



P U T U S A N

Nomor 2184 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **YAYASAN PENDIDIKAN KESATRIAN 67 disebut juga YAYASAN PENDIDIKAN KESATRIAN**, yang diwakili oleh Ketua Yayasan dan Sekretaris Yayasan: H. Achmad Soetarto Hadiwinoto dan Muncar Wibowo, SE, berkedudukan di Jl. Pamularsih No. 116 Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Achyanto Wibowo, SH., Advokat, berkantor di Jalan Pederesan Kecil No. 61 Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Mei 2013;
2. **H. ACHMAD SOETARTO HADIWINOTO**, bertempat tinggal di Jl.WR.Supratman No.31-32 RT.01 RW.03 Kelurahan Gisikdrono, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;
3. **MUNCAR WIBOWO, SE.**, bertempat tinggal di Jln. Abdurrahman Saleh No. 76 RT.05 RW.02 Kelurahan Kalibanteng Kidul, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dan III/Pembanding;

m e l a w a n:

1. **DR. SUBROTO, SE. MM.**, bertempat tinggal di Jl. Setiabudi No. 34 D Semarang;
2. **IR. SYAHDU WARDANI**, bertempat tinggal di Jl. Perumahan Perwira Kodam IV/Diponegoro Gg. IX Banyumanik Semarang;
3. **SRI AYU KUSUMA WARDANI, SS. MP**, bertempat tinggal di Jl. Duta Asri C-3 Duta Bukit Mas RT. 003 RW. 007 Kel. Banyumanik Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kabunang Rudi Yanto Hunga, SH.,MH., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Bumi Wanamukti Blok J-1 No. 17

Hal. 1 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 November 2012, Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II dan III/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I, II dan III telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II dan III di muka persidangan Pengadilan Negeri Semarang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat (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 Lamper, yang terletak di Kelurahan Pandean Lamper – Kecamatan Gayamsari – Kota Semarang, seluas $\pm 36.632 \text{ m}^2$ (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 Perseroan Terbatas “Tjendekia Puruhita”;
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas sebagian dari tanah SHGB Nomor: 158/sisa Pandean Lamper tersebut, yaitu seluas 10.000 m^2 (sepuluh ribu meter persegi). Untuk itu Penggugat (selaku Penjual) dan Tergugat I (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;
3. Bahwa latar belakang transaksi jual beli tanah tersebut adalah sebagai berikut:
 - 0 Bahwa obyek jual beli terletak di lingkungan Real Estate Puri Bimasakti Cluster/Perumahan Pondok Ganesa Semarang;
 - 1 Bahwa di atas tanah yang akan dibeli oleh Tergugat I tersebut akan dipergunakan untuk pembangunan/pemindahan SMA Kesatrian yang terletak di Jl. Gajahmada Semarang yang akan dialihkan oleh Tergugat I dengan cara tukar bangun (*ruislaag*) dengan pihak lain (*investor*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Bahwa Penggugat menyetujui harga tanah di lingkungan Real Estate Puri Bumasakti Cluster/Perumahan Pondok Ganesa Semarang dengan harga 50% (lima puluh persen) dari harga tanah yang berlaku pada saat itu sebesar Rp1.000.000,-/m² (satu juta rupiah per meter persegi), sehingga harga kesepakatan menjadi 10.000 m² X Rp500.000,- = Rp5.000.000.000,- (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;
- Pembangunan sekolah yang direncanakan 5 (lima) lantai yang merupakan bagian dari fasum dan fasos akan memberikan nilai tambah terhadap harga jual rumah;

4. Bahwa hal-hal yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I dalam transaksi jual beli pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa harga penjualan dan pembelian tanah tersebut telah ditetapkan dan disetujui oleh kedua belah pihak sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
2. Bahwa pembayaran dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dalam 2 (dua) tahap. Pembayaran tahap pertama sebesar Rp2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
3. Bahwa pembayaran tahap kedua sebesar Rp2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 26 Oktober

Hal. 3 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2005 dan pada saat itu juga akan ditandatangani Akta Jual Beli oleh kedua belah pihak;

5. 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:
 - a. Uang muka/tanda jadi sebesar Rp2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 13 September 2005 dengan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 14 Oktober 2005;
 - b. Setelah pengikatan jual beli maka dilakukan *splitzing* obyek jual beli dari Sertifikat Induk;
 - c. Pelunasan dilakukan setelah *splitzing* selesai dan uang pelunasan tersebut akan digunakan untuk membayar sisa kredit di Bank Mutiara (dh. Bank Century). Roya akan diterbitkan oleh pihak Bank Mutiara (dh. Bank Century) setelah membayar sisa kredit sebesar Rp2.370.000.000,- (dua milyar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah);
 - d. Selanjutnya Sertifikat *splitzing* akan diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
6. Bahwa Penggugat telah menerima pembayaran sesuai dengan bukti kwitansi pembayaran tertanggal 13 September 2005, sebagai berikut:
 - a. BG BCA No. YG 040453 sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar) rupiah), jatuh tempo tanggal 21 September 2005;
 - b. BG BCA No. YG 040452 sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) jatuh tempo tanggal 21 September 2005;
 - c. BG BCA No. YG 040456 sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) jatuh tempo tanggal 21 September 2005;

