



PUTUSAN

Nomor : 118/Pdt/2013/PT.Smg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang, yang mengadili perkara - perkara Perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

1. H. ACHMAD SOETARTO HADIWINOTO ; -----

Ketua Yayasan Pendidikan Kesatrian , alamat jalan WR Supratman 31-32 , Rt / Rw 03 Kel Gisikdrono Kecamatan Semarang kota Semarang ; -----

2. MUNCAR WIBOWO ; -----

Sekretaris Yayasan Pendidikan Kesatrian Semarang jalan Abdulrachman saleh No 76 Rt 05 Rw 2 Kecamatan Kalibanteng Kidul Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang ; -----

3. YAYASAN PENDIDIKAN KESATRIAN ; -----

Alamat jalan Pamularsih 116 Semarang yang semuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada FX SUJADI . SH , SUJIARNO BROTO AJI. SH , Advokad yang beralamat di jalan Zebra Tengah 24 Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 April 2012 ; -----

Selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat / Pembanding** ; -----

M E L A W A N

1. DR. SUBROTO, SE. MM ; -----

Jabatan Komisaris PT Tri Prasetya Amurwo Bumi, alamat Jalan Setyabudi No 3 D Semarang ; -----

2. Ir. SYAHDU WARDANI ; -----

Jabatan Direktur Utama PT Tri Prasetyo Amurwo Bumi, alamat Perumahan Kodam IV Diponegoro gg. IX Banyumanik Semarang ; -----

3. SRI AYU KUSUMAWARDANI. SP.MP ; -----

Jabatan Direktiur PT Tri Prasetya Amurwo Bumi, alamat Jalan Duta Asri C 3 Bukitmas RT 3 RW 9 kelurahan Banyumanik ; -----

4. PT. TRI PRASETYA AMURWO BUMI ; -----

alamat jalan Badak V Timur I Semarang ; -----

hal 1 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



Dalam hal ini kesemuanya memberikan kuasa kepada ; ----

- KABUNANG RUDI Y.H. , SH .MH ; -----
- WAHYU RUDY INDARTO , SH ; -----
- ARIS SOETIONO, SH ; -----

Ketiganya advokad berkantor di Kantor Advocates & Legal Consultans “ Rudy Kabunang & Partners “ beralamat di Ruko Peterongaa Plaza Blok C jalan MT Haryono no 719 Semarang Perum Bumi Wanamukti Blok J-1 No 17 Semarang , berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Januari 2013

Selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat / Terbanding** ; -----

Pengadilan Tinggi Tersebut ; -----

Telah membaca Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 04 April 2013 Nomor : 118/Pdt/2013/PT.Smg tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ; -----

Telah membaca berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 03 Desember 2012 Perkara Nomor : 129/Pdt.G/2012/PN.Smg dan semua surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut ; -----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 16 April 2012 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dibawah nomor register 129/Pdt.G/2012/PN Smg tertanggal 17 April 2012 , yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat I kira- kira bulan Agustus tahun 2005 telah mengadakan kesepakatan dengan Tergugat I untuk mengadakan jual beli tanah kosong milik PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi (dh. PT. Cendikia Puruhita) yang terletak di Jalan Padepokan Ganesa Raya Kelurahan Pandean Lamper kota Semarang dengan Sertifikat HGB no.323 dengan ukuran luas 10.000 m2 dengan harga yang telah disepakati Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah) ; -----
2. Bahwa oleh karena Tanah yang dimaksud milik Para Tergugat dijaminkan di Bank Mutiara (dh Bank Century) dengan nilai tebus Rp. 2.350.000.000 (Dua milyar tiga ratus lima ratus juta rupiah),

hal 2 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg

Disclaimer

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



maka untuk melengkapi jual beli tersebut, Tergugat I minta kepada Penggugat I uang tanda jadi 50% yang sama dengan Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) untuk dipergunakan oleh Tergugat I guna menebus dan atau melunasi serta mengambil sertifikat yang dijaminan di Bank Mutiara (dh Bank Century) ; -----

3. Bahwa pada tanggal 13 September 2005 Penggugat I telah memenuhi yang diminta oleh Tergugat I uang muka 50% sama dengan Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat I dengan giro Bilyet tertanggal 21 September 2005, dan Tergugat I telah memberikan Kwitansi penerimaan pembayaran 50% setara dengan Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) dan ditanda tangani pada tanggal 13 September 2005, dengan harapan agar uang muka tersebut untuk mengambil sertifikat yang dijaminan di Bank Mutiara(dh Bank Century).Sesuai dengan janji Tergugat I ; -----
4. Bahwa setelah Penggugat I memberikan Giro bilyet sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat 1, antara Penggugat I dan Tergugat I sepakat untuk mengadakan peninjauan lokasi tanah yang diperjual belikan tersebut ; -----
5. Bahwa ternyata setelah diadakan penelitian atas tanah yang dimaksud posita 4 diatas terjadi perbedaan antara kenyataan dengan apa yang tercantum di Sertifikat perbedaan tersebut adalah luas yang semestinya 10.000 m2 kenyataan hanya 9.280 m2, sedangkan yang 680 m2 adalah fasilitas umum (jalan dan saluran air dan tiang listrik) ; -----
6. Bahwa guna untuk memastikan tanah yang disepakati untuk diperjual belikan antara para Penggugat dan para Tergugat dengan luas sesuai dengan luas yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut seluas 10.000 m2 , maka giro bilyet yang sudah diterimakan kepada Tegugat I untuk sementara diblokir agar tidak terjadi pencairan yang dilakukan oleh Tergugat I ; -----
7. Bahwa oleh karena giro bilyet tersebut yang telah diterima oleh Tergugat I tidak dapat dicairkan, maka Tergugat I bersedia untuk mengganti tanah yang terkena fasilitas umum yang yang seluas 680 m2, sehingga tanah yang diperjual belikan tetap seluas 10.000 m2 ; -----

