



PUTUSAN
Nomor 2938 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. **Dr. SUBROTO, S.E., M.M.**, Komisaris PT Tri Prasetya Amurwo Bumi, bertempat tinggal di Jalan Setyabudi Nomor 3 D Semarang;
2. **Ir. SYAHDU WARDANI**, Direktur Utama PT Tri Prasetya Amurwo Bumi, bertempat tinggal di Perumahan Kodam IV Diponegoro gg IX Banyumanik Semarang;
3. **SRI AYU KUSUMAWARDANI, S.P., M.P.**, Direktur PT Tri Prasetya Amurwo Bumi, bertempat tinggal di Jalan Duta Asri C 3 Bukitmas RT 3 RW 9 Kelurahan Banyumanik;
4. **PT TRI PRASETYA AMURWO BUMI**, diwakili oleh Komisaris Dr. Subroto, S.E., M.M., Direktur Utama Ir. Syahdu Wardani dan Direktur Sri Ayu Kusuma Wardani, SP, MP, beralamat di Jalan Badak V Timur I Semarang, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Kabunang Rudi Yanto Hunga, S.H., M.H, dan kawan-kawan, para Advokat, beralamat di Bumi Wanamukti Blok J-1 Nomor 17, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;
melawan

1. **H. ACHMAD SOETARTO HADIWINOTO**, Ketua Yayasan Pendidikan Kesatrian bertempat tinggal di Jalan WR Supratman 31-32, Rt/Rw 03 Kelurahan Gisiskdrono, Kecamatan Semarang, Kota Semarang;
2. **MUNCAR WIBOWO**, Sekretaris Yayasan Pendidikan Kesatrian, Semarang, bertempat tinggal di Jalan Abdurachman Saleh Nomor 76 Rt 05 Rw 2 Kecamatan

Hal 1 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 K/Pdt/2013



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

Kalibanteng Kidul, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;

3. YAYASAN PENDIDIKAN KESATRIAN, beralamat di Jalan Pamularsih 116 Semarang, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada FX. Sujadi, S.H., M.H, Advokat, beralamat di Jalan Zebra Tengah Nomor 24, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Agustus 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

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 Sertipikat HGB nomor 323 dengan ukuran luas 10.000 m² dengan harga yang telah disepakati Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
2. Bahwa oleh karena Tanah yang dimaksud milik Para Tergugat dijaminkan di Bank Mutiara (dh Bank Century) dengan nilai tebus Rp2.350.000.000 (dua miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah), maka untuk melengkapi jual beli tersebut, Tergugat I minta kepada Penggugat I uang tanda jadi 50% yang sama dengan Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) untuk dipergunakan oleh Tergugat I guna menebus dan atau melunasi serta mengambil sertipikat yang dijaminkan di Bank Mutiara (dh Bank Century);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tanggal 13 September 2005 Penggugat I telah memenuhi yang diminta oleh Tergugat I uang muka 50% sama dengan Rp2.500.000.000,00 (dua miliar 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 Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan ditanda tangani pada tanggal 13 September 2005, dengan harapan agar uang muka tersebut untuk mengambil sertifikat yang dijamin di Bank Mutiara (dh Bank Century). Sesuai dengan janji Tergugat I;
4. Bahwa setelah Penggugat I memberikan Giro bilyet sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, antara Penggugat I dan Tergugat I sepakat untuk mengadakan peninjauan lokasi tanah yang diperjualbelikan 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 diperjualbelikan 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 diterima kepada Tergugat 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 seluas 680 m², sehingga tanah yang diperjualbelikan tetap seluas 10.000 m²;
8. Bahwa oleh karena Tergugat I bersedia untuk melakukan *splitzing* atas tanah yang diperjualbelikan tersebut dari induknya dan

Hal 3 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 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)



bersedia mengganti tanah seluas 680 m² dengan tanah yang masih terhubung dengan tanah yang diperjualbelikan, 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 Sertipikat asli atas tanah yang diperjualbelikan, karena Tergugat I belum melunasi dan atau menebus sertipikat 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 sertipikat di Bank Mutiara (dh Bank Century) tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya;
11. Bahwa Bank Mutiara (dh Bank Century) telah menunjuk Notaris Subiyanto Saputro, S.H 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, S.H namun ditolak karena belum diadakan *splitzing* atas tanah tersebut seperti yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakati baik dihadapan Penggugat maupun dihadapan Bapak Walikota;