Namun kenyataannya BG BCA No. YG 040452 sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan BG BCA No. YG 040456 sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) diminta kembali oleh Tergugat II dan Tergugat III (yang mewakili Tergugat I) dengan alasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk fee Team, sehingga total Penggugat hanya menerima pembayaran uang muka dari Tergugat I sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

7. 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 November 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;
8. 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 I 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;
9. 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 Bimasaksi Cluster/Perumahan Pondok Ganesa Semarang batal dilakukan. Hal ini membuktikan Kesepakatan Jual Beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 14 Oktober 2005 telah dibatalkan secara sepihak oleh Tergugat I, apalagi jangka waktu pelunasan pembayaran obyek sengketa juga telah terlewati.
10. Bahwa sehubungan dengan pembatalan kesepakatan jual beli obyek sengketa secara sepihak oleh Tergugat I maka diadakan pertemuan antara Penggugat dengan Bapak H. Achmad Soetarto Hadiwinoto

Hal. 5 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat II) dan Bapak Muncar Wibowo Soetarto, SE (Tergugat III) 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 I) meminta pengembalian uang muka yang telah dibayarkan kepada Penggugat dan Penggugat bersepakat akan mengembalikan uang muka yang telah diterima dari hasil penjualan obyek sengketa;

11. Bahwa selanjutnya dengan batalnya jual beli obyek sengketa maka antara Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama tertanggal 18 Januari 2011, yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut:

a. Kesepakatan Jual Beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Kartikawati, S.H. dinyatakan batal;

b. Guna realisasi pengembalian uang muka yang diterima dari Tergugat I maka di atas tanah obyek sengketa akan dibangun perumahan oleh Penggugat dan hasil penjualannya akan digunakan untuk mengembalikan uang muka yang telah dibayar oleh Tergugat I;

12. Bahwa Penggugat bermaksud untuk menjual obyek sengketa dan sebagai tahap awal maka Penggugat akan membangun perumahan di atas tanah obyek sengketa. Akan tetapi niat Penggugat tersebut tidak dapat terlaksana dikarenakan Para Tergugat telah menghalang-halangi rencana Penggugat tersebut, dengan cara melanggar kesepakatan yang telah dituangkan Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama tertanggal 18 Januari 2011, yaitu:

a. Bahwa tanpa dasar hukum yang sah, Tergugat I telah melakukan pemblokiran atas tanah sengketa kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang.



Akibatnya proses pembangunan dan penjualan tanah obyek sengketa terhambat;

- b. Bahwa tanpa dasar hukum yang benar, Tergugat II dan Tergugat III 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 Polrestaes 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 selaku Badan Hukum;
13. Bahwa perbuatan - perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat;
14. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maka Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil, yang dapat diperhitungkan sebesar Rp40.100.000.000,- (empat puluh milyar seratus juta rupiah), dengan rincian:
- a. Kerugian materiil:
- Akibat pemblokiran atas tanah obyek sengketa maka Penggugat tidak dapat menjual obyek sengketa. Harga Pasaran obyek sengketa saat ini adalah sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah), sehingga kerugian Penggugat adalah $Rp2.000.000,- \times 10.000 \text{ m}^2 = Rp20.000.000.00,-$ (dua puluh milyar rupiah);

Hal. 7 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013



- Penggugat harus membangun fasum & fasos pengganti, dimana Penggugat telah membangun Gedung Sekolah Menengah Kejuruan Pariwisata Tjendekia Puruhita di lokasi Real Estate Puri Bimasaksi Cluster/Perumahan Pondok Ganesa Semarang, dengan nilai tanah dan bangunan sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
- Penggugat harus membayar biaya pengurusan perkara (biaya lawyer), baik perkara pidana maupun perdata, sebesar Rp100.000.000,- (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 jika dinilai dengan uang adalah sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), dimana sejak adanya permasalahan ini maka reputasi Penggugat sebagai pengembang yang selama ini dikenal baik mengalami “gangguan”, karena menghadapi complain dari konsumen/calon konsumen;

Kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp40.100.000.000,- (empat puluh milyar seratus juta rupiah) ini harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat secara tanggung-renteng, tunai dan seketika;

15. Bahwa selain itu sudah sepatutnya pula menurut hukum agar Para Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
16. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat serta untuk menghindari iktikad tidak baik dari Para Penggugat dalam melaksanakan putusan perkara *a quo*, maka dengan ini Penggugat mohon agar Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Semarang melalui Juru Sita dapat melakukan sita jaminan terhadap harta benda milik Para Tergugat, 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 II;
- 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 III;

Bahwa gugatan *a quo* didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, karenanya putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya Banding, Kasasi ataupun upaya Hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat I, II dan III mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta benda Para Tergugat, 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 II;
 - 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 III;

Hal. 9 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013



3. Menyatakan dan menetapkan Para Tergugat, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan kepentingan Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari dan yang berhak atas obyek sengketa;
5. Menyatakan batal kesepakatan jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, 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;
6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama tertanggal 18 Januari 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I;
7. Menyatakan tidak sah blokir atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang;
8. Menyatakan Penggugat berhak untuk membangun dan menjual obyek sengketa kepada pihak lain;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp40.100.000.000,- (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 untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng ;

SUBSIDAIR

- Mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Kurang Pihak.