hal 3 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



8. Bahwa oleh karena Tergugat I bersedia untuk melakukan splitzing atas tanah yang diperjual belikan tersebut dari induknya dan bersedia mengganti tanah seluas 680m2 dengan tanah yang masih terhubung dengan tanah yang diperjual belikan, maka dengan tidak menaruh rasa curiga terhadap Tergugat I akan melakukan wanprestasi, saat itu Penggugat I bersedia membuka blokir dari giro bilyet yang telah diterima oleh Tergugat I pada tanggal 26 September 2005, dan pada tanggal 26 September 2005 itu juga Tergugat I langsung mencairkan giro bilyet tersebut ; -----
9. Bahwa setelah pencairan giro bilyet tersebut, transaksi jual beli tanah tersebut sepakat untuk dinota riilkan yaitu di hadapan Notaris Kartikawati, SH pada tanggal 14 Oktober 2005, dan dihadiri oleh para Penggugat dan Para Tergugat ; -----
10. Bahwa pada tanggal yang ditentukan ternyata dalam transaksi tersebut Tergugat I tidak bisa menunjukkan Sertifikat asli atas tanah yang diperjual belikan, karena Tergugat I belum melunasi dan atau menebus sertifikat tersebut di Bank Mutiara (dh Bank Century), bahkan belum akan melakukan splitzing atas tanah tersebut dengan tanah yang menjadi fasilitas umum, dengan demikian uang yang diminta oleh Tergugat I kepada Penggugat I yang peruntukannya untuk mengambil sertifikat di Bank Mutiara (dh Bank Century) tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya ; -----
11. Bahwa Bank Mutiara(dh Bank Century) telah menunjuk Notaris Subiyanto Saputro,SH untuk melakukan splitzing namun dalam kenyataannya Tergugat I bersikukuh untuk tetap bahwa tanah untuk fasilitas umum menjadi satu tanah yang diperjual belikan yaitu 10.000 m2, untuk itu Notaris Subiyanto Saputro tidak bersedia mentransaksikan jual beli tanah tersebut ; -----
12. Bahwa persoalan tanah tersebut sudah ditangani oleh BPN bahkan sudah sampai ke Bapak Walikota, sehingga Tergugat I dan Penggugat dipanggil oleh Bapak Walikota, pada saat itu Tergugat I bersedia untuk mengembalikan fungsi tanah yang menjadi fasilitas umum atas perintah Bapak Walikota ; -----
13. Bahwa sekali lagi Tergugat I minta transaksi segera dilaksanakan kepada Notaris Subiyanto Saputro, SH namun ditolak karena belum diadakan splitzing atas tanah tersebut seperti yang disepakati baik dihadapan Penggugat maupun dihadapan Bapak Walikota ; -----

hal 4 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



14. Bahwa Tergugat I setuju dilakukan splitzing dengan tanda kutip yaitu memberi waktu 2 (dua) hari untuk menyelesaikannya, mana mungkin bisa selesai dalam waktu 2(dua) hari, sedangkan waktu yang dibutuhkan untuk proses splitzing adalah 7(tujuh) hari, dan pada saat itu Tergugat I minta agar dilakukan pembayaran lunas oleh Penggugat I kepada Tergugat atas transaksi jual beli tanah tersebut ; -----
15. Bahwa Penggugat I keberatan atas permintaan Tergugat I untuk membayar lunas transaksi jual beli tanah, karena sementara kelengkapan atas tanah tersebut belum dipenuhi oleh Tergugat I, dan juga Tergugat I selama proses jual beli tanah tersebut selalu tidak menunjukkan etiket yang baik ; -----
16. Bahwa oleh karena permintaannya Tergugat I tidak dipenuhi, sejak itu pula proses transaksi jual beli tanah tersebut berhenti, dan Tergugat I tidak pernah bisa dihubungi dan sulit untuk dapat diajak pertemuan ; -----
17. Bahwa kira-kira bulan September 2005 Tergugat I berjanji kepada Penggugat I, akan segera menyelesaikan transaksi jual beli tanah tersebut, akan tetapi menunggu permohonan kepada Bank Mutiara (dh Bank Century) yang sedang bermasalah ; -----
18. Bahwa Para Penggugat berkali-kali berusaha untuk bertemu dengan Tergugat I untuk merundingkan bagaimana penyelesaian transaksi jual beli tanah tersebut, dan Para Penggugat telah membuat penawaran penyelesaian dengan 2(dua) alternative yaitu : Alternatif pertama para Tergugat mengembalikan uang muka 50% Atau Rp. 2.500.000.000,-(dua milyar lima ratus juta rupiah) dengan ditambah kompensasi kerugian, Alternatif kedua Para Tergugat menjual tanah tersebut 50% dari luas yang diperjual belikan yaitu 5.000 m2, tetapi penawaran tersebut tidak ditanggapi dengan baik oleh para Tergugat ; -----
19. Bahwa hingga sekarang terjadi ingkar janji para Tergugat karena tidak mempunyai etiket baik agar segera menyelesaikan transaksi jual beli tanah tersebut, malah sebaliknya bahwa sertifikat tanah tersebut telah dipecah-pecah menjadi 9(Sembilan) sertifikat, dan akan dibangun perumahan dan akan dijual kepada pihak lain ; -----
20. Bahwa dengan demikian Penggugat telah dirugikan oleh para Tergugat senilai Rp. 2.500.000.000,-(dua milyar lima ratus juta rupiah), dengan tidak memenuhi janjinya dengan wanprestasi ; -----

hal 5 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



21. Bahwa oleh karena itu dengan wanprestasi yang dilakukan oleh para Tergugat, maka sepatutnyalah Para Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang muka yang telah diterima Tergugat I sebesar Rp. 2.500.000.000,-(dua milyar lima ratus juta rupiah) dan ditambah membayar kerugian yang diderita oleh para Penggugat sebesar 5% setiap bulan kali Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) terhitung dari bulan September tahun 2005 hingga ada keputusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap, dan atau memberikan 50% dari luas tanah yang disepakati untuk ditransaksikan jual beli antara Para Tergugat dengan para Penggugat yaitu 5.000 M2 kepada Para Penggugat ; -----
22. Bahwa Para Penggugat berkali-kali berusaha untuk menyelesaikan secara damai, namun tetap tidak membawa hasil ; -----

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan kiranya untuk memeriksa perkara ini, dan selanjutnya memutuskan sebagi berikut : -----

PRIMAIR ; -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
 2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan ; -----
 3. Menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan wanprestasi dan menyatakan Putus hubungan Hukum dengan Para Penggugat ; -----
 4. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang muka 50% setara dengan Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ditambah dengan kerugian 5% kali Rp. 2.500.000.00,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak bulan September 2005 sampai dengan Perkara ini mempunyai kekuatan Hukum tetap, dan atau memberikan tanah 50% setara dengan 5.000 m 2 atas tanah yang diperjual belikan ; -----
 5. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ; -----
- SUBSIDAIR ; -----
- Mohon putusan yang seadil - adilnya ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak para Tergugat mengajukan jawabannya tertanggal 28 Mei 2012 .yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

