



**PUTUSAN**  
Nomor 2361 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**PENGURUS KANTOR PUSAT KOPERASI PEGAWAI NEGERI REPUBLIK INDONESIA (PKPN-RI) KOTAMADYA SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Mpu Tantular Nomor 31 Semarang, yang diwakili oleh Drs. Bambang Susanto dan kawan-kawan selaku Pengurus Pusat Koperasi Republik Indonesia (PKPN-RI) Kota Semarang dalam hal ini memberi kuasa kepada Markus Suryoutomo, S.H., M.Si. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Legal Consultant Markus Suryoutomo & Partners, beralamat di Jalan Pedurungan Tengah IV/23 Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2017; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding II;

L a w a n

**H. SUNARTO** bertempat tinggal di Desa Bulungcangkring RT. 03 RT. 04, Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

1. **H. EDRIS MA'ROEF** bertempat tinggal di Jalan Kalimas Barat A3/III Semarang;
2. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Semarang; Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, Turut Tergugat/Pembanding I, Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II/Pembanding II dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, Turut Tergugat/Pembanding I, Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Semarang pada

Halaman 1 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017



pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa setidaknya-tidaknya dalam kurun waktu Tahun 1994 telah terjadi Kerjasama antara Tergugat I (Sdr. Edris Ma'roef) dengan Tergugat II (Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia/PKPN-RI) Kotamadya Semarang yaitu kerjasama untuk mengadakan pembelian, pemindahan, pengalihan serta pengoperan hak garapan atau hak pengelolaan terhadap sebidang tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 1 Luas  $\pm$  50.800 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Sekaran, Kecamatan Gunungpati, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 3120/1981 tanggal 25 Juni 1981, Sertifikat tanggal 3 Januari 1983 yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang atas nama Yayasan Pendidikan Nasional Pelita Nusantara berkedudukan di Semarang;
2. Bahwa sebelum terjadi kerjasama antara Tergugat I (Sdr. Edris Ma'roef) dengan Tergugat II, seluruh Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia/PKPN-RI) Kotamadya Semarang pada saat itu telah memberikan surat kuasa khusus kepada Sdr. Mustadjab, B.Sc selaku Ketua PKPN-RI Semarang sebagaimana surat kuasa khusus Nomor 093/Um /PKPN-RI/IX/1994 tanggal 15 September 1994 untuk dan atas nama serta bertindak mewakili Pemberi Kuasa dalam melakukan tindakan sebagai berikut:
  - a. Mengadakan perjanjian kerja sama dengan pihak ketiga sebagai penyanggah dana untuk keperluan pembangunan anggota primer KPN anggota PKPN-RI Kodya Semarang;
  - b. Untuk keperluan tersebut menghadap dimana perlu, membuat, suruh membuat, memberikan keterangan-keterangan, menandatangani semua surat atau akta yang diperlukan untuk maksud tersebut dan selanjutnya mengerjakan segala sesuatunya guna hal tersebut;
3. Bahwa sebagai tindak lanjut surat kuasa khusus Nomor 093/Um/PKPN-RI/IX/1994 tanggal 15 September 1994 tersebut maka Sdr. Mustadjab secara resmi mengadakan kerjasama dengan Tergugat I (Sdr. H. Edris Ma'roef) sebagaimana yang telah dikuasakan oleh Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia/PKPN-RI) Kotamadya Semarang;
4. Bahwa Tergugat II dalam hal ini diwakili oleh Sdr. Mustadjab selaku Ketua Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia/PKPN-RI) Kotamadya Semarang, telah membuat surat pernyataan secara Notariil yaitu "Surat Pernyataan Tentang Hal Yang Sebenarnya "sebagaimana disebutkan dalam Akta Nomor 3735/1994 tanggal 15 Nopember 1994 yang dibuat dihadapan B.I.P Suhendro, SH Notaris di Semarang;