1. Bahwa Penggugat mendalilkan ada Perjanjian Pengikatan Jual beli dengan Para Tergugat, yaitu Akta No. 2 tanggal 14 Oktober 2005, yang



dibuat oleh dan dihadapan Notaris Kartikawati, SH., Notaris di Semarang.
Akan tetapi dalam gugatan ini, Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris tersebut. Sehingga akibatnya gugatan Penggugat kurang pihak.

2. Bahwa tangkisan dari Para Tergugat ini, ada dasar hukumnya, yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 200 K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini, oleh Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima”

- B. Penggugat Tidak mempunyai Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan (asas *legitima persona standi in judicio*).

1. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bertindak untuk dan atas nama PT. TRI PRASETYA AMURWO BUMI. Sedangkan dalam posita gugatan angka 7, menyebutkan obyek sengketa tercatat atas nama Perseroan Terbatas “Tjendekia Puruhita”.

2. Bahwa dengan demikian, Penggugat tidak punya hak/kapasitas untuk mengajukan gugatan. Hal ini ada dasar hukumnya, yaitu: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang berbunyi sebagai berikut:

“suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subyek _hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh orang lain (asas *legitima persona standi in judicio*). Gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima”.

Jadi seharusnya yang berhak menggugat dalam perkara ini adalah PT. Tjendekia Puruhita bukan PT. TRI PRASETYA AMURWO BUMI.

- C. Gugatan Penggugat Keliru/Tidak Sempurna.

1. Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat menyebutkan:

1. DR. Subroto, SE. MM., sebagai Komisaris PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi;
2. Ir. Syahdu Wardani, sebagai Direktur Utama PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi;
3. Sri Ayu Kusuma Wardani, SP. MP., sebagai Direktur PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi;

Hal. 11 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013



Yang untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

2. Bahwa susunan Gugatan Penggugat tersebut di atas, jelas keliru dan atau tidak sempurna. Karena seharusnya:

1. DR. Subroto, SE. MM., disebut sebagai Penggugat 1;
2. Ir. Syahdu Wardani, disebut sebagai Penggugat 2;
3. Sri Ayu Kusuma Wardani, SP. MP., disebut sebagai Penggugat 3;

Atau Penggugat 1, 2 dan 3, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, untuk lebih mudahnya selanjutnya disebut sebagai "Para Penggugat"

3. Bahwa tangkisan/keberatan Para Tergugat sebagaimana diuraikan tersebut di atas, ada dasar hukumnya, yaitu:

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 447 K/Sip/1976 tanggal 20 Oktober 1976, yang berbunyi sebagai berikut:

"gugatan yang tidak sempurna menurut hukum acara, karena adanya kekeliruan, harus dinyatakan tidak dapat diterima"

Bahwa berdasarkan pada semua uraian tersebut di atas, maka patut dan beralasan hukum, apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet on vankeljk verklaring*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa semua yang telah diuraikan pada bagian eksepsi maupun pada pokok perkara/konvensi, adalah merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah suatu badan hukum yang cukup terpandang dan mempunyai reputasi yang baik di kalangan dunia pendidikan;
3. Bahwa dengan demikian Para Penggugat Rekonvensi tentunya tidak akan secara sembrono berani mengajukan permohonan blokir di BPN dan membuat Laporan Polisi di Polrestabes Semarang terhadap Tergugat Rekonvensi (*in casu* DR. Subroto, SE. MM);

Akan tetapi ini semata-mata adalah hak dari Para Penggugat Rekonvensi yang merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat Rekonvensi. Sehingga Para



Penggugat Rekonvensi mengambil jalur hukum atas permasalahan ini. Supaya ada kepastian hukum;

4. Bahwa permasalahan ini terjadi sejak tahun 2005 yang lalu. Akibat tindakan ingkar janji yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi. Dimana Tergugat Rekonvensi telah menerima 50% dari Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dari harga tanah, yaitu sebesar Rp2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dari Para Penggugat Rekonvensi;
5. Bahwa uang sebesar itu, sesuai kesepakatan (Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomer 2 tanggal 14 Oktober 2005), akan dipergunakan untuk menebus sertifikat milik Tergugat Rekonvensi yang ada di Bank Century. Tetapi ternyata tidak dilaksanakan. Dan disamping itu pula, tanah sengketa ternyata luasnya tidak sesuai dengan kesepakatan, yaitu sebesar 10,000m². Tetapi ternyata fakta dilapangan;
tanah tersebut hanya seluas 9,280m². Sedangkan sisanya yang sebesar 620m² ternyata adalah fasilitas umum;
6. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah mengingatkan kepada Tergugat Rekonvensi agar mematuhi perikatan yang telah dibuatnya. Tetapi tidak ada itikad baik dari Tergugat Rekonvensi;
7. Bahwa oleh karena itu tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 1238 jo. 1243 kitab undang-undang hukum perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1239

Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Pasal 1243

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan.