I. DALAM KONPENSI DALAM EKSEPSI : -----



MATERI PERKARA DAN PARA PIHAK DALAM PERKARA A QUO SAMA DENGAN PERKARA NO. 80/Pdt.G/2012/PN.SMG ; -----
Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara a quo adalah terkait transaksi jual beli tanah SHGB Nomor : 323/Pandean Lamper seluas 10.000 m2 (sepuluh ribu meter persegi) atas nama Perseroan Terbatas "Tjendekia Puruhita" terletak di Kelurahan Pandean Lamper – Kecamatan Gayamsari – Kota Semarang, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Surat Ukur tanggal 28 Nopember 2005 Nomor : 53/PANDEAN CAMPER/2005, setempat dikenal dengan Komplek Real Estate Puri Bimasakti Cluster/Perumahan Padepokan Ganesa Semarang ; -----

Bahwa yang menjadi pihak dalam perkara tersebut adalah : -----

- PT. TRI PRESETYA AMURWO BUMI dh. PT. TJENDEKIA PURUHITA sebagai pihak PENGUGAT ; -----
- YAYASAN PENDIDIKAN KESATRIAN sebagai TERGUGAT I ; ---
- H. ACHMAD SOETARTO HADIWINOTO sebagai TERGUGAT II ;
- MUNCAR WIBOWO, SE. sebagai TERGUGAT III ; -----

Bahwa dalam perkara tersebut PARA TERGUGAT juga telah mengajukan Gugat Balik (Rekonpensi) tentang Wanprestasi ; ----

- Bahwa oleh karena adanya kesamaan subyek maupun obyek dalam perkara a quo dengan perkara No. 80/Pdt.G/2012/PN.SMG yang saat ini dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Semarang maka gugatan a quo haruslah dinyatakan tidak diterima atau tidak diteruskan pemeriksaannya atau setidaknya dilakukan penggabungan perkara guna menghindari putusan perkara yang saling bertentangan ; -----

2. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) ; -----

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak ada kaitannya dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat terkait transaksi jual beli tanah SHGB Nomor : 323/Pandean Lamper yang terletak di Jalan Padepokan Ganesa Raya Kelurahan Pandean Lamper Kota Semarang dengan ; -----
- Bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah antara Penggugat III dengan Tergugat IV ; -----
- Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II terkait transaksi tanah tersebut adalah dalam kapasitas mewakili Yayasan Pendidikan Kesatrian. Sedangkan tindakan yang

hal 7 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah dalam kapasitas mewakili PT. TRI PRESETYA AMURWO BUMI dh. PT. TJENDEKIA PURUHITA ; -----

- Bahwa karenanya materi gugatan a quo yang telah mencampuradukkan kapasitas pribadi dengan kapasitas korporasi/Badan Hukum menjadikan gugatan a quo kabur (obscuur libel) ; -----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka eksepsi Para Tergugat adalah beralasan menurut hukum. Selanjutnya mohon kepada yang Mulia majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar memutuskan menerima eksepsi Para Tergugat dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard) ; ----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

3. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di atas mohon secara mutatis mutandis dianggap terbaca kembali sebagai dasar pula dalam jawaban pokok perkara ini ; -----
4. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas ; -----
5. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak ada kaitannya dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat terkait transaksi jual beli tanah yang terletak di Jalan Padepokan Ganesa Raya Kelurahan Pandean Lamper Kota Semarang dengan Sertifikat HGB Nomor 323 dengan ukuran lugs 10.000 m2 dengan harga Rp. 5.000.000.000. (lima milyar rupiah) ; -----
6. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terkait transaksi jual beli tanah SHGB Nomor : 323/Pandean Lamper adalah dalam kapasitas mewakili PT. TRI PRASETYA AMURWO BUMI dan bukan .dalam kapasitas selaku pribadi. Karenanya gugatan a quo sepanjang ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah salah alamat dan tidak mempunyai dasar hukum ; -----
7. Bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah antara Penggugat III dengan Tergugat IV (PT. TRI PRESETYA AMURWO BUMI dh. PT. TJENDEKIA PURUHITA) selaku pemilik sah sebidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 158/sisa Pandean Lamper, yang terletak di Kelurahan Pandean Lamper –Kecamatan Gayamsari



– Kota Semarang, tercatat atas Hama Preseroan Terbatas "Tjendekia Puruhita" ; -----

Bahwa Penggugat III dan Tergugat IV telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas sebagian dari tanah SHGB Nomor : 158/sisa Pendean Lamper tersebut, yaitu seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi). Untuk itu Tergugat IV (selaku Penjual) dan Penggugat III (selaku Pembeli) telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 2 tertanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan KARTIKAWATI, S.H., Notaris di Semarang ; -----

8. Bahwa latar belakang transaksi jual beli tanah tersebut adalah sebagai berikut : -----

- Bahwa obyek jual beli terletak di lingkungan Real Estate Puri Bimasakti Cluster/Perumahan Pondok Ganesa Semarang yang dibangun oleh Tergugat IV ; -----
- Bahwa di atas tanah yang akan dibeli oleh Penggugat III tersebut akan dipergunakan untuk pembangunan/pemindahan SMA Kesatrian yang terletak di JL. Gajahmada Semarang yang akan dialihkan oleh Penggugat III dengan cara tukar bangun (ruislaag) dengan pihak lain (investor) ; -----
- Bahwa Tergugat IV menyetujui harga tanah di lingkungan Real Estate Puri Bimasakti Cluster/Perumahan Pondok Ganesa Semarang dengan harga 50 % (lima puluh persen) dari harga tanah yang berlaku pada saat itu sebesar Rp. 1.000.000,-/m² (satu juta rupiah per meter persegi), sehingga harga kesepakatan menjadi 10.000 m² X Rp. 500.000,-=Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dengan pertimbangan : -----
- Pertimbangan Utama, karena pemegang saham PT. TRI PRASETYA AMURWO BUMI adalah putra Veteran R.I. dan awalnya SMA Kesatrian juga didirikan oleh para Veteran R.I. (Ex. Tentara Pelajar) dengan mendapat fasilitas dari Kodam IV/Diponegoro sehingga penyediaan tanah untuk pembangunan SMA Kesatrian di lingkungan Real Estate Puri Bimasakti Cluster/Perumahan Padepokan Ganesa Semarang adalah merupakan partisipasi sebagai generasi muda putra Veteran kepada Yayasan yang dirintis oleh Veteran ; -----