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) alternatif yaitu: Alternatif pertama para Tergugat mengembalikan uang muka 50% Atau Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dengan ditambah kompensasi kerugian, Alternatif kedua Para Tergugat menjual tanah tersebut 50% dari luas yang diperjualbelikan 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 iktikad baik agar segera menyelesaikan transaksi

Hal 5 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), dengan tidak memenuhi janjinya dengan wanprestasi ;

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 Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan ditambah membayar kerugian yang diderita oleh para Penggugat sebesar 5% setiap bulan kali Rp2.500.000.000,00 (dua miliar 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;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut:

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 Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) ditambah dengan kerugian 5% kali Rp2.500.000.00,00 (dua miliar 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 m² atas tanah yang diperjualbelikan;
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;



SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Materi Perkara Dan Para Pihak Dalam Perkara *A Quo Sama* Dengan Perkara Nomor 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 Penggugat;
- Yayasan Pendidikan Kesatrian sebagai Tergugat I;
- H. Achmad Soetarto Hadiwinoto sebagai Tergugat II;
- Muncar Wibowo, S.E. sebagai Tergugat III;

Bahwa dalam perkara tersebut Para Tergugat juga telah mengajukan Gugat Balik (Rekonsensi) tentang Wanprestasi;

- Bahwa oleh karena adanya kesamaan subyek maupun obyek dalam perkara *a quo* dengan perkara Nomor. 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-tidaknya dilakukan penggabungan perkara guna menghindari putusan perkara yang saling bertentangan;

2. Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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;
- 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 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 mencampurkan 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 onvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat IV Konvensi (yang untuk selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi) dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap:

Penggugat I Konvensi, yang untuk selanjutnya disebut Tergugat I Rekonvensi;

Penggugat II Konvensi, yang untuk selanjutnya disebut Tergugat I Rekonvensi;

Penggugat III Konvensi, yang untuk selanjutnya disebut Tergugat III Rekonvensi;

Atau secara bersama-sama disebut Para Tergugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Kompensi di atas mohon secara *mutatis mutandis* dianggap terbaca kembali sebagai dasar pula dalam gugatan rekonsensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi (PT. Tri Presetya Amurwo Bumi dh. PT. Tjendekia Puruhita) adalah pemilik sah dari dan yang berhak atas sebidang tanah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 158/sisa Pandean 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 Preseroan Terbatas "Tjendekia Puruhita";
4. Bahwa Penggugat Rekonsensi dan Tergugat III Rekonsensi 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 Rekonsensi (selaku Penjual) dan Tergugat III Rekonsensi (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;
5. 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 Rekonsensi;
 - Bahwa di atas tanah yang akan dibeli oleh Tergugat III Rekonsensi tersebut akan dipergunakan untuk pembangunan/pemindahan SMA Kesatrian yang terletak di Jalan Gajahmada Semarang yang akan dialihkan oleh Tergugat III Rekonsensi dengan cara tukar bangun (*ruislag*) dengan pihak lain (*investor*);
 - Bahwa Penggugat Rekonsensi menyetujui harga tanah di lingkungan Real Estate Puri Bimasakti Cluster/Perumahan Pondok Ganesa

Hal 9 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 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

Semarang dengan harga 50 % (lima puluh persen) dari harga tanah yang berlaku pada saat itu sebesar Rp1.000.000,00/m² (satu juta rupiah per meter persegi), sehingga harga kesepakatan menjadi 10.000 m² x Rp500.000,00 = Rp5.000.000.000,00 (lima miliar 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 faros akan memberikan nilai tambah terhadap harga jual rumah yang akan menguntungkan Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa hal-hal yang telah disepakati oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi 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 Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
 - Bahwa pembayaran dilakukan oleh Tergugat III Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dalam 2 (dua) tahap. Pembayaran tahap pertama sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
 - Bahwa pembayaran tahap kedua sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh Tergugat III Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi selambat-lambatnya pada tanggal 26 Oktober 2005 dan pada saat itu juga akan ditandatangani Akta Jual Beli oleh kedua belah pihak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa oleh karena Sertipikat 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 Rp2.500.000.000,00 (dua miliar 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 Sertipikat Induk;
- 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 Rp2.370.000.000,00 (dua miliar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Selanjutnya Sertipikat *splitzing* akan diserahkan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat III Rekonvensi;

8. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menerima pembayaran sesuai dengan bukti kwitansi pembayaran tertanggal 13 September 2005, sebagai berikut:

- BG BCA Nomor YG 040453 sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), jatuh tempo tanggal 21 September 2005;
- BG BCA Nomor YG 040452 sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) jatuh tempo tanggal 21 September 2005;
- BG BCA Nomor YG 040456 sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) jatuh tempo tanggal 21 September 2005;

9. Bahwa proses *splitzing* Sertipikat Induk telah selesai dilaksanakan dan pada tanggal 1 Desember 2005 di alas tanah obyek jual beli telah terbit Sertipikat 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 Nomorpember 2005 Nomor: 53/PANDEAN

Hal 11 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 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)



LAMPER/2005, setempat dikenal dengan Komplek Real Estate Puri Bimasakti Cluster/ Perumahan Padepokan Ganesa Semarang, yang selanjutnya akan disebut Obyek sengketa;

10. Bahwa sesuai kesepakatan, setelah terbit sertipikat atas obyek sengketa maka selanjutnya akan dilakukan pelunasan pembayaran dan proses jual beli dihadapan Subiyanto Putro, S.H., Nomortaris/PPAT di Semarang. Namun pada saat akan dilakukan proses jual beli, Tergugat III Rekonvensi menyampaikan bahwa rencana tukar bangun dengan investor batal dengan alasan penjualan tanah dan gedung SMA Kesatrian di Jalan Gajah Mada Semarang dengan cara tukar guling tidak mendapat persetujuan dari Departemen Keuangan;
11. Bahwa saat ini pemindahan Gedung SMA Kesatrian dari Jalan Gajahmada Semarang telah selesai dilakukan di Jalan 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 Rekonvensi dengan Tergugat III Rekonvensi sebagaimana tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomormor 2 tertanggal 14 Oktober 2005 telah dibatalkan secara sepihak oleh Tergugat III Rekonvensi, apalagi jangka waktu pelunasan pembayaran obyek sengketa juga telah terlewati;
12. Bahwa sehubungan dengan pembatalan kesepakatan jual beli obyek sengketa secara sepihak oleh Tergugat III Rekonvensi maka diadakan pertemuan antara Penggugat Rekonvensi dengan Bapak H. Achmad Soetarto Hadiwinoto (Tergugat I Rekonvensi) dan Bapak Muncar Wibowo Soetarto, S.E (Tergugat II Rekonvensi) 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 Rekonvensi) meminta pengembalian uang muka yang telah dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi dan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi setuju mengembalikan uang muka yang telah diterima dari hasil penjualan obyek sengketa;

13. Bahwa selanjutnya dengan batalnya jual beli obyek sengketa maka antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi 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 Rekonvensi dengan Tergugat III Rekonvensi 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 Rekonvensi maka di atas tanah obyek sengketa akan dibangun perumahan oleh Penggugat Rekonvensi dan hasil penjualannya akan digunakan untuk mengembalikan uang muka yang telah dibayar oleh Tergugat III Rekonvensi;

14. Bahwa Penggugat Rekonvensi bermaksud untuk menjual obyek sengketa dan sebagai tahap awal maka Penggugat Rekonvensi akan membangun perumahan di atas tanah obyek sengketa. Akan tetapi niat Penggugat Rekonvensi tersebut tidak dapat terlaksana dikarenakan Para Tergugat Rekonvensi telah menghalang-halangi rencana Penggugat Rekonvensi 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 Rekonvensi 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 Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi telah melaporkan salah seorang Pengurus PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi (dhi. Dr. Subroto, S.E., M.M., yang berkedudukan sebagai Komisaris PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi) ke Polrestabes Semarang, dengan sangkaan telah melakukan tindak pidana "Penipuan" dan/atau "Penggelapan" sebagaimana diatur dan

Hal 13 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 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)



diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP dan/atau 372 KUHP, sesuai dengan dan berdasarkan Laporan Polisi Nomor. Pol. : 661/IV/2011/Jateng/Restabes tanggal 4 April 2011. Perbuatan ini jelas merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi selaku Badan Hukum;

15. Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi:

16. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil, yang dapat diperhitungkan sebesar Rp40.100.000.000,00 (empat puluh miliar seratus juta rupiah), dengan rincian:

a. Kerugian materiil:

- Akibat pemblokiran atas tanah obyek sengketa maka Penggugat Rekonvensi tidak dapat menjual obyek sengketa. Harga Pasaran obyek sengketa saat ini adalah sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), sehingga kerugian Penggugat Rekonvensi adalah $Rp2.000.000,00 \times 10.000 \text{ m}^2 = Rp20.000.000.00,00$ (dua puluh miliar rupiah);
- Penggugat Rekonvensi harus membangun fasum & fasos pengganti, dimana Penggugat Rekonvensi telah membangun Gedung Sekolah Menengah Kejuruan Pariwisata Tjendekia Puruhita di lokasi Real Estate Puri Bimasakti Cluster/Perumahan Pondok Ganesa Semarang, dengan nilai tanah dan bangunan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- Penggugat Rekonvensi harus membayar biaya pengurusan perkara (biaya *lawyer*), baik perkara pidana maupun perdata, sebesar Rp100.000.000,00 (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 Rekonvensi jika dinilai dengan uang adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), dimana sejak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya permasalahan ini maka reputasi Penggugat Rekonvensi sebagai pengembang yang selama ini dikenal baik mengalami "gangguan", karena menghadapi complain dari konsumen/calon konsumen;

Kerugian material dan immaterial sebesar Rp40.100.000000,00 (empat puluh miliar seratus juta rupiah) ini harus dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi secara tanggung-renteng, tunai dan seketika;

17. Bahwa selain itu sudah sepatutnya pula menurut hukum agar Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

18. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat Rekonvensi Berta untuk menghindari iktikad tidak baik dari Para Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan putusan perkara *a quo*, maka dengan ini Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Semarang melalui Juru Sita dapat melakukan sita jaminan terhadap harta benda milik Para Tergugat Rekonvensi, yaitu:

- Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di A WR. Supratman Nomor. 31-32 RT.01 RW.03 Kelurahan Gisikdrono, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, yang merupakan milik Tergugat I Rekonvensi;
- Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Abdurrahman Saleh Nomor 76 RT.05 RW.02 Kelurahan Kalibanteng Kidul, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, yang merupakan milik Tergugat II Rekonvensi;

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 dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya Banding, Kasasi ataupun upaya Hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabukan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Hal 15 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 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

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta benda Para Tergugat Rekonvensi, yaitu:
 - Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan WR. Supratman Nomor 31-32 RT.01 RW.03 Kelurahan Gisikdrono, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, yang merupakan milik Tergugat I Rekonvensi;
 - Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Abdurrahman Saleh Nomor 76 RT.05 RW.02 Kelurahan Kalibanteng Kidul, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, yang merupakan milik Tergugat II Rekonvensi;
3. Menyatakan dan menetapkan Para Tergugat Rekonvensi, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah dari dan yang berhak atas obyek sengketa;
5. Menyatakan batal kesepakatan jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat III Rekonvensi, sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Kartikawati, S.H., Nomortaris di Semarang;
6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama tertanggal 18 Januari 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi;
7. Menyatakan tidak sah blokir atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat III Rekonvensi kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang;
8. Menyatakan Penggugat Rekonvensi berhak untuk membangun dan menjual obyek sengketa kepada pihak lain;
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp40.100.000000,00 (empat puluh miliar 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Atau

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 129/Pdt/G/2012/PN Smg tanggal 3 Desember 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum para Penggugat Konvensi atau para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp691.000,00 (enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 118/Pdt/2013/PT.Smg tanggal 4 Juni 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat / Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 3 Desember 2012 Nomor Perkara: 129/Pdt.G/2012/PN.Smg yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Hal 17 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 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

- 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 Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) ditambah dengan kerugian 5% kali Rp2.500.000.00,00 (dua miliar 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 Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- 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;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/para Terbanding pada tanggal 18 Juli 2013 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Juli 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 129/Pdt/G/2012/PN.Smg jo Nomor 30/Pdt.K/2013/PN.Smg tanggal 30 Juli 2013 yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Agustus 2013;

Bahwa memori kasasi dari para Pemohon Kasasi/para Tergugat/para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 20 Agustus 2013;

Bahwa kemudian para Termohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 2 September 2013;



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

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Tergugat/para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Para Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan kasasi berikut memori kasasinya dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 46 ayat (1) jo Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 5 tahun 2005 tentang Mahkamah Agung, oleh karena itu Permohonan Kasasi ini telah memenuhi syarat formal sebagaimana ditentukan undang-undang sehingga patut untuk diterima;

Para Pemohon Kasasi menolak Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 4 Juni 2013 Nomor 118/Pdt/2013/PT.Smg. karena Pengadilan Tinggi Semarang telah lalai/salah menerapkan hukum atau melanggar norma hukum yang berlaku (Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 jo. Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 tahun 2005 tentang Mahkamah Agung). Keberatan-keberatan Para Pemohon Kasasi selengkapnya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Negeri Semarang dalam putusannya tanggal 3 Desember 2012 Nomor 129/Pdt.G/2012/PN.SMG telah mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi. Namun putusan tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan tanggal 4 Juni 2013 No. 118/Pdt/2013/PT.Smg.,
Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Semarang dalam membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana terurai dalam putusannya halaman 24 yang isinya 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";