8. Bahwa Penggantian biaya, rugi dan bunga yang dituntut oleh Para Penggugat kepada Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

Hal. 13 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Rp2,500,000,000 X Rp9.000 = Rp22.500.000.000,-

Kerugian Rp22.500.000,- X 84bulan = Rp 189.000.000,-

Bunga 6% Rp22.500.000.000 = Rp 35.000.000,- +

=====

Jumlah Rp22.824.000.000,-

(dua puluh dua milyar delapan ratus dua puluh empat juta rupiah)

Yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;

9. Bahwa supaya gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia, maka patut dan beralasan hukum apabila terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi, yaitu:

- a. sebidang tanah dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jl. Setiabudi No. 34 D Semarang;
 - b. sebidang tanah dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal sebagai Perumahan Perwira Kodam IV/Diponegoro gang IX Banyumanik;
 - c. sebidang tanah dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jl. Duta Asri C-3 Duta Bukitmas RT 003 RW 009 Kel. Banyumanik Kec. Banyumanik, Kota Semarang;
- di letakkan sita jaminan.

10. Bahwa karena gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik, maka Para Penggugat Rekonvensi mohon agar kiranya terhadap putusan dalam gugatan rekonvensi ini, dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding maupun kasasi.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Semarang supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Semarang, atas harta Tergugat Rekonvensi yaitu:
 - a. sebidang tanah dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jl. Setiabudi No. 34 D Semarang;
 - b. sebidang tanah dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal sebagai Perumahan Perwira Kodam IV/Diponegoro gang IX Banyumanik;



- c. sebidang tanah dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jl. Duta Asri C-3 Duta Bukitmas RT 003 RW 009 Kel. Banyumanik Kec. Banyumanik, Kota Semarang;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual beli Akta No. 2 tanggal 14 Oktober 2005, yang dibuat dihadapan Kartikawati, SH Notaris di Semarang, sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi wanprestasi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya, kerugian dan bunga kepada Para Penggugat Rekonvensi, dengan perincian sebagai berikut:

Biaya Rp 2,500,000,000 X Rp 9.000	= Rp22.500.000.000,-
Kerugian Rp 22.500.000,- X 84 bulan= Rp	189.000.000,-
Bunga 6% Rp 22.500.000.000	= Rp 135.000.000,- +
=====	
Jumlah	Rp22.824.000.000,-

(dua puluh dua milyar delapan ratus dua puluh empat juta rupiah);

Yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;

6. Menyatakan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding maupun kasasi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 80/PDT.G/2012/PN.SMG tanggal 17 September 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan kepentingan Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari dan yang berhak atas obyek sengketa;
4. Menyatakan batal Kesepakatan Jual Beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tersebut dalam Akta

Hal. 15 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 Tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Kartikawati, SH Notaris di Jakarta;

5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama tertanggal 18 Januari 2011 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat I dan Tergugat;
6. Menyatakan tidak sah blokir atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang;
7. Menyatakan Penggugat berhak untuk membangun dan menjual obyek sengketa kepada pihak lain;
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum para Tergugat Konvensi dan Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya ditentukan sebesar Rp631.000,- (enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II dan III/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan No. 2/Pdt/2013/PT.Smg. tanggal 20 Maret 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II dan III/Pembanding pada tanggal 23 Mei 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II dan III/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Mei 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Mei 2013 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 80/Pdt.G/2012/PN.Smg. jo. No. 20/Pdt.K/2013/PN.Smg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Juni 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I, II dan III/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat I, II dan III/Terbanding pada tanggal 25 Juni 2013, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat I, II dan III/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 9 Juli 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI:

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II dan III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

A. DALAM KONVENSI :

I. DALAM EKSEPSI :

A. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN KURANG PIHAK.

1. Bahwa *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum berkaitan dengan eksepsi dari Para Pemohon Kasasi mengenai gugatan kurang pihak, karena seharusnya Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang harus dijadikan sebagai pihak sebab dalam petitum gugatannya Penggugat (ic. Para Termohon Kasasi) menuntut pembatalan terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh/dihadapan Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang;
2. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang seperti tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012 pada halaman 36 menyatakan bahwa:
"Menimbang, bahwa benar dalam Akta No.2, tanggal 14 Oktober 2005 pihak Penggugat (ic. Para Termohon Kasasi) selaku penjual dan pihak Tergugat (ic. Para Pemohon Kasasi) selaku pembeli yang dilakukan dihadapan Notaris Kartikawati, S.H."; Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama tersebut di atas, maka Majelis Tingkat Pertama sebenarnya telah mengakui bahwa seharusnya Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang harus dijadikan sebagai pihak, namun entah mengapa

Hal. 17 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013



pertimbangan hukum yang sudah benar tersebut tidak dipakai/ digunakan/diterapkan/dijadikan dasar untuk mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat (ic. Para Termohon Kasasi);

3. Bahwa dengan demikian, maka sangatlah beralasan apabila Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang ikut dijadikan sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dalam perkara ini dengan alasan bahwa Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang tidak dijabuhi perintah untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan Pengadilan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012, sehingga tidak ada kewajiban bagi Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh dan dihadapannya;
4. Bahwa berdasarkan fakta hukum seperti tersebut di atas, maka berdasar hukum putusan Pengadilan Tinggi Semarang No.2/ Pdt/2013/PT.Smg., tanggal 20 Maret 2013 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/ 2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012 harus dibatalkan untuk seluruhnya dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Kasasi mengadili sendiri perkara ini dan menjatuhkan putusan yang amarnya menolak gugatan Penggugat (ic. Para Termohon Kasasi) untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat (ic. Para Termohon Kasasi) tidak dapat diterima;
5. Bahwa hal tersebut di atas juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.200 K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990 yang berbunyi sebagai berikut:

“Dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini oleh Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima”;

B. EKSEPSI MENGENAI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (ASAS *LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO*).