hal 9 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



- Pembangunan sekolah yang direncanakan 5 (lima) lantai yang merupakan bagian dari fasum dan fasos akan memberikan nilai tambah terhadap harga jual rumah yang akan menguntungkan Tergugat IV ; -----
- 9. Bahwa hal-hal yang telah disepakati oleh Tergugat IV dan Penggugat III Dalam transaksi jual beli pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----
 - Bahwa harga penjualan dan pembelian tanah tersebut telah ditetapkan dan disetujui oleh kedua belah pihak sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ; -----
 - Bahwa pembayaran dilakukan oleh Penggugat III kepada Tergugat IV dalam 2 (dua) tahap. pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah)
 - Bahwa pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh Penggugat III kepada Tergugat IV selambat-lambatnya pada tanggal 26 Oktober 2005 dan pada saat itu juga akan ditandatangani Akta Jual Beli oleh kedua belah pihak ; -----
- 10. Bahwa oleh karena Sertifikat Induk tanah perumahan Puri Bimasakti Cluster berada di Bank Mutiara (dh. Bank Century) maka sistem pembayaran telah disepakati oleh kedua belah pihak sebagai berikut : -----
 - Uang muka / tanda jadi sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 13 September 2005 dengan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 14 Oktober 2005 ; -----
 - Setelah pengikatan jual beli maka dilakukan splitzing obyek jual beli dari Sertifikat Induk ; -----
 - Pelunasan dilakukan setelah splitzing selesai dan uang pelunasan tersebut akan digunakan untuk membayar sisa kredit di Bank Mutiara (dh. Bank Century). Royan akan diterbitkan oleh pihak Bank Mutiara (dh. Bank Century) setelah membayar sisa kredit sebesar Rp. 2.370.000.000,- (dua milyar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) ; -----
 - Selanjutnya Sertifikat splitzing akan diserahkan oleh Tergugat IV kepada Penggugat III ; -----



11. Bahwa Tergugat IV telah menerima pembayaran sesuai dengan bukti kwitansi pembayaran tertanggal 13 September 2005, sebagai berikut : -----
 - BG BCA No. YG 040453 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar) rupiah), jatuh tempo tanggal 21 September 2005 ; -----
 - BG BCA No. YG 040452 sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) jatuh tempo tanggal 21 September 2005 ;
 - BG BCA No. YG 040456 sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) jatuh tempo tanggal 21 September 2005 ; -----
12. Bahwa proses splitzing Sertifikat Induk telah selesai dilaksanakan dan pada tanggal 1 Desember 2005 di atas tanah obyek jual beli telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 323/Pandean Lamper seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) atas nama Perseroan Terbatas "Tjendekia Puruhita" terletak di Kelurahan Pandean Lamper – Kecamatan Gayamsari – Kota Semarang, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Surat Ukur tanggal 28 Nopember 2005 Nomor : 53/PANDEAN CAMPER/2005, setempat dikenal dengan Komplek Real Estate Puri Bimasakti Cluster/Perumahan Padepokan Ganesa Semarang ;
13. Bahwa sesuai kesepakatan, setelah terbit Sertifikat tersebut maka selanjutnya akan dilakukan pelunasan pembayaran dan proses jual beli dihadapan Subiyanto Putro, S.H., Notaris/PPAT di Semarang. Namun pada saat akan dilakukan proses jual beli, Penggugat III menyampaikan bahwa rencana tukar bangun dengan investor batal dengan alasan penjualan tanah dan gedung SMA Kesatrian di Jl. Gajah Mada Semarang dengan cara tukar guling tidak mendapat persetujuan dari Departemen Keuangan ; -----
14. Bahwa saat ini pemindahan Gedung SMA Kesatrian dari Jl. Gajahmada Semarang telah selesai dilakukan di JL. Gajah Raya Semarang. Dengan demikian maka pemindahan Gedung SMA Kesatrian ke lingkungan Real Estate Puri Bimasakti Cluster/Perumahan Pondok Ganesa Semarang batal dilakukan. Hal ini membuktikan Kesepakatan Jual Beli antara Penggugat III dengan Tergugat IV sebagaimana tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 14 Oktober 2005 telah dibatalkan secara sepihak oleh Penggugat III, apalagi jika waktu pelunasan pembayaran juga telah lewat ; -----



15. Bahwa sehubungan dengan pembatalan kesepakatan jual beli secara sepihak oleh Penggugat III maka diadakan pertemuan antara Tergugat IV dengan Bapak H. Achmad Soetarto Hadiwinoto (Penggugat I) dan Bapak Muncar Wibowo Soetarto, SE (Penggugat II) yang merupakan Pengurus Yayasan Pendidikan Kesatrian. Pada pertemuan tersebut disepakati bahwa sehubungan dengan rencana jual beli tanah dibatalkan maka pihak Yayasan Pendidikan Kesatrian (Penggugat III) meminta pengembalian uang muka yang telah dibayarkan kepada Tergugat IV. Tergugat IV setuju mengembalikan uang muka yang telah diterima dari hasil penjualan tanah yang batal ditransaksikan tersebut ; -----
16. Bahwa selanjutnya dengan batalnya jual beli maka antara Penggugat III dan Tergugat IV telah menandatangani Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama tertanggal 18 Januari 2011, yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut : -----
- Kesepakatan Jual Beli tanah antara Penggugat III dengan Tergugat IV berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Kartikawati, S.H. dinyatakan batal ; -----
 - Guna realisasi pengembalian uang muka yang diterima dari Penggugat III maka di atas tanah tersebut akan dibangun perumahan oleh Tergugat IV dan hasil penjualannya akan digunakan untuk mengembalikan uang muka yang telah dibayar Oleh Penggugat III ; -----
17. Bahwa Tergugat IV bermaksud untuk menjual tanah tersebut dan sebagai tahap awal maka Tergugat IV akan membangun perumahan di atas tanah tersebut. Akan tetapi niat Tergugat IV tidak dapat terlaksana dikarenakan Para Penggugat telah menghalang-halangi rencana Tergugat IV tersebut, dengan cara melanggar kesepakatan yang telah dituangkan Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama tertanggal 18 Januari 2011, yaitu :-----
- Bahwa tanpa dasar hukum yang sah, Penggugat III telah melakukan pemblokiran atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang. Akibatnya proses pembangunan dan penjualan tanah terhambat ; -----
 - Bahwa tanpa dasar hukum yang benar, Penggugat I dan Penggugat II telah melaporkan salah seorang Pengurus PT. TRI PRASETYA AMURWO BUMI (dhi. DR. Subroto, SE., MM., yang

hal 12 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



berkedudukan sebagai Komisaris PT. TRI PRASETYA AMURWO BUMI) ke Polrestabes Semarang, dengan sangkaan telah melakukan tindak pidana "PENIPUAN" dan/atau "PENGGELOPANG" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP dan / atau 372 KUHP, sesuai dengan dan berdasarkan Laporan Polisi No. Pol. : 661/IV/2011/Jateng/Restabes tanggal 4 April 2011. Perbuatan ini jelas merugikan kepentingan Tergugat IV selaku Badan Hukum ; -----

18. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka tidak terbukti Para Tergugat telah --melakukan wanprestasi. Justru Para Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
19. Bahwa gugatan a quo didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, karenanya putusan dalam perkara a quo dapat dijalkan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun dimungkinkan adanya Banding, Kasasi ataupun upaya Hukum lainnya ; -----

II . DALAM REKONPENSASI : -----

20. Bahwa Tergugat IV Konpensi (yang untuk selanjutnya disebut Penggugat Rekompensi) dengan ini mengajukan Gugatan Rekompensi terhadap : -----
Penggugat I Konpensi, yang untuk selanjutnya disebut Tergugat I Rekompensi ; -----
Penggugat II Konpensi, yang untuk selanjutnya disebut Tergugat I Rekompensi ; -----
Penggugat III Konpensi, yang untuk selanjutnya disebut Tergugat III Rekompensi ; -----
Atau secara bersama-sama disebut Para Tergugat Rekompensi ; ---
21. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Konpensi di atas mohon secara mutatis mutandis dianggap terbaca kembali sebagai dasar pula dalam gugatan rekompensi ini ; -----
22. Bahwa Penggugat Rekompensi (PT. TRI PRESETYA AMURWO BUMI dh. PT. TJENDEKIA PURUHITA) adalah pemilik sah dari dan yang berhak atas sebidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 158/sisa Pandean Kota Semarang, seluas + 36.632 m2 (lebih kurang tiga puluh enam ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi), dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor : 15156 – 15158/0141999 tertanggal 29



Desember 1999, tercatat atas nama Preseroan Terbatas "Tjendekia Puruhita" ; -----

23. Bahwa Penggugat Rekonpensi dan Tergugat III Rekonpensi telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas sebagian dari tanah SHGB Nomor : 158/sisa Pendean Lamper tersebut, yaitu seluas 10.000 m2 (sepuluh ribu meter persegi). Untuk itu Penggugat Rekonpensi (selaku Penjual) dan Tergugat III Rekonpensi (selaku Pembeli) telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Alai Beli sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 2 tertanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan KARTIKAWATI, S.H., Notaris di Semarang ; -----

24. Bahwa latar belakang transaksi jual beli tanah tersebut adalah sebagai berikut : -----

- Bahwa obyek jual beli terletak di lingkungan Real Estate Puri Bimasakti Cluster/Perumahan Pondok Ganesa Semarang yang dibangun oleh Penggugat Rekonpensi ; -----

- Bahwa di atas tanah yang akan dibeli oleh Tergugat III Rekonpensi tersebut akan dipergunakan untuk pembangunan/ pemindahan SMA Kesatrian yang terletak di Jl Gajahmada Semarang yang akan dialihkan oleh Tergugat III Rekonpensi dengan cara tukar bangun (ruislag)dengan pihak lain (investor);

- Bahwa Penggugat Rekonpensi menyetujui harga tanah di lingkungan Real Estate Puri Bimasakti Cluster/Perumahan Pondok Ganesa Semarang dengan harga 50 % (lima puluh persen) dari harga tanah yang berlaku pada saat itu sebesar Rp. 1.000.000,-/m2 (satu juta rupiah per meter persegi), sehingga harga kesepakatan menjadi 10.000 m2 X Rp. 500.000,- ; -----
Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dengan pertimbangan :

- Pertimbangan Utama, karena pemegang saham PT. TRI PRASETYA AMURWO BUMI adalah putra Veteran R.I. dan awainya SMA Kesatrian juga didirikan oleh para Veteran R.I. (Ex. Tentara Pelajar) dengan mendapat fasilitas dari Kodam IV/Diponegoro sehingga penyediaan tanah untuk pembangunan SMA Kesatrian di lingkungan Real Estate Puri Bimasakt Cluster / Perumahan Padepokan Ganesa Semarang adalah merupakan partisipasi sebagai generasi muda putra Veteran kepada Yayasan yang dirintis oleh Veteran ; -----

hal 14 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



- Pembangunan sekolah yang direncanakan 5 (lima) lantai yang merupakan bagian dari fasum dan faros akan memberikan nilai tambah terhadap harga jual rumah yang akan menguntungkan Penggugat Rekonpensi ; -----
25. Bahwa hal-hal yang telah disepakati oleh Penggugat Rekonpensi dan Tergugat III Rekonpensi dalam transaksi jual beli pada pokoknya adalah sebagai berikut:
- Bahwa harga penjualan dan pembelian tanah tersebut telah ditetapkan dan disetujui oleh kedua belah pihak sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ; -----
 - Bahwa pembayaran dilakukan oleh Tergugat III Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi dalam 2 (dua) tahap. Pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ; -----
 - Bahwa pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh Tergugat III Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi selambat-lambatnya pada tanggal 26 Oktober 2005 dan pada saat itu juga akan ditandatangani Akta Jual Beli oleh kedua belah pihak ; -----
26. Bahwa oleh karena Sertifikat Induk tanah perumahan Puri Bimasakti Cluster berada di Bank Mutiara (dh. Bank Century) maka sistem pembayaran telah disepakati oleh kedua belah pihak sebagai berikut : -----
- Uang muka / tanda jadi sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 13 September 2005 dengan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 14 Oktober 2005 ; -----
 - setelah pengikatan jual beli maka dilakukan splitzing obyek jual beli dari Sertifikat Induk ; -----
 - Pelunasan dilakukan setelah splitzing selesai dan uang pelunasan tersebut akan digunakan untuk membayar sisa kredit di Bank Mutiara (dh. Bank Century). Royalti akan diterbitkan oleh pihak Bank Mutiara (dh. Bank Century) setelah membayar sisa kredit sebesar Rp. 2.370.000.000,- (dua milyar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) ; -----
 - Selanjutnya Sertifikat splitzing akan diserahkan oleh Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat III Rekonpensi ; -----