Halaman 2 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017



5. Bahwa dalam Akta Nomor 3735 / 1994 tanggal 15 November 1994 yang dibuat dihadapan B.I.P Suhendro, S.H., Notaris di Semarang tersebut berisi "Pernyataan Tentang Hal Yang Sebenarnya", yang berbunyi sebagai berikut:
  - a. Bahwa PKPN-RI Kodya Semarang telah membeli, menerima pemindahan, pengalihan serta pengoperan hak garapan atau hak pengelolaan atau hak dengan nama apapun juga atas sebidang tanah Negara bekas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1 Luas  $\pm$  50.800 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Sekaran, Kecamatan Gunungpati, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 3120/1981 tanggal 25 Juni 1981, Sertifikat tanggal 3 Januari 1983 yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang atas nama Yayasan Pendidikan Nasional Pelita Nusantara berkedudukan di Semarang;
  - b. Bahwa pembelian, pemindahan, pengalihan serta pengoperan hak garapan atau hak pengelolaan atau hak dengan nama apapun juga atas persil tersebut terjadi dengan harga sebesar Rp406.400.000,00 (Empat ratus enam juta empat ratus ribu rupiah);
  - c. Bahwa jumlah uang sebesar tersebut diatas yang dipergunakan untuk membeli, menerima pemindahan, pengalihan serta pengoperan hak garapan atau hak pengelolaan atau hak dengan nama apapun juga atas persil tersebut diatas, sebenarnya adalah uang yang merupakan hak dan milik dari Sdr. H. Edris Ma'roef, Pengusaha yang bertempat tinggal di Jalan Kalimas Barat A3/III Semarang;
  - d. Bahwa dengan demikian satu-satunya pihak yang berhak dan pemilik oleh karena itu berkuasa serta berwenang untuk melakukan tindakan pemilikan maupun pengurusan atas persil tersebut adalah Sdr. H. Edris Ma'roef, sedangkan nama PKPN-RI Kodia Semarang hanya dipinjam saja secara sukarela dan cuma-cuma dan PKPN-RI Kodia Semarang tidak mempunyai suatu hak apapun juga atas persil tersebut;
  - e. Bahwa apa yang saya nyatakan dalam jabatan saya tersebut berlaku pula bagi Pengurus PKPN-RI Kodia Semarang yang dikemudian hari akan mengganti kepengurusan yang sekarang juga apabila dikemudian hari PKPN-RI Kodia Semarang dibubarkan;
6. Bahwa untuk melakukan tindakan pemilikan maupun pengurusan atas persil sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 3735/1994 tanggal 15 November 1994 baik untuk seluruhnya ataupun sebagian dari persil tersebut maka pada tanggal yang sama telah dibuatkan suatu surat kuasa khusus tersendiri yang diberikan oleh Tergugat II (Pengurus PKPN-RI) Kodia Semarang kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I (Sdr. H. Edris Ma'roef) sebagaimana tersebut dalam Akte Pemberian Kuasa Nomor 3736/1994 tanggal 15 November 1994;

7. Bahwa Akte Pemberian Kuasa Nomor 3736/1994 tanggal 15 Nopember 1994 yang dibuat dihadapan B.I.P Suhendro, S.H., Notaris di Semarang tersebut juga didasarkan pada surat kuasa khusus Nomor 093/Um /PKPN-RI/IX/1994 tanggal 15 September 1994 yang diberikan oleh Tergugat II (Pengurus PKPN-RI) Kodya Semarang kepada Tergugat I (Sdr. H. Edris Ma'roef);
8. Bahwa Akte Pemberian Kuasa Nomor 3736/1994 tanggal 15 Nopember 1994 yang dibuat dihadapan B.I.P Suhendro, S.H., Notaris di Semarang tersebut tidak dapat dicabut atau ditarik kembali. Dalam hal ini Sdr. Edris Ma'roef selaku Penerima Kuasa dapat melakukan tindakan-tindakan hukum antara lain yaitu:
  - a. Menjual, memindahkan, mengalihkan, mengoperkan, menukar atau menghibahkan persil atas hak garapan atas sebidang tanah tersebut diatas kepada pihak lain atau kepada diri penerima kuasa sendiri;
  - b. Menjaminkan atau menggadaikan persil/tanah tersebut di atas kepada kreditur siapapun juga;
  - c. Melakukan tindakan pengurusan antara lain pemeliharaan dan pengurusan/perawatan;
  - d. Menyewakan persil tersebut, membuat perjanjian serta menetapkan syarat-syaratnya;
  - e. Mendirikan bangunan di atasnya, membuat perjanjian serta menetapkan syarat-syaratnya dengan kontraktor (pelaksana pembangunan);
9. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 3735/ 994 tanggal 15 Nopember 1994 yang berisi "Surat Pernyataan Tentang Hal Yang Sebenarnya" dan Akta Nomor 3736/1994 tanggal 15 Novpember 1994 tentang Pemberian Kuasa yang, tidak dapat dicabut atau ditarikkembali, maka secara hukum Tergugat I (Sdr. Edris Ma'roef) selaku Penerima Kuasa dari Tergugat II (Pengurus PKPN-RI Kodia Semarang) adalah satu-satunya pihak yang berhak memiliki dan menguasai persil tersebut diatas yaitu sebidang tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 1 Luas  $\pm$  50.800 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Sekaran, Kecamatan Gunungpati, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 3120/1981 tanggal 25 Juni 1981, Sertifikat tanggal 3 Januari 1983;
10. Bahwa pada tahun 1995 Tergugat II telah mengajukan pinjaman kredit kepada PT. Bank Bumi Daya Cabang Semarang, dalam hal ini Tergugat II memberikan agunan/jaminan berupa sebidang tanah sebidang tanah