1. Bahwa *judez facti* telah salah dalam menerapkan hukum berkaitan dengan eksepsi dari Para Pemohon Kasasi mengenai Penggugat



tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (*asas legitima persona standi in judicio*) sebab posita gugatan Para Termohon Kasasi pada angka 1 menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.158/sisa Pandean Lamper, seluas 36.632 m² yang diuraikan dalam Gambar Situasi No.15156-15158/0141999, tanggal 29 Desember 1999, tercatat atas nama PT. Tjendekia Puruhita;

2. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang seperti tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012 pada halaman 37 menyatakan bahwa:

“Menimbang, bahwa benar dalam bukti P-17 pemilik tanah adalah PT. Tjendekia Puruhita sebagaimana tertera dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.158 yang kemudian terjadi pemecahan sertifikat di muka Notaris dan PPAT Subiyanto Putro, S.H., sehingga terbit Sertifikat HGB No.323/Pandean Lamper atas nama PT. Tjendekia Puruhita dengan luas 10.000m² (bukti P-1)”;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama tersebut di atas, maka Majelis Tingkat Pertama sebenarnya telah mengakui bahwa seharusnya yang berhak mengajukan gugatan dalam perkara ini adalah PT. Tjendekia Puruhita dan bukannya PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi, namun entah mengapa pertimbangan hukum yang sudah benar tersebut tidak dipakai/ digunakan/diterapkan/dijadikan dasar untuk mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat (ic. Para Termohon Kasasi);

3. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar hukum pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang seperti tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012 pada halaman 37 yang menyatakan:

Hal. 19 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013



“Bahwa dengan demikian, pemilik tanah dengan Sertifikat HGB No.323 yang tadinya atas nama PT. Tjendekia Puruhita secara hukum menjadi atas nama PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi”;

Bahwa tidak secara serta merta/otomatis apabila terjadi perubahan nama suatu badan hukum (ic. dari PT. Tjendekia Puruhita menjadi PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi), maka seluruh aset perusahaan milik PT. Tjendekia Puruhita beralih menjadi aset perusahaan milik PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi;

Bahwa lagi pula tidak ada bukti apapun yang dapat membuktikan bahwa dengan berubahnya nama dari PT. Tjendekia Puruhita menjadi PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi diikuti pula dengan penyerahan seluruh aset perusahaan milik PT. Tjendekia Puruhita beralih menjadi aset perusahaan milik PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi;

4. Bahwa berdasarkan fakta hukum seperti tersebut di atas, maka berdasar hukum putusan Pengadilan Tinggi Semarang No.2/Pdt/2013/PT.Smg., tanggal 20 Maret 2013 juncto putusan Pengadilan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012 harus dibatalkan untuk seluruhnya dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Kasasi mengadili sendiri perkara ini dan menjatuhkan putusan yang amarnya menolak gugatan Penggugat (ic. Para Termohon Kasasi) untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat (ic. Para Termohon Kasasi) tidak dapat diterima;

5. Bahwa hal tersebut di atas juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.200 K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990 yang berbunyi sebagai berikut:

“Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subyek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain (*asas legitima persona standi in judicio*); gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima”;

C. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KELIRU/TIDAK SEMPURNA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum berkaitan dengan eksepsi dari Para Pemohon Kasasi mengenai gugatan Penggugat keliru/tidak sempurna sebab yang berhak mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan adalah Direksi (vide: Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas);
2. Bahwa seandainya benar bahwa PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, –quod non–, maka yang berhak mewakili dan bertindak untuk kepentingan dan atas nama PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi adalah Direksi PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi dan bukannya Komisaris PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi;
3. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang seperti tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012 pada halaman 38 menyatakan:
“Bahwa menurut Majelis pengertian Penggugat atau Para Penggugat bukanlah hal yang prinsipil untuk dipermasalahkan karena secara hukum mereka adalah para pengurus PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi yang sama-sama punya kepentingan walau sebenarnya yang berhak mewakili di persidangan adalah Direktur Utamanya”;
Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama tersebut di atas, maka Majelis Tingkat Pertama sebenarnya telah mengakui bahwa seharusnya yang berhak mewakili PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi di persidangan adalah Direksi PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi (ic. Direktur Utama PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi), namun entah mengapa pertimbangan hukum yang sudah benar tersebut tidak dipakai/digunakan/diterapkan/dijadikan dasar untuk mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat (ic. Para Termohon Kasasi);
5. Bahwa selain itu, juga tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) siapa sebenarnya yang menjadi Penggugat dalam perkara ini apakah

Hal. 21 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013

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)



DR. Subroto, S.E., M.M., Ir. Syahdu Wardani, dan Sri Ayu Kusuma Wardani, S.S., M.P. atau PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi;

Bahwa PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi sebagai badan hukum (*rechtspersoon*) mempunyai harta kekayaan, hak, dan kewajiban seperti orang-orang pribadi (*natuurlijkepersoon*) seperti berhak dan dapat menjadi subyek hukum dalam mengajukan gugatan;

