutan wanprestasi melainkan gugatan ganti rugi tersendiri, sebab dengan diajukan tuntutan wanprestasi kepada Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II konvensi setelah penandatanganan Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama tersebut, dan setelah Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II konvensi tidak lagi menjadi pengurus dan pemegang saham dari PT. Embun Pagi Berseri, sedangkan kedudukan pengurus dan pemegang saham beralih dari Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat I konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II konvensi kepada para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat konvensi dan Turut Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat konvensi pasca Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat I konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II konvensi tidak lagi menjadi pemilik saham dan pengurus pada PT. Embun Pagi Berseri sehingga kualitas / kedudukan hukum masing-masing Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II konvensi adalah sebagai pribadi yang telah melepaskan saham kepemilikan atas PT. Embun Pagi Berseri, dengan demikian tuntutan Rekonvensi yang diajukan oleh para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat konvensi dan Turut Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat konvensi kepada Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II konvensi tidak memenuhi kualitas legal standing (kedudukan hukum) sebagai subyek hukum karena Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II



konvensi tidak memiliki jabatan sebagai direktur dan komisaris pada PT. Embun Pagi Berseri, oleh karenanya adalah beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Rekonvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II konvensi telah dikabulkan sedangkan gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat konvensi dan Turut Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima sehingga Majelis Hakim beralasan menurut hukum mengabulkan petitum angka 9 (sembilan) dari gugatan konvensi para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi dengan menghukum para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara a quo yang jumlahnya setelah diperhitungkan ditentukan sebagaimana dalam amar putusan a quo masing-masing separuh dari jumlah biaya perkara yang dibebankan kepada para Tergugat sebagai pihak yang kalah dan yang dihukum untuk membayar biaya perkara a quo;

Memperhatikan ketentuan dalam Rbg/HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kaidah Hukum-Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971, Putusan Mahkamah Agung No. 547 K/Sip/1971, tanggal 15 Maret 1972, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005, dan ketentuan lain yang berlaku terkait dengan perkara a quo ;

MENGADILI :

1. DALAM KONVENSI

1.1. DALAM EKSEPSI :

- **Menyatakan eksepsi para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi tidak dapat diterima ;**

1.2. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan **Para Penggugat** untuk sebagian;



2. Menyatakan menurut hukum, sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan **Para Penggugat**;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa **Akta No. 05 tanggal 08 Maret 2018 tentang Kesepakatan Bersama** yaitu Jual Beli Saham antara **Para Penggugat** dan **Para Tergugat sah dan berharga** serta mengikat **Para Penggugat** dan **Para Tergugat**;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan **Para Tergugat** adalah Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dengan segala akibat hukum daripadanya;
5. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar sisa pembayaran jual beli Saham sejumlah Rp. 8. 254. 854. 166,- (delapan milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh enam rupiah) kepada **Para Penggugat** secara tunai dan sekaligus;
6. Menghukum **Para Tergugat** dan **Turut Tergugat** untuk mentaati putusan ini.
7. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya ;

2. DALAM REKONVENSİ

- Menyatakan gugatan Rekonvensi yang diajukan para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi dan Turut Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi tidak dapat diterima ;

3. DALAM KONVENSİ DAN DALAM REKONVENSİ

- Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) Konvensi/Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) Rekonvensi untuk masing-masing membayar separuh dari seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo yang jumlahnya setelah dihitung sejumlah Rp.2.799.000,00 (dua juta tujuh ratus sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda pada hari Rabu tanggal 13 Desember 2023 oleh kami **JEMMY TANJUNG UTAMA, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **YULIUS CHRISTIAN HANDRATMO, S.H.** dan **ANDRI NATANAEL PARTOGI, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal **25 Januari 2024** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh NUR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SALAMAH, S.H. dan ANDRI NATANAEL PARTOGI, S.H., M.H. masing-masing Para Hakim Anggota, dibantu oleh **DWI FEBRY HERWANTI, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda, dihadiri oleh Kuasa Hukum para Penggugat serta Kuasa Hukum para Tergugat dan Turut Tergugat melalui Sitem Elitigasi Pengadilan.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

NUR SALAMAH, S.H.

JEMMY TANJUNG UTAMA, S.H., M.H.

ANDRI NATANAEL PARTOGI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

DWI FEBRY HERWANTI, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran PNB	: Rp.	30.000,00
2. Pemberkasan/ATK	: Rp.	100.000,00
3. Panggilan Sidang	: Rp.	649.000,00
4. Pemeriksaan Setempat (P.S.)	: Rp.	1.950.000,00
5. PNB Panggilan + P.S.	: Rp.	50.000,00
6. Materai	: Rp.	10.000,00
7. Redaksi	: Rp.	10.000,00 +
Jumlah	: Rp.	2.799.000,00

(dua juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah)

Halaman 80 dari 80 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Smr