Hal 19 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“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 baru tersebut, jelas alasannya berbeda sehingga tidak dapat dikatakan “*ne bis in idem*”;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut jelas keliru, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa menurut hemat kami, Gugatan Rekonvensi dalam perkara Nomor 80/Pdt.G/2012/PN.Smg jo Nomor 2/Pdt/2013/PT.Smg diajukan atas alasan *Wanprestasi* yang substansinya sama dengan gugatan *Wanprestasi* dalam perkara *a quo*;
- b. Bahwa materi pokok dalam Perkara Nomor 129/Pdt.G/2012/PN.Smg jo Nomor 118/Pdt/2013/PT.Smg., (yang dimohonkan kasasi) pada hakekatnya sama dengan materi Perkara Nomor 80/Pdt.G/2012/PN.Smg jo Nomor 2/Pdt/2013/PT.Smg (yang saat ini juga sedang dalam proses kasasi), dimana sengketa dalam kedua perkara tersebut bermula dari adanya:
 - Kesepakatan Jual Beli tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh Kartikawati, S.H., Notaris di Semarang antara Yayasan Pendidikan Kesatrian dengan PT. Tri Prasetyo Amurwo Bumi;
 - PT. Tri Prasetyo Amurwo Bumi telah menerima pembayaran uang tanda jadi pembelian tanah sengketa sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
 - Terjadi permasalahan hukum menyangkut kelanjutan pelaksanaan jual beli tanah obyek sengketa ;
 - Kedua belah pihak sepakat mengakhiri sengketa dengan ditandatanganinya Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama tertanggal 18 Januari 2011;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sesuai kesepakatan dalam Akta Perdamaian maka guna realisasi pengembalian uang muka yang diterima dari Yayasan Pendidikan Kesatrian maka di atas tanah obyek jual beli akan dibangun perumahan oleh PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi dan hasil penjualannya akan digunakan untuk mengembalikan uang muka yang telah dibayar oleh Yayasan Pendidikan Kesatrian;
- Yayasan Pendidikan Kesatrian melakukan pemblokiran tanah sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang berakibat PT. Tri Prasetyo Amurwo Bumi selaku pemilik tanah sengketa tidak dapat memanfaatkan dan menikmati tanah miliknya sesuai kepentingannya serta tidak dapat memenuhi kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama tertanggal 18 Januari 2011;
- Atas tindakan tersebut maka PT. Tri Prasetyo Amurwo Bumi dan para pengurusnya telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Yayasan Pendidikan Kesatrian Dan Pengurusnya sebagaimana tersebut dalam Perkara Nomor 80/Pdt.G/2012/PN.Smg jo Nomor 2/Pdt/2013/PT.Smg. Atas gugatan tersebut Yayasan Pendidikan Kesatrian Dan Para Pengurusnya telah mengajukan Gugatan Rekonvensi Tentang *Wanprestasi*. Gugatan *Wanprestasi* tersebut diajukan berdasarkan alasan hukum sebagai berikut:
 - ⇒ Meskipun telah menerima uang dari Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) tetapi tidak digunakan untuk menebus sertifikat tanah sengketa yang ada di Bank Century (*vide* Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 2 tanggal 14 Oktober 2005);
 - ⇒ Tanah yang dijual oleh Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi, ternyata luasnya tidak sesuai dengan kesepakatan, yaitu sebesar 10.000 m². Karena ternyata fakta di lapangan, tanah tersebut hanya seluas 9.280 m². Sedangkan sisanya yang sebesar 620 m² ternyata adalah fasilitas umum;

Hal 21 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 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)



(*vide* Duplik tertanggal 9 Mei 2012 dalam perkara Nomor: 80/Pdt.G/2012/PN.Smg, terlampir dalam berkas perkara ini, *vide* Bukti TK/PR-4 pada bagian Rekonvensi halaman 6 angka 2);