6. Bahwa berdasarkan fakta hukum seperti tersebut di atas, maka berdasar hukum putusan Pengadilan Tinggi Semarang No.2/Pdt/2013/PT.Smg., tanggal 20 Maret 2013 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012 harus dibatalkan untuk seluruhnya dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Kasasi mengadili sendiri perkara ini dan menjatuhkan putusan yang amarnya menolak gugatan Penggugat (ic. Para Termohon Kasasi) untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat (ic. Para Termohon Kasasi) tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa tidak benar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang seperti tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012 pada halaman 43 yang menyatakan bahwa:

“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan sebagaimana keterangan saksi-saksi di atas, maka terbukti bahwa alasan tidak jadi dilaksanakannya perjanjian jual beli tanah sengketa sesuai kesepakatan yang tertuang dalam Akta No.2 Notaris Kartikawati, S.H. adalah karena pihak pembeli belum melunasi harga pembelian tanah, disebabkan tidak memperoleh ijin dari Departemen Keuangan dan pihak penjual juga tidak dapat menyerahkan sertifikat tanah obyek sengketa karena *splitzing* tanah sengketa baru selesai pada tanggal 1 Desember 2005”;

Bahwa alasan dari Para Pemohon Kasasi belum melunasi harga pembelian adalah karena telah terjadi perbedaan permasalahan luas,



dimana menurut Para Termohon Kasasi luasnya sudah sesuai, yakni seluas 10.000 m²; bahwa menurut Para Pemohon Kasasi hanya seluas 9.280 m², sedangkan yang seluas 620 m² adalah fasilitas umum (ic. jalan, saluran, dan tiang listrik);

Bahwa lagi pula Para Pemohon Kasasi tidak pernah menuntut pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh/dihadapan Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang, tetapi justru mohon agar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh/dihadapan Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang dinyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan yang mengikat;

2. Bahwa tidak benar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang seperti tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012 pada halaman 43 yang menyatakan bahwa:

“Menimbang, bahwa dengan tidak dipenuhinya syarat-syarat perikatan oleh kedua belah pihak, yaitu baik pembeli maupun penjual tidak dapat memenuhi prestasinya masing-masing untuk melaksanakan perjanjian jual beli tanah sengketa, maka menurut Pasal 1265 KUHPerdara, tidak dipenuhinya syarat-syarat dimaksud akan menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan”;

3. Bahwa syarat-syarat mutlak dari pembatalan sebuah kontrak (ic. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh/dihadapan Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang) adalah terbatas/limitatif dan hanya mengacu kepada tidak dipenuhinya syarat sahnya sebuah kontrak, yaitu:
 - a. Tidak dipenuhinya unsur subyektif, manakala kontrak tersebut lahir akibat cacat kehendak (tanpa dilandasi konsensus) dan karena ketidakcakapan menurut ketentuan Pasal 1320 angka (1) dan angka (2) KUHPerdara, sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*);

Hal. 23 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013



- b. Tidak dipenuhinya unsur obyektif, manakala kontrak tersebut lahir akibat tidak adanya syarat obyek tertentu atau tidak ada causa dan causanya tidak diperbolehkan (vide: Pasal 1320 angka (3) dan angka (4) KUHPerdara *juncto* Pasal 1335 KUHPerdara *juncto* Pasal 1337 KUHPerdara *juncto* Pasal 1339 KUHPerdara), sehingga berakibat kontrak tersebut batal demi hukum (*nietig*);

Bahwa *in casu* dalam perkara ini Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh/dihadapan Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang telah memenuhi unsur subyektif dan unsur obyektif seperti tersebut di atas, sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh/dihadapan Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuat dan menandatangani, yaitu PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi (dahulu PT. Tjendekia Puruhita) yang dalam hal ini diwakili oleh Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III sebagai pihak penjual dan sebagai pihak pembeli adalah Pemohon Kasasi I yang dalam hal ini diwakili oleh Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III;

4. Bahwa selain itu, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh/dihadapan Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), dimana mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara *juncto* Pasal 1870 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

- Bahwa Pasal 1868 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut:
"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat";
- Bahwa Pasal 1870 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut:
"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka,



suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”;

Bahwa kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah:

- a. Kekuatan bukti luar suatu akta otentik harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta itu bukan akta otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksudnya harus diterima kebenarannya sebagai akta otentik;
- b. Kekuatan pembuktian formil kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik Pasal 1871 KUHPerdara bahwa segala keterangan yang tertuang didalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam akta otentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan;
- c. Kekuatan pembuktian materiil berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara atau Pasal 285 RBg., nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah sempurna dan mutlak;

5. Bahwa seandainya benar bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh/dihadapan Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang dikualifikasikan sebagai perikatan bersyarat dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUHPerdara apabila tidak dipenuhinya syarat-syarat dimaksud akan menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan, –*quod non*–, maka pertanyaan adalah bagaimana dengan uang muka sebesar Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah) yang telah diterima oleh Penggugat (ic. Para Termohon Kasasi) apakah dikembalikan kepada Para Tergugat (ic. Para Pemohon Kasasi) ?!?