hal 15 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



27. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah menerima pembayaran sesuai dengan bukti kwitansi pembayaran tertanggal 13 September 2005, sebagai berikut : -----
- BG BCA No. YG 040453 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar) rupiah), jatuh tempo tanggal 21 September 2005 ; -----
 - BG BCA No. YG 040452 sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) jatuh tempo tanggal 21 September 2005 ; -----
 - BG BCA No. YG 040456 sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) jatuh tempo tanggal 21 September 2005 ; -----
28. Bahwa proses splitzing Sertifikat Induk telah selesai dilaksanakan dan pada tanggal 1 December 2005 di atas tanah obyek jual beli telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 323/Pandean Lamper seluas 10.000 m2 (sepuluh ribu meter persegi) atas nama Perseroan Terbatas "Tjendekia Puruhita" terletak di Kelurahan Pandean Lamper – Kecamatan Gayamsari – Kota Semarang, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Surat Ukur tanggal 28 Nopember 2005 Nomor : 53/PANDEAN LAMPER/2005, setempat dikenal dengan Komplek Real Estate Puri Bimasakti Cluster/Perumahan Padepokan Ganesa Semarang, yang selanjutnya akan disebut Obyek sengketa ; -----
29. Bahwa sesuai kesepakatan, setelah terbit sertifikat atas obyek sengketa maka selanjutnya akan dilakukan pelunasan pembayaran dan proses jual beli dihadapan Subiyanto Putro, S.H., Notaris/PPAT di Semarang. Namun pada saat akan dilakukan proses jual beli, Tergugat III Rekonpensi menyampaikan bahwa rencana tukar bangun dengan investor batal dengan alasan penjualan tanah dan gedung SMA Kesatrian di jl. Gajah Mada Semarang dengan cara tukar guling tidak mendapat persetujuan dari Departemen Keuangan ; -----
30. Bahwa saat ini pemindahan Gedung SMA Kesatrian dari jl. Gajahmada Semarang telah selesai dilakukan di jl. Gajah Raya Semarang. Dengan demikian maka pemindahan Gedung SMA Kesatrian ke lingkungan Real Estate Puri Bimasakti Cluster/Perumahan Pondok Ganesa Semarang batal dilakukan. Hal ini membuktikan Kesepakatan Jual Beli obyek sengketa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat III Rekonpensi

hal 16 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



sebagaimana tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 14 Oktober 2005 telah dibatalkan secara sepihak oleh Tergugat III Rekonpensi, apalagi jangka waktu pelunasan pembayaran obyek sengketa juga telah terlewati ; -----

31. Bahwa sehubungan dengan pembatalan kesepakatan jual beli obyek sengketa secara sepihak oleh Tergugat III Rekonpensi maka diadakan pertemuan antara Penggugat Rekonpensi dengan Bapak H. Achmad Soetarto Hadiwinoto (Tergugat I Rekonpensi) dan Bapak Muncar Wibowo Soetarto, SE (Tergugat II Rekonpensi) yang merupakan Pengurus Yayasan Pendidikan Kesatrian. Pada pertemuan tersebut disepakati bahwa sehubungan dengan rencana jual beli obyek sengketa dibatalkan maka pihak Yayasan Pendidikan Kesatrian (Tergugat III Rekonpensi) meminta pengembalian uang muka yang telah dibayarkan kepada Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi setuju mengembalikan uang muka yang telah diterima dari hasil penjualan obyek sengketa ; -----
32. Bahwa selanjutnya dengan batalnya jual beli obyek sengketa maka antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat III Rekonpensi telah menandatangani Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama tertanggal 18 Januari 2011, yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut : -----
 - Kesepakatan Jual Beli obyek sengketa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat III Rekonpensi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Kartikawati, S.H. dinyatakan batal ;
 - Guna realisasi pengembalian uang muka yang diterima dari Tergugat III Rekonpensi maka di atas tanah obyek sengketa akan dibangun perumahan oleh Penggugat Rekonpensi dan hasil penjualannya akan digunakan untuk mengembalikan uang muka yang telah dibayar oleh Tergugat III Rekonpensi ; -----
33. Bahwa Penggugat Rekonpensi bermaksud untuk menjual obyek sengketa dan sebagai tahap awal maka Penggugat Rekonpensi akan membangun perumahan di atas tanah obyek sengketa. Akan tetapi niat Penggugat Rekonpensi tersebut tidak dapat terlaksana dikarenakan Para Tergugat Rekonpensi telah menghalang-halangi rencana Penggugat Rekonpensi tersebut, dengan cara melanggar



kesepakatan yang telah dituangkan Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama tertanggal 18 Januari 2011, yaitu : ; -----

- Bahwa tanpa dasar hukum yang sah, Tergugat III Rekonpensi telah melakukan pemblokiran atas tanah obyek sengketa kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang. Akibatnya proses pembangunan dan penjualan tanah obyek sengketa terhambat ;
- Bahwa tanpa dasar hukum yang benar, Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat 11 Rekonpensi telah melaporkan salah seorang Pengurus PT. TRI PRASETYA AMURWO BUMI (dhi. DR. Subroto, SE., MM., yang berkedudukan sebagai Komisaris PT. TRI PRASETYA AMURWO BUMI) ke Polrestabes Semarang, dengan sangkaan telah melakukan tindak pidana "PENIPUAN" dan/atau "PENGGELOPAN" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP dan/atau 372 KUHP, sesuai dengan dan berdasarkan Laporan Polisi No. Pol. : 661/IV/2011/Jateng/Restabes tanggal 4 April 2011. Perbuatan ini jelas merugikan kepentingan Penggugat Rekonpensi selaku Badan Hukum ; -----

34. Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonpensi ; -----

35. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi maka Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil, yang dapat diperhitungkan sebesar Rp. 40.100.000.000,- (empat puluh milyar seratus juta rupiah), dengan rincian : -----

a. Kerugian materiil : -----

- Akibat pemblokiran atas tanah obyek sengketa maka Penggugat Rekonpensi tidak dapat menjual obyek sengketa. Harga Pasaran obyek sengketa saat ini adalah sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), sehingga kerugian Penggugat Rekonpensi adalah Rp. 2.000.000,- X 10.000 m² = Rp. 20.000.000.00,- (dua puluh milyar rupiah) ; -----
- Penggugat Rekonpensi harus membangun fasum & fasos pengganti, dimana Penggugat Rekonpensi telah membangun Gedung Sekolah Menengah Kejuruan Pariwisata Tjendekia Puruhita di lokasi Real Estate Puri Bimasakti Cluster/Perumahan Pondok Ganesa Semarang, dengan nilai

hal 18 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



tanah dan bangunan sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ; -----

- Penggugat Rekonpensi harus membayar biaya pengurusan perkara (biaya lawyer), baik perkara pidana maupun perdata, sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ; -----

b. Kerugian imateriil : -----

Kerugian immateriil sulit dihitung, namun demi untuk kepastian hukum sehubungan dengan pengajuan gugatan a quo maka kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi jika dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), dimana sejak adanya permasalahan ini maka reputasi Penggugat Rekonpensi sebagai pengembang yang selama ini dikenal baik mengalami "gangguan", karena menghadapi complain dari konsumen/ calon konsumen ; -----