Halaman 4 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017

#### 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)



negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 1 Luas  $\pm$  50.800 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Sekaran, Kecamatan Gunungpati, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah tersebut sebagai jaminannya. Dan seiring dengan berjalannya waktu maka pinjaman Tergugat pada PT. Bank Bumi Daya telah diselesaikan dengan baik;

11. Bahwa sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1 Luas  $\pm$  50.800 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Sekaran, Kecamatan Gunungpati, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 3120/1981 tanggal 25 Juni 1981, Sertifikat tanggal 3 Januari 1983 tersebut, pada tahun 1997 telah diadakan pemecahan, yang antara lain adalah diterbitkannya Sertifikat HGB Nomor 403 Gambar Situasi Nomor 2291/XIV/1997 Luas  $\pm$  23.250 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Sukorejo, Kecamatan Gunungpati, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia (PKPN-RI) Kodya Dati II Semarang yang merupakan Penggantian sertifikat karena sisa. Selanjutnya tanah tersebut disebut sebagai objek Sengketa yang sampai saat ini masih dikuasai oleh Tergugat II;
12. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 3735/ 994 tanggal 15 Nopember 1994 . yang berisi “ Surat Pernyataan Tentang Hal Yang Sebenarnya “ dan Akta Nomor 3736/1994 tanggal 15 Nopember 1994 tentang Pemberian Kuasa yang tidak dapat dicabut atau ditarikkembali, maka secara hukum sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HGB Nomor 403 Gambar Situasi Nomor 2291/XIV/1997 Luas  $\pm$  23.250 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Sukorejo, Kecamatan Gunungpati, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia (PKPN-RI) Kodya Dati II Semarang seharusnya diserahkan kepada Tergugat I (Sdr. Edris Ma’roef);
13. Bahwa Tergugat I (Sdr. Edris Ma’roef) telah berusaha menyelesaikan permasalahan ini dengan maksud untuk meminta penyerahan penguasaan kembali objek sengketa akan tetapi Tergugat II tidak bersedia untuk menyerahkan;
14. Bahwa oleh karena itikad baik dari Tergugat I untuk meminta penyerahan objek sengketa dari Tergugat II tidak pernah direalisasikan oleh Tergugat II, maka pada tanggal 9 Maret 2005 Tergugat I (Sdr. Edris Ma’roef) telah memberi surat kuasa khusus kepada Penggugat (H. Sunarto) untuk menyelesaikan permasalahan dengan Tergugat II sehubungan dengan masalah objek sengketa;