Hal. 25 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013



Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang seperti tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012 pada halaman 41 hanya menyatakan bahwa:

“Menimbang, bahwa menurut bukti P-11 atau bukti PR.1.2.3-3 terbukti bahwa Penggugat telah menerima pembayaran uang tanda jadi pembelian tanah sengketa sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah);

6. Bahwa kemudian sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, maka Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, sehingga tindakan dari Para Pemohon Kasasi melakukan pemblokiran tanah sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah sah berdasar hukum;
7. Bahwa selanjutnya *judex facti* telah melakukan pelanggaran hukum yang berlaku berkaitan dengan pertimbangan hukum mengenai surat pencabutan kuasa dari Para Pemohon Kasasi kepada Saudara P. Widodo Hadi Patmono, S.H. tertanggal 11 Januari 2011 (ic. bukti surat Para Pemohon Kasasi bertanda T.1.2.3-5);

Bahwa pencabutan Surat Kuasa dapat dilakukan secara sepihak, baik oleh si pemberi kuasa ataupun oleh si penerima kuasa tanpa mendapatkan persetujuan dari pihak yang dicabut kuasanya sesuai dengan ketentuan Pasal 1814 KUH.Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendakinya dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu;

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka tidak benar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang seperti tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012 pada halaman 45 yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerima kuasa (ic.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saudara P. Widodo Hadi Patmono, S.H.) harus membuat pernyataan persetujuan pencabutan kuasa maupun dihadirkan sebagai saksi di persidangan;

Bahwa dengan demikian, maka terhitung sejak tanggal 11 Januari 2011, Saudara P. Widodo Hadi Patmono, S.H. tidak berhak lagi untuk mewakili dan bertindak untuk kepentingan dan atas nama Para Pemohon Kasasi termasuk pula membuat dan menandatangani Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama Antara Yayasan Pendidikan Kesatrian Dengan DR. H. Subroto, S.E., M.M. tertanggal 18 Januari 2011 (ic. bukti surat Para Termohon Kasasi bertanda P-24);

Bahwa lebih-lebih lagi bukti Para Termohon Kasasi bertanda P-24 berupa Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama Antara Yayasan Pendidikan Kesatrian Dengan DR. H. Subroto, S.E., M.M. tertanggal 18 Januari 2011 hanya dalam bentuk fotokopi saja tanpa ada dan tidak ditunjukkan bukti aslinya; bahwa pada prinsipnya kekuatan pembuktian alat bukti tulisan ada pada akta aslinya ; bahwa prinsip ini ditegaskan Pasal 1888 KUH.Perdata atau Pasal 301 RBg. sebagaimana diuraikan pada ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :
"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya."

Bahwa hal tersebut di atas juga sesuai dengan:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.7011 K/Sip/1974 tertanggal 14 April 1976 yang berbunyi sebagai berikut:

"Karena *judex facti* mendasarkan keputusannya atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotokopi yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, *judex facti* sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah";

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.357 K/Pdt/1984 tertanggal 15 Juni 1985 yang berbunyi sebagai berikut:

"Ternyata hingga sampai akhir persidangan Penggugat tidak pernah dapat mengajukan bukti asli dan yang diajukan hanya

Hal. 27 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013

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)



fotokopi saja, padahal Tergugat menyangkal fotokopi tersebut, maka atas dasar itu Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan”;

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3609 K/Pdt/1985 tertanggal 09 Desember 1987 yang berbunyi sebagai berikut :

“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya harus dikesampingkan sebagai surat bukti.”

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.112 K/Pdt/1996 yang berbunyi sebagai berikut :

“Bukti fotokopi kuitansi tanpa diperlihatkan aslinya serta tidak dikuatkan oleh keterangan saksi atau alat bukti lain tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan”;

8. Bahwa diktum putusan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012 pada angka 4 tertulis bahwa yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2, tanggal 14 Oktober 2005 adalah Notaris Kartikawati S.H. yang berkedudukan di Jakarta;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang terbukti ceroboh dan tidak teliti dalam membuat diktum putusan pada angka 4 tersebut di atas sebab jelas kedudukan Notaris Kartikawati S.H. adalah di Semarang dan bukan di Jakarta;

9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum seperti tersebut di atas, maka patut dan beralasan serta berdasar hukum apabila Majelis Tingkat Kasasi membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang No.2/Pdt/2013/PT.Smg., tanggal 20 Maret 2013 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012 untuk seluruhnya;

A. DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa tidak benar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang seperti tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang No.80/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 17 September 2012 pada Bab



Dalam Rekonvensi pada halaman 48-49, sehingga harus dibatalkan untuk seluruhnya;

2. Bahwa pertimbangan hukum yang diambil oleh *judex facti* pada Bab Dalam Rekonvensi terlalu sumir dengan menggunakan alasan-alasan hukum yang keliru;
3. Bahwa tidak ada alasan hukum apapun yang dapat dipakai/digunakan/diterapkan/dijadikan dasar untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh/dihadapan Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang.