Kerugian material dan immaterial sebesar Rp. 40.100.000000,- (empat puluh milyar seratus juta rupiah) ini harus dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi secara tanggung-renteng, tunai dan seketika ; -----

36. Bahwa selain itu sudah sepatutnya pula menurut hukum agar Para Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ; -----
37. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat Rekonpensi Berta untuk menghindari iktikad tidak baik dari Para Tergugat Rekonpensi dalam melaksanakan putusan perkara a quo, maka dengan ini Penggugat Rekonpensi mohon agar Pengadilan Negeri Semarang melalui Juru Sita dapat melakukan sita jaminan terhadap harta benda milik Para Tergugat Rekonpensi, yaitu : -----
 - Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di A WR. Supratman No. 31-32 RT.01 RW.03 Kel. Gisikdrono, Kec. Semarang Barat, Kota Semarang, yang merupakan milik Tergugat I Rekonpensi ; -----
 - Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di jl. Abdurrahman Saleh No.76 RT.05 RW.02 Kel. Kalibanteng Kidul, Kec. Semarang Barat, Kota Semarang, yang merupakan milik Tergugat II Rekonpensi ; -----
38. Bahwa gugatan a quo didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, karenanya putusan dalam

hal 19 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun dimungkinkan adanya Banding, Kasasi ataupun upaya Hukum lainnya ; -----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan segala kerendahan hati mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

DALAM KONPENSI : -----

DALAM EKSEPSI ; -----

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat seluruhnya ; --
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard) ; -----

DALAM POKOK PERKARA. ; -----

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; -----

DALAM REKONPENSI : -----

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya -----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta benda Para Tergugat Rekonpensi, yaitu : -----
 - Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di JL WR. Supratman No. 31-32 RT.01 RW.03 Kel. Gisikdrono, Kec. Semarang Barat, Kota Semarang, yang merupakan milik Tergugat I Rekonpensi ; -----
 - Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di jl. Abdurrahman Saleh No.76 RT.05 RW.02 Kel. Kalibanteng Kidul, Kec. Semarang Barat, Kota Semarang, yang merupakan milik Tergugat II Rekonpensi ; -----
3. Menyatakan dan menetapkan Para Tergugat Rekonpensi, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan kepentingan Penggugat Rekonpensi ; -----
4. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah dari dan yang berhak atas obyek sengketa ; -----
5. Menyatakan batal kesepakatan jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat III Rekonpensi, sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan KARTIKAWATI, S.H., Notaris di Semarang ; -----

hal 20 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama tertanggal 18 Januari 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat Rekonpensi dan Tergugat III Rekonpensi ; -----
7. Menyatakan tidak sah blokir atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat III Rekonpensi kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang ; -----
8. Menyatakan Penggugat Rekonpensi berhak untuk membangun dan menjual obyek sengketa kepada pihak lain ; -----
9. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 40.100.000000,- (empat puluh milyar seratus juta rupiah) yang harus dibayarkan secara tanggung-renteng, tunai dan seketika ; -----
10. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun dimungkinkan adanya Banding, Kasasi ataupun upaya Hukum lainnya ; -----
11. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI : -----

- Menghukum Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi membayar seluruh biaya perkara yang timbul ; -----

Atau ; -----

Menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya dalam peradilan yang baik (ex aquo et bono) ; -----

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan pada tanggal, 03 Desember 2012 Perkara Nomor : 129/ Pdt.G/2012/PN.Smg yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut ; -----

DALAM KONPENSI ; -----

DALAM EKSEPSI ; -----

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ; -----

DALAM REKONPENSI ; -----

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Dalam Rekonpensi tidak dapat diterima ; -----

hal 21 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ; -----

- Menghukum Para Penggugat Konpensi atau Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 691.000,- (enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa pada tanggal 11 Desember 2012 Kuasa Hukum Para Penggugat mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 03 Desember 2012 Perkara Nomor : 129/Pdt.G/2012/PN.Smg dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 11 Januari 2013 ; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat / Pembanding telah mengajukan Memori banding tanggal 15 Pebruari 2013, salinannya telah diserahkan kepada Para Tergugat / Terbanding pada tanggal 20 Pebruari 2013 oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Semarang ; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Tergugat / Terbanding telah mengajukan Kontra Memori banding tanggal 06 Maret 2013, salinannya telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Para Penggugat / Pembanding pada tanggal 11 Maret 2013 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang ; -----

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi kepada kedua belah pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara ; -----

TENTANG HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Penggugat / Pembanding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat - syarat yang ditentukan oleh Undang - Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima ; -----

DALAM KONVENSI ; -----

hal 22 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat /
Pembanding dalam memori bandingnya bertanggal 15 Pebruari 2013
mengemukakan alasan-alasan keberatan yang pada pokoknya sebagai
berikut : -----

- Putusan Pengadilan Negeri Semarang yang dimohonkan banding
didasarkan pada pertimbangan hukum yang tidak cermat dan
tidak seksama serta bertentangan dengan fakta hukum maupun
bertentangan dengan Peraturan Perundang - undangan yang
berlaku ; -----
- Majelis berpendapat terhadap Eksepsi Para Tergugat yaitu materi
perkara dan para pihak sama dalam perkara Nomor :
80/Pdt.G/2012/PN. Smg, Majelis berpendapat untuk mengetahui
mengenai kesamaan antara materi gugatan a quo Nomor
80/Pdt.G/2012/PN. Smg bahwa Tergugat telah mengajukan gugatan
balik Rekonpensi tentang Wanprestasi ; -----
- Bahwa “ne bis in idem” adalah prinsip hukum yang berlaku dalam
hukum perdata mengandung pengertian bahwa sebuah perkara
dengan obyek yang sama, para pihak yang sama dan materi pokok
sama yang telah diputus oleh Pengadilan yang telah mempunyai
kekuatan hukum tetap ; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Tergugat / Terbanding
dalam Kontra Memori bandingnya bertanggal 06 Maret 2013
mengemukakan hal yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Keberatan-keberatan dari Para Pembanding sebagaimana terurai
dalam Memori bandingnya tersebut adalah tidak dapat dibenarkan,
karena Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili
perkara a quo tidak salah menerapkan hukum atau melanggar Norma
Hukum yang berlaku dimana keberatan-keberatan tersebut pada
hakekatnya telah dipertimbangkan secara tepat dan benar, yaitu
tentang adanya “ne bis in idem” karena perkara a quo mempunyai
essensi yang sama dengan perkara Nomor : 80/Pdt.G/2012/PN. Smg
yang saat ini dalam proses banding ; -----