- Selanjutnya Yayasan Pendidikan Kesatrian Dan Para Pengurusnya mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* tentang *Wanprestasi* (Perkara Nomor 129/Pdt.G/2012/PN.Smg jo Nomor 118/Pdt/2013/PT.Smg.). Atas gugatan tersebut maka PT. Tri Prasetyo Amurwo Bumi Dan Para Pengurusnya telah mengajukan Gugatan Rekonvensi tentang perbuatan melawan hukum;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka telah terbukti;
- Oleh karenanya telah tepat dan benar pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang dalam putusannya Nomor 129/Pdt.G/2012/PN.Smg yang menyatakan perkara *a quo nebis in idem* yang disebabkan adanya kesamaan subyek maupun obyek dalam perkara *a quo* dengan perkara Nomor 80/Pdt.G/2012/PN.Smg jo Nomor 2/Pdt/2013/PT.Smg yang saat ini dalam proses kasasi. Maka gugatan/perkara *a quo* haruslah dinyatakan tidak diterima guna menghindari putusan yang saling bertentangan;

2. Bahwa dalam pertimbangan hukum dan amar putusannya, Pengadilan Tinggi Semarang telah rancu karena mencampuradukkan kapasitas pribadi dengan kapasitas korporasi/Badan Hukum, sebagaimana tersebut dalam pertimbangan hukum dan amar putusan sebagai berikut:

- a. Bahwa Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dalam tingkat banding, telah memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya halaman 24 dan 25 yang isinya sebagai berikut:

“Dalam hal ini dengan tidak dilaksanakannya kewajiban-kewajiban oleh Para Tergugat/Terbanding atas kesanggupannya menyerahkan Sertipikat Atas Tanah/Obyek Sengketa *a quo* setelah menerima uang tanda jadi sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) adalah beralasan untuk dinyatakan Para Tergugat/Terbanding telah melakukan Wanprestasi”;



“Karenanya beralasan hukum agar Para Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang tanda jadi yang sudah diterimanya tanggal 13 September 2005 tersebut sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat/Pembanding dengan presentasi perhitungan bunga”;

“Dengan dikembalikannya uang tanda jadi sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar 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”;

Kemudian Pengadilan Tinggi Semarang telah menjatuhkan putusan yang amarnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

- 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 Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) ditambah dengan kerugian 5% kali Rp2.500.000.000,00 (dua miliar 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 Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- b. Bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan tersebut jelas keliru, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut:
- Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III tidak ada kaitannya dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Termohon Kasasi (lebih tepatnya dengan Yayasan Kesatrian/ Termohon Kasasi III) terkait transaksi jual beli tanah SHGB Nomor: 323/Pandean Lamper (obyek sengketa);
 - Bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah antara Pemohon Kasasi IV (PT. Tri Prasetyo Amurwo Bumi) dengan Termohon Kasasi III (Yayasan Pendidikan Kesatrian);

Hal 23 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 K/Pdt/2013



- Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II terkait transaksi jual beli tanah obyek sengketa tersebut adalah dalam kapasitas mewakili Yayasan Pendidikan Kesatrian (Termohon Kasasi III). Sedangkan tindakan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III adalah dalam kapasitas mewakili PT. Tri Presetya Amurwo Bumi dh. PT. Tjendekia Puruhita (Pemohon Kasasi IV);
- Bahwa oleh karena tindakan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III terkait transaksi jual beli tanah obyek sengketa adalah dalam kapasitas mewakili PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi dan bukan dalam kapasitas selaku pribadi, maka pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tinggi Semarang sepanjang ditujukan kepada Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III adalah keliru dan tidak mempunyai dasar hukum;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi Semarang telah keliru/lalai dalam menerapkan hukum pembuktian, sebagaimana diatur dalam Pasal 162-177 HIR;

Pengadilan Tinggi Semarang telah keliru/lalai dalam menerapkan hukum pembuktian, dimana dalam pertimbangan hukumnya telah menyimpulkan bahwa luas obyek sengketa yang tercantum dalam sertifikat berbeda dengan kenyataan yang sebenarnya dan Pemohon Kasasi I tidak dapat menunjukkan sertifikat aslinya, sebagaimana tersebut dalam pertimbangan hukum sebagai berikut:

“Bahwa setelah diadakan peninjauan lokasi dan penelitian, terdapat perbedaan antara kenyataan dengan yang tercantum dalam Sertipikat yang sebenarnya 10.000 m² kenyataannya 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”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa Tergugat I keberatan untuk melunasi sisanya, karena persoalan tanah tersebut belum selesai”;

(vide Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 118/Pdt/2013/PT.Smg. halaman 25);