Bahwa dengan tidak ada alasan hukum apapun yang dapat dipakai/digunakan/diterapkan/dijadikan dasar untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh/dihadapan Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang, maka berdasar hukum seharusnya gugatan rekonvensi dari Para Pemohon Kasasi dikabulkan untuk seluruhnya oleh Majelis Hakim Tingkat Kasasi berdasarkan bukti-bukti (ic. bukti surat dan bukti saksi) yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam persidangan perkara ini di Pengadilan Negeri Semarang;

4. Bahwa selain itu, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh/dihadapan Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang bukanlah produk melawan hukum, karena sudah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH.Perdata *juncto* Pasal 1338 KUH.Perdata, sehingga harus dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak yang membuat dan menandatangani, yaitu PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi (dahulu PT. Tjendekia Puruhita) yang dalam hal ini diwakili oleh Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III sebagai pihak penjual dan sebagai pihak pembeli adalah Pemohon Kasasi I yang dalam hal ini diwakili oleh Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III;
5. Bahwa selanjutnya apabila ditinjau dari segi hukum pembuktian akta otentik (ic. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh/dihadapan Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang) mempunyai fungsi sebagai berikut :
 - a. Berfungsi sebagai formalitas kausa akta otentik tersebut berfungsi sebagai syarat atas keabsahan suatu tindakan hukum yang dilakukan.

Hal. 29 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013



Apabila perbuatan atau tindakan hukum yang dilakukan tidak dengan akta, tindakan itu menurut hukum tidak sah, karena tidak memenuhi formalitas kausa (causa);

- b. Berfungsi sebagai alat bukti Pasal 1866 KUH.Perdata *juncto* Pasal 164 HIR telah menetapkan surat atau akta (ic. Akta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh/dihadapan Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang) sebagai alat bukti pada urutan yang pertama;
 - c. Fungsi probationis causa akta otentik yang bersangkutan merupakan satu-satunya alat bukti yang dapat dan sah membuktikan suatu hal atau peristiwa. Jadi keperluan atau fungsi akta otentik itu merupakan dasar untuk membuktikan suatu hal atau peristiwa tertentu. Tanpa akta otentik itu, peristiwa atau hubungan hukum yang terjadi tidak dapat dibuktikan;
- Bahwa *incasu* Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2, tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh/dihadapan Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang membuktikan bahwa pada tanggal 14 Oktober 2005 telah dibuat perjanjian pengikatan jual beli berupa sebagian tanah milik PT. Tjendekia Puruhita (sekarang PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi) yang terletak di Jalan Ganesha, yaitu seluas 10.000 m², sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.158/sisa Pandean Lamper, seluas 36.632 m² yang diuraikan dalam Gambar Situasi No.15156-15158/0141999, tanggal 29 Desember 1999, tercatat atas nama PT. Tjendekia Puruhita (ic. sertifikat tanah induk) dengan harga sebesar Rp500.000,-/m² antara PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi (dahulu PT. Tjendekia Puruhita) yang dalam hal ini diwakili oleh Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III sebagai pihak penjual dan sebagai pihak pembeli adalah Pemohon Kasasi I yang dalam hal ini diwakili oleh Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III;
6. Bahwa terakhir sebagai bahan referensi, dengan ini Para Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Kasasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya dapat mempertimbangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1057 K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1975 yang berbunyi sebagai berikut:



“Karena gugatan dalam rekonvensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam konvensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam konvensi, tidak dengan sendirinya gugatan dalam rekonvensi ikut tidak dapat diterima”;

PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai alasan-alasan kasasi:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar, tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan dalam menerapkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan fakta di persidangan berdasarkan keterangan saksi-saksi, terbukti bahwa alasan tidak jadi dilaksanakannya perjanjian jual beli tanah sengketa adalah karena pihak pembeli belum melunasi harga tanah dan pihak penjual tidak dapat menyerahkan tanah obyek jual beli karena splitzing tanah obyek jual beli, sehingga perjanjian jual beli tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat menjadi gugur/tidak berlaku lagi, dengan demikian sudah tepat bila *Judex Facti* menyatakan bahwa akta jual beli tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa oleh karena ikatan jual-beli tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan batal, maka para Tergugat tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan tanah sengketa, sehingga tindakan pemblokiran yang dilakukan para Tergugat atas tanah sengketa pada kantor pertanahan adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa Pemohon Kasasi yang menyatakan bahwa tidak jadi dilaksanakannya jual beli obyek sengketa karena alasan bahwa ukuran tanah tidak sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat, juga sudah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon

Hal. 31 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013



Kasasi: YAYASAN PENDIDIKAN KESATRIAN 67 disebut juga YAYASAN PENDIDIKAN KESATRIAN disebut juga YAYASAN PENDIDIKAN KESATRIAN dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kehakiman, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **1. YAYASAN PENDIDIKAN KESATRIAN 67 disebut juga YAYASAN PENDIDIKAN KESATRIAN, 2. H. ACHMAD SOETARTO HADIWINOTO, 3. MUNCAR WIBOWO, SE.** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **9 Desember 2013** oleh **Dr.H. Abdurrahman, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.**, dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Dr.H. Abdurrahman, SH.,MH.

Ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum.



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

Panitera Pengganti

Ttd./

Biaya-biaya :

Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH.

1. Meterai Rp 6.000,-
2. Redaksi Rp 5.000,-
3. Administrasi kasasi Rp489.000,- +
- Jumlah Rp500.000,-

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 33 dari 29 hal. Put. No. 2184 K/Pdt/2013

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)