15. Bahwa dengan adanya surat kuasa dari Tergugat I (Sdr. Edris Ma'roef) tersebut, Penggugat berkali-kali berusaha menyelesaikan permasalahan yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II dengan cara mengadakan negosiasi dan pertemuan dengan seluruh Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia (PKPN-RI) Kodya Dati II Semarang yang tercatat di notulen Tergugat II. Dari pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat II tersebut telah tercapai kesepakatan yaitu hutang kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri dan hutang pekerjaan dan fee Tergugat I kepada Tergugat II menjadi tanggungjawab dari Tergugat I (Sdr. Edris Ma'roef) dan akan diselesaikan oleh Penggugat (H. Sunarto), dengan perincian:
  - a. Hutang kepada Bank Mandiri sejumlah Rp395.612.848,00;
  - b. Hutang terhadap PKPN-RI sejumlah Rp242.425.390,20;
16. Bahwa sebagai tindak lanjut dari kesepakatan tersebut maka Penggugat (H. Sunarto) meminta kepada Tergugat II untuk membuat surat pengajuan keringanan kepada Bank Mandiri Semarang yang berisi apabila besarnya keringanan yang disetujui oleh Bank Mandiri di bawah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) maka uang tersebut akan diberikan kepada PKPNRI dan apabila besarnya keringanan lebih dari Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) maka akan dibagi dua oleh kedua belah pihak;
17. Bahwa pada tanggal 21 Maret 2005 Bank Mandiri membalas surat PKPN-RI, yang akhirnya terjadi pembayaran sebagai berikut:
  - a. Pada tanggal 9 November 2005, Penggugat menyetor uang ke BRI sejumlah Rp14.032.677,02, melalui PKPN-RI, uang tersebut diserahkan tunai oleh Penggugat kepada bendahara PKPN-RI bernama Drs. Sukardi, MSi disaksikan saudara Wilopo, saudara Suropto dan dua orang pegawai PKPN-RI;
  - b. Pada tanggal 16 Januari 2006, Penggugat menyetor uang di Bank Mandiri sejumlah Rp197.807.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus tujuh puluh rupiah). Uang tersebut ditransfer langsung oleh Penggugat dan diberi tanda terima penerimaan slip pembayaran oleh PKPN-RI. Penyetoran uang tersebut dimaksud untuk mengeluarkan sertifikat tanah objek Sengketa dari KP2LN;
18. Bahwa karena sertifikat tanah objek Sengketa belum keluar, maka pada tanggal 14 Maret 2006 PKPRI menyurati PT. Bank Mandiri di Jakarta yang pada intinya menanyakan penyelesaian lebih lanjut mengenai sertifikat yang menjadi jaminan agar dapat segera diterima oleh PKPN-RI dan *blacklist*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas PKPN-RI Kota Semarang segera dapat dicabut;

19. Bahwa pada tanggal 17 Februari 2010, Tergugat I (Sdr. Edris Ma'roef) untuk yang kedua kali memberikan Surat Kuasa dengan Hak Substitusi kepada Penggugat (H. Sunarto) yang dibuat dihadapan Sulchan Abdul Malik, S.H., Notaris di Kudus sebagaimana tersebut dalam Akta Notaris Nomor 43 tanggal 17 Februari 2010, yang berisi antara lain untuk dan atas nama Pemberi Kuasa:
  - a. Melaksanakan jual beli, pemindahan, pengalihan serta pengoperan hak penguasaan atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 403 Gambar Situasi Nomor 2291/XIV/1997 Luas  $\pm$  23.250 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Sukorejo, Kecamatan Gunungpati, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah, sertifikat tanggal 13 Nopember 1997 yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang atas nama Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia (PKPN-RI) Kodya Dati II Semarang;
  - b. Membalik nama hak penguasaan atas tanah tersebut menjadi atas nama Pihak Kedua sendiri (Penerima Kuasa);
  - c. Memberitahukan kepada instansi yang berwenang bahwa berdasarkan akta jual beli, pemindahan, pengalihan serta pengoperan yang resmi tersebut, hak penguasaan atas tanah tersebut telah menjadi milik Pihak Kedua (Penerima Kuasa);
20. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa dari Tergugat I (Sdr. Edris Ma'roef) sebagai Pihak Pertama (Pemberi Kuasa) kepada Penggugat sebagai Pihak Kedua (Penerima Kuasa) sebagaimana tersebut dalam Akta Notaris Nomor 43 tanggal 17 Februari 2010 maka secara hukum Penggugat telah sah dan berhak melakukan tindakan-tindakan hukum terhadap objek sengketa termasuk tindakan penguasaan dan kemudian membaliknama sebidang tanah tersebut ke atas nama Penggugat sendiri;
21. Bahwa pada tanggal 25 Februari 2010 Penggugat menindaklanjuti ke Bank Mandiri dan bertemu dengan pimpinan Bank Mandiri dan diberi perincian hutang dan disarankan untuk dibayar sebagaimana dulu;
22. Bahwa pada tanggal 2 Maret 2010 Penggugat mengirim uang ke Bank Mandiri sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan slip asli diserahkan kepada PKPN-RI melalui Suropto (pegawai PKPRI) namun ia tidak mau menerima slip asli;
23. Bahwa pada tanggal 5 Maret 2010 Penggugat mendapat surat dari Bank Mandiri yang pada intinya supaya Penggugat, apabila akan melunasi kredit atas nama PKPN-RI (Tergugat II), maka harus bekerja sama dengan