Pertimbangan hukum yang demikian jelas keliru, karena telah mengesampingkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, dimana dalam persidangan telah diperoleh fakta hukum obyek sengketa luasnya benar-benar 10.000 m², tidak termasuk jalan/fasum (vide Bukti TK/PR-18, TK/PR-29 dan TK/PR-21 serta Hasil Pemeriksaan Setempat/Desente dalam perkara Nomor 80/Pdt.G/2012/PN.Smg);

Bahwa hal-hal yang telah disepakati dalam transaksi jual beli obyek sengketa pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa jual beli telah ditetapkan dan disetujui oleh kedua belah pihak sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) ;
- Bahwa pembayaran dilakukan dalam 2 (dua) tahap pembayaran, tahap pertama sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa pembayaran tahap kedua sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 26 Oktober 2005 dan pada saat itu juga akan ditandatangani Akta Jual Beli oleh kedua belah pihak;
- Bahwa oleh karena Sertipikat 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 Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 13 September 2005 bersamaan

Hal 25 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 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

dengan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 14 Oktober 2005;

⇒ Setelah pengikatan jual beli maka dilakukan *splitzing* obyek jual beli dari Sertipikat Induk ;

⇒ Pelunasan dilakukan setelah *splitzing* selesai, yaitu selambat-lambatnya pada tanggal 26 Oktober 2005 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 Rp2.370.000.000,00 (dua miliar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah);

(*vide* Bukti TK/PR-13 dan TK/PR-27 yang dikuatkan oleh keterangan saksi Teguh Iman Santoso);

Fakta hukum bahwa proses *splitzing* Sertipikat Induk telah selesai dilaksanakan dan pada tanggal 1 Desember 2005 di atas tanah obyek jual beli telah terbit Sertipikat 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 (*vide* Bukti TK/PR-18 dan TK/PR-19);

Fakta hukum bahwa sesuai kesepakatan, setelah terbit sertipikat 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, pihak Termohon Kasasi I menyampaikan bahwa rencana tukar bangun dengan investor batal dengan alasan penjualan tanah dan gedung SMA Kesatrian di Jalan Gajah Mada Semarang dengan cara tukar guling tidak mendapat persetujuan dari Departemen Keuangan (*vide* keterangan saksi Teguh Iman Santoso);

Fakta hukum bahwa saat ini pemindahan Gedung SMA Kesatrian dari Jalan Gajahmada Semarang telah selesai dilakukan, yaitu di Jalan Gajah Raya Semarang. Dengan demikian maka pemindahan Gedung SMA Kesatrian ke lingkungan Real Estate Puri Bimasaksi Cluster/Perumahan Pondok Ganesa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang batal dilakukan. Hal ini membuktikan Kesepakatan Jual Beli obyek sengketa antara Pemohon Kasasi IV dengan Termohon Kasasi III sebagaimana tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 14 Oktober 2005 telah dibatalkan secara sepihak oleh Termohon Kasasi III (*vide* keterangan saksi Teguh Iman Santoso dan Idab Nawang Wulan), apalagi jangka waktu pelunasan pembayaran obyek sengketa juga telah terlewati (*vide* Bukti TK/PR-13);

Fakta hukum bahwa Bapak H. Achmad Soetarto Hadiwinoto (Termohon Kasasi I) dan Bapak Muncar Wibowo Soetarto, SE (Termohon Kasasi II) yang merupakan Pengurus Yayasan Pendidikan Kesatrian telah mensomasi DR. Subroto, S.E., M.M. (selaku Komisaris PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi) untuk penyelesaian permasalahan sehubungan dengan pelaksanaan kesepakatan jual obyek sengketa (*vide* Bukti TK/PR-22 s/d TK/PR-26);

Fakta hukum bahwa antara Pemohon Kasasi IV yang dalam hal ini diwakili oleh DR. Subroto, S.E. M.M. dan Kuasa Hukum Yayasan Pendidikan Kesatrian telah mengadakan kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama tertanggal 18 Januari 2011 (*vide* Bukti TK/PR-27), yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut:

- Kesepakatan Jual Beli obyek sengketa 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 Termohon Kasasi III maka di atas tanah obyek sengketa akan dibangun perumahan Pemohon Kasasi IV dan hasil penjualannya akan digunakan untuk mengembalikan uang muka yang telah dibayar oleh Termohon Kasasi III;

Fakta hukum bahwa pada saat Pemohon Kasasi IV bermaksud untuk menjual obyek sengketa dan sebagai tahap awal akan membangun perumahan di atas tanah obyek sengketa telah dihalang-halangi oleh Para Termohon Kasasi, dengan cara melanggar kesepakatan yang telah dituangkan Akta Perdamaian Kesepakatan Bersama tertanggal 18 Januari 2011 (*vide* Bukti TK/PR-27), yaitu:

- Bahwa tanpa dasar hukum yang sah, Termohon Kasasi III telah melakukan pemblokiran atas tanah sengketa kepada Kantor

Hal 27 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 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

Pertanahan Kota Semarang. Akibatnya proses pembangunan dan penjualan tanah obyek sengketa terhambat (*vide* Bukti TK/PR-28);

- Bahwa tanpa dasar hukum yang benar, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II selaku Pengurus Yayasan Pendidikan Kesatrian telah melaporkan salah seorang Pengurus PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi (dhi. DR. Subroto, S.E., M.M., yang berkedudukan sebagai Komisaris PT. Tri Prasetya Amurwo Bumi) ke Polrestabes Semarang, dengan sangkaan telah melakukan tindak pidana “penipuan” dan/atau “Penggelapan” sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP dan/atau 372 KUHP, sesuai dengan dan berdasarkan Laporan Polisi Nomor Pol.: 661/IV/2011/Jateng/Restabes tanggal 4 April 2011 (*vide* Bukti TK/PR-29). Perbuatan ini jelas merugikan kepentingan Termohon Kasasi selaku Badan Hukum. Apalagi terhadap Laporan tersebut saat ini telah diterbitkan SP-3 oleh Polrestabes Semarang (bukti terlampir);

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana terurai di atas maka tidak terbukti Para Pemohon Kasasi telah *Wanprestasi*, justru Para Termohon Kasasi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Para Pemohon Kasasi;

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang dimohonkan kasasi telah salah/keliru/lalai menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya maka Putusan tersebut patut dibatalkan dan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dalam tingkat kasasi, dan selanjutnya mengadili sendiri dengan menjatuhkan putusan yang amarnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 3 Desember 2012 Nomor 129/Pdt.G/2012/PN.SMG atau setidaknya menjatuhkan Putusan yang amarnya menyatakan gugatan Para Penggugat Asal dinyatakan tidak diterima;
5. Bahwa apabila alasan-alasan kasasi ini dianggap kurang tepat atau belum cukup maka dimohon agar terlepas dari alasan-alasan tersebut di atas, Mahkamah Agung Republik Indonesia secara adil dan bijaksana memberi pertimbangan hukum yang tepat dan menjatuhkan putusan yang amarnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 3 Desember 2012 Nomor 129/Pdt.G/2012/PN.SMG atau setidaknya tidak menjatuhkan Putusan yang amarnya menyatakan gugatan Para Penggugat Asal dinyatakan tidak diterima;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa subyek dan obyek gugatan dalam perkara *a quo* pada dasarnya sama dengan perkara Nomor 80/Pdt.G/2012/PN.Smg yang dalam amar putusan pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat;

Bahwa oleh karena perkara Nomor 80/Pdt.G/2012/PN.Smg belum berkekuatan hukum tetap dan masih berada dalam tingkat banding, maka untuk menghindari adanya putusan yang saling bertentangan, gugatan Penggugat dalam konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima, maka gugatan para Penggugat dalam Rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi **Dr. SUBROTO, S.E., M.M, dan kawan-kawan** tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 118/Pdt/2013/PT.Smg tanggal 4 Juni 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 129/Pdt/G/2012/PN Smg tanggal 3 Desember 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-

Hal 29 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi **1. Dr. SUBROTO, S.E., M.M 2. Ir. SYAHDU WARDANI 3. SRI AYU KUSUMAWARDANI, S.P., M.P dan 4. PT TRI PRASETYA AMURWO BUMI** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 118/Pdt/2013/PT.Smg tanggal 4 Juni 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 129/Pdt/G/2012/PN Smg tanggal 3 Desember 2012;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum para Termohon Kasasi/para Penggugat dalam Konvensi/para Tergugat dalam Rekonvensi/para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 2 April 2014 oleh H. Suwardi, S.H., M.H, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan dibantu oleh Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim anggota,

ttd

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M

ttd

Softoni Mohdally, S.H., M.H

Ketua Majelis,

ttd

H. Suwardi, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Biaya-biaya:

1. M a t e r a i	Rp6.000,00	Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum
2. R e d a k s i	Rp5.000,00	
3. Administrasi <u>kasasi</u> ...	Rp489.000.00 +	
J u m l a h	Rp500.000,00	

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003.

Hal 31 dari 27 hal. Putusan Nomor 2938 K/Pdt/2013