hal 23 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



- Pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 129/Pdt.G/2012/PN. Smg yang dimohonkan banding menurut pihak Para Tergugat / Terbanding adalah telah sesuai dengan keadilan ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari, meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Penggugat / Pembanding , Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Tergugat / Terbanding dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 129/Pdt.G/2012/PN.Smg tanggal 3 Desember 2012 , Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut ; -----

- Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa ada atau tidaknya asas “ne bis in idem” tidak semata mata ditentukan oleh para pihak akan tetapi terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Putusan Pengadilan Negeri yang lebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan alasannya adalah sama ; -----
- Dalam gugatan terdahulu yaitu perkara Nomor : 80/Pdt.G/2012/PN. Smg adalah tentang Perbuatan melawan Hukum, sedangkan gugatan yang baru dalam perkara Nomor : 129/Pdt.G/2012/PN. Smg adalah tentang Wanprestasi ; -----
- Dalam gugatan terdahulu pada gugatan Rekonvensi yang diajukan atas alasan Wanprestasi tetapi berbeda tentang masalah Wanprestasi dalam gugatan yang baru tersebut, jelas alasannya berbeda sehingga tidak dapat dikatakan “ne bis in idem” ; -----
- Dalam hal ini dengan tidak dilaksanakannya kewajiban-kewajiban oleh Para Tergugat / Terbanding atas kesanggupannya menyerahkan Sertifikat Atas Tanah / Obyek Sengketa a quo setelah menerima uang tanda jadi sebesar Rp. 2.500.000.000.- (dua milyar lima ratus juta rupiah) adalah beralasan untuk dinyatakan Para Tergugat / Terbanding telah melakukan Wanprestasi ; -----

hal 24 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



- karenanya beralasan hukum agar Para Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang tanda jadi yang sudah diterimanya tanggal 13 September 2005 tersebut sebesar Rp. 2.500.000.000.- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat / Pembanding dengan presentasi perhitungan bunga ; -----
- Dengan dikembalikannya uang tanda jadi sebesar Rp. 2.500.000.000.- (dua milyar lima ratus juta rupiah) tersebut oleh Para Tergugat / Terbanding kepada Para Penggugat / Pembanding, maka beralasan untuk dinyatakan putus hubungan hukum antara Para Penggugat / Pembanding dengan Para Tergugat / Terbanding ;
- Dengan demikian maka petitum gugatan Para Penggugat / Pembanding Nomor: 3 dan 4 (dengan perbaikan mengenai besarnya perhitungan bunga) adalah adil, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi bunganya sebesar 5% kali Rp. 2.500.000.00,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak Perkara ini mempunyai kekuatan Hukum tetap ; -----

DALAM REKONVENS! ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat I telah memberikan uang muka kepada Penggugat I sebesar 50 % yaitu Rp. 2.500.000.00,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ; -----

- Bahwa setelah diadakan peninjauan lokasi dan penelitian, terdapat perbedaan antara kenyataan dengan yang tercantum dalam Sertifikat yang sebenarnya 10.000 m2 kenyataan hanya 9.280 m2, sedangkan yang 680 m2 adalah fasilitas umum (jalan dan saluran air dan tiang listrik) ; -----
- Bahwa setelah diadakan transaksi jual beli Penggugat I tidak dapat menunjukkan sertifikat asli, karena Penggugat belum melunasi pada Bank Mutiara (dh Bank Century) ; -----
- Bahwa persoalan tanah tersebut sudah sampai pada Walikota Semarang ; -----
- Bahwa Tergugat I keberatan untuk melunasi sisanya, karena persoalan tanah tersebut belum selesai ; -----

Menimbang, bahwa dari hal-hal tersebut Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya ; -----

hal 25 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 129/Pdt.G/2012/PN.Smg tanggal 03 Desember 2012 haruslah dibatalkan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dengan amarnya seperti tersebut dibawah ini ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat / Terbanding berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ; -----

Mengingat akan ketentuan-ketentuan dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku (HIR) dan Pasal-Pasal dari Undang-Undang maupun peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ; -----

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat / Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 03 Desember 2012 Nomor Perkara : 129/Pdt.G/2012/PN.Smg yang dimohonkan banding tersebut ; -----

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSIL ; -----

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat / Pembanding untuk sebagian ; -----
- Menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan wanprestasi dan menyatakan putus hubungan hukum dengan Para Penggugat ; -----
- Menghukum Para Tergugat / Terbanding secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang muka 50% setara dengan Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ditambah dengan kerugian 5% kali Rp. 2.500.000.00,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak Perkara ini mempunyai kekuatan Hukum tetap ; -----
- Menghukum Para Tergugat / Terbanding membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

hal 26 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



- Menolak gugatan Para Penggugat / Pembanding untuk selebihnya ; --
DALAM REKONVENSI ; -----
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
- Menyatakan penggugat untuk membayar biaya biaya yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat Peradilan sebesar NIHIL ; -----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari **Selasa**, tanggal, **04 J u n i 2013** oleh Majelis Hakim yang terdiri dari **DR. H. DAMSURI NUNGTJIK, SH. MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, dengan **ABDUL ROCHIM, SH** dan **H. FATURRAHMAN, SH. MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **MUSTOFA, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara. -----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

tertanda

tertanda

1. ABDUL ROCHIM, SH

DR. H. DAMSURI NUNGTJIK, SH. MH

tertanda

2. H. FATURRAHMAN, SH. MH

Panitera Pengganti,

tertanda

MUSTOFA, SH

hal 27 dari 28 hal Put.No.118/Pdt/2013/PT.Smg



Perincian biaya perkara :

- Materai Putusan ----- : Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan ----- : Rp. 5.000,-
- Pemberkasan ----- : Rp.139.000,-

J u m l a h ----- : Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)