Halaman 7 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017



Tergugat II;

24. Bahwa setelah mendapat surat dari Bank Mandiri, Penggugat beberapa kali mengirim surat kepada Tergugat II yang isinya mengajak untuk bersama-sama mengambil sertifikat di Bank Mandiri dengan pelunasan yang akan dilakukan oleh Penggugat akan tetapi Tergugat II tidak menanggapi;
25. Bahwa akhirnya Tergugat II membuat konsep Surat Kesepakatan bersama, tanggal 2 September 2010, yang dalam hal ini Tergugat II menguasai kepada Advokat Sri Puspitaningrum, S.H., M.Hum, sebagai Pihak I (Kesatu) dan Penggugat sebagai Pihak II (Kedua) yang pada intinya:
  - a. Bahwa Pihak I (Kesatu) menyetujui untuk pencabutan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri dengan Nomor Perkara: 192/Pdt. G/2010/PN SM, pada tanggal 20 September 2010;
  - b. Bahwa Pihak I (Kesatu) sesuai dengan Surat Kuasa Khusus dari sdr.H. Edris Ma'roef kepada Pihak II (Kedua) tanggal 9 Maret 2005 menyatakan bahwa hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan hukum yaitu masalah sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam sertifikat HGB Nomor 403 Gambar Situasi Nomor 2291/XIV/1997 luas  $\pm 23.500 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Gunungpati Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah menjadi tanggung jawab Pihak II (Kedua);
  - c. Bahwa Pihak I (Kesatu) akan menyerahkan sertifikat sebagaimana tertuang dalam butir 2 (dua) kepada Pihak II (Kedua) di hadapan Notaris, dengan kompensasi pelunasan hutang sdr. H. Edris Ma'roef yang berjumlah Rp261.000.000,00 (dua ratus enam puluh satu juta rupiah) kepada Pihak I (Kesatu) dari Pihak II (Kedua);
  - d. Bahwa Pihak I (Kesatu) setelah adanya Penyerahan Sertifikat sebagaimana tertuang dalam butir 3 (tiga) maka segala sesuatu yang menyangkut masalah tersebut diatas menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pihak II (Kedua) dan Pihak I (Kesatu) tidak ada tanggung jawab sama sekali baik secara Hukum Perdata maupun Hukum Pidana;
  - e. Bahwa Pihak I (kesatu) menyatakan dengan sesungguhnya sudah tidak ada lagi hubungan kerja sama dengan Pihak sdr. H. Edris Ma'roef sebagaimana tertuang, dalam Akta Nomor 374/1994 tertanggal 15 Nopember 1994 terhitung sejak tanggal 2 September 2010;
  - f. Bahwa pemutusan hubungan kerja sebagaimana tertuang dalam huruf "e" segera dilaksanakan antara Pihak I (Kesatu) dengan pihak sdr. Edris Ma'roef menjadi tanggung jawab Pihak II (Kedua) mengingat hanya Pihak II (Kedua) yang dapat mendatangkan sdr. Edris Ma'roef;

Halaman 8 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017



Pihak II (Kedua):

Bahwa Pihak II (Kedua) akan Mencabut Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Semarang dengan Nomor perkara 192/Pdt. G/2010/PN SM, tanggal 20 September 2010;

a. Bahwa Pihak II (Kedua) akan bertanggung jawab penuh baik secara Hukum Perdata maupun Hukum Pidana sesuai dengan Surat Kuasa Khusus yang dikeluarkan oleh Sdr H. Edris Ma'roef pada tanggal 9 Maret 2005 untuk masalah sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam sertifikat HGB Nomor 403 Gambar Situasi Nomor 2291/XIV/1997 luas  $\pm$  23.500 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Gunungpati Kota Semarang Propinsi Jawa Tengah;

b. Bahwa Pihak II (Kedua) akan menyerahkan sejumlah uang dengan nominal Rp261.00.000,00 (dua ratus enam puluh satu juta rupiah) kepada Pihak I (Kesatu) sebagai pelunasan hutang sdr. H. Edris Ma'roef kepada Pihak I (Kesatu);

c. Bahwa Pihak II (Kedua) akan mempertemukan sdr. H. Edris Ma'roef untuk menyelesaikan Pemutusan Hubungan Kerjasama sebagaimana tertuang, dalam Akta Nomor 374/1994 tertanggal 15 Nopember 1994;

Namun ternyata dengan berbagai alasan konsep Kesepakatan Bersama, tanggal 2 September 2010, Tergugat II tidak mau menandatangani;

26. Bahwa tanpa sepengetahuan dari Penggugat, Tergugat II telah mengambil Sertifikat objek sengketa yang menjadi jaminan hutang tersebut dari Bank Mandiri. Perihal pengambilan sertifikat tersebut diketahui oleh Penggugat karena ditelpon secara langsung dari Bank Mandiri yang memberitahukan bahwa rombongan dari PKPRI telah mengambil sertifikat yang menjadi jaminan kredit. Dan sampai dengan saat ini sertifikat masih dikuasai oleh Tergugat II;

27. Bahwa tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II yang sampai dengan saat ini tidak menyerahkan sertifikat tanah dan sekaligus menyerahkan secara fisik penguasaan hak atas objek sengketa kepada Penggugat maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;

28. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II wanprestasi maka mereka harus dihukum untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat yaitu tidak bisa menguasai secara fisik sebidang tanah tersebut terhitung sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang. Apabila tanah objek sengketa bisa dikuasai oleh Penggugat dan dikelola dengan baik yang kemudian disewakan kepada pihak lain maka tiap tahun bisa menghasilkan keuntungan paling sedikit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), maka kerugian yang diderita Penggugat apabila diperinci adalah = Rp500.000.000,00 X sejak tahun 2010 sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dan tunai;

29. Karena Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan wanprestasi maka dihukum juga untuk membayar bunga dari keuntungan yang didapat. Apabila bunga diperhitungkan dengan bunga Bank yang sedang berjalan saat ini, adalah 6% setiap tahun, maka Tergugat I dan Tergugat II harus membayar bunga = Rp500.000.000,00 X 6% X sejak tahun 2010 sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dan tunai;
30. Bahwa akibat *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II maka juga harus dihukum untuk mengembalikan sertifikat dan penguasaan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;
31. Bahwa karena sampai saat ini tidak ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II maka tidak ada jalan lain bagi Penggugat untuk menggugat Tergugat I dan Tergugat II ke Pengadilan Negeri Semarang untuk menuntut hak atas objek sengketa;
32. Bahwa dalam hal ini Penggugat menarik Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Semarang sebagai Pihak Turut Tergugat dalam perkara ini dimaksudkan supaya Turut Tergugat tidak akan melaksanakan proses hukum yang berhubungan dengan peralihan hak dari objek sengketa kepada Pihak Ketiga atau pihak manapun tanpa seijin dari Penggugat;
33. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat serta untuk menghindari kemungkinan adanya itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II akan melakukan perbuatan hukum yang sifatnya mengalihkan hak garap/hak pengelolaan atas objek Sengketa kepada Pihak Ketiga atau siapapun juga yang memperoleh hak garap darinya, maka perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa dimaksud;

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa;

Halaman 10 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan surat kuasa khusus Nomor 093/Um/PKPN-RI/IX/1994 tanggal 15 September 1994 yang dibuat oleh Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia (PKPN-RI) Kodya Semarang kepada Sdr. Mustadjab, B.Sc selaku Ketua PKPN-RI Kodya Semarang adalah sah dan mengikat kedua belah pihak;
4. Menyatakan Akta Nomor 3735/1994 tanggal 15 November 1994 yang dibuat dihadapan B.I.P Suhendro, S.H., Notaris di Semarang yang berisi "Pernyataan Tentang Hal Yang Sebenarnya" adalah sah secara hukum dan bersifat mengikat kedua belah pihak;
5. Menyatakan Akte Pemberian Kuasa Nomor 3736/1994 tanggal 15 November 1994 yang dibuat dihadapan B.I.P Suhendro, S.H., Notaris di Semarang yang diberikan oleh Tergugat (Pengurus PKPN-RI ) Kodya Semarang kepada Sdr. H. Edris Ma'roef adalah sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak;
6. Menyatakan Sdr. Edris Ma'roef selaku Penerima Kuasa Substitusi Pertama dari Tergugat (Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia (PKPN-RI) Kodya Semarang) adalah satu-satunya secara hukum yang berhak memiliki dan menguasai objek Sengketa;
7. Menyatakan Akta Notaris Nomor 43 tanggal 17 Februari 2010, tentang Pemberian Kuasa dari Sdr. Edris Ma'roef kepada Penggugat (H. Sunarto) yang dibuat dihadapan Sulchan Abdul Malik Notaris di Kudus adalah sah dan mengikat kedua belah pihak;
8. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan wanprestasi kepada Penggugat karena tidak mau menyerahkan sertifikat objek sengketa serta penguasaannya kepada Penggugat sebagaimana yang telah dijanjikan;
9. Menghukum Tergugat I atau Tergugat II untuk segera menyerahkan kembali Sertifikat dan penguasaan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi dengan perincian Rp500.000.000,00 X sejak tahun 2010 sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sekaligus dan tunai;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga dengan perincian Rp500.000.000,00 X 6% X sejak tahun 2010 sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sekaligus dan tunai;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk menghentikan dan/atau tidak menindaklanjuti semua proses hukum yang berhubungan dengan peralihan hak objek sengketa kepada Pihak Ketiga atau pihak manapun tanpa seijin

Halaman 11 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017

#### 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)



dari Penggugat;

13. Menghukum Tergugat I Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi semua isi putusan dalam perkara ini;
14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

- Bahwa pada pokoknya dalil dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Surat gugatannya tidak benar, oleh karena itu. Tergugat I menolak dan menyangkal secara tegas seluruh dalil dalil gugatan Penggugat tersebut, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dalam jawaban ini Keberatan dan sangkalan Tergugat I atas dalil gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

Eksepsi tentang Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah *Obscuur Libel (Kabur)*;

1. Bahwa materi gugatan yang diajukan Penggugat, mempunyai unsur kekaburan (*obscur libel*), disatu sisi Penggugat mendalilkan mengenai *wanprestasi* dan disisi yang lain Penggugat menyampaikan mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa dalil Penggugat dalam perkara *a quo*;

- terkait *wanprestasi*, antara lain :

- Posita 27 : bahwa tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II yang sampai ... telah melakukan *wanprestasi* kepada Penggugat;
- Posita 30 : bahwa akibat *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ..dst;

- Terkait unsur unsur Perbuatan Melawan Hukum antara lain:

- Posita 28: bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II *wanprestasi* maka mereka harus dihukum untuk membayar kerugian dst;
- Posita 31: bahwa karena sampai saat ini tidak ada kesepakatan ...dst;

3. Bahwa mengenai gugatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum adalah dua hal yang berbeda dimana peristiwa hukum dan landasan



hukum yang digunakan pun berbeda;

- *Wanprestasi* (Pasal 1244 KUHPerdara) menyatakan:

"Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terdugapun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya";

- Perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) menyatakan :

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karenanya salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";

4. Bahwa oleh Hoge Raad beberapa kali telah diutarakan (terakhir HR 11 Juni 1926 W 11521, NJ 1926 halaman 1049) ketentuan-ketentuan tentang perbuatan melawan hukum sebagaimana termuat dalam Pasal 1365 KUHPerdara tidak dapat dianggap berlaku dalam hal wanprestasi, dengan demikian oleh karena akibat - akibat daripada wanprestasi telah diatur secara khusus (*Vide: ; Ay. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, SH Hukum Perdata ; Hukum Perutangan Bagian B ;Seksi Hukum Perdata Fak. Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Hal : 62*);
5. Bahwa dengan dicampur adukkan antara *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum dalam gugatan gugatan Penggugat, pada akhirnya menimbulkan kerancuan tentang apa yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, apakah berdasarkan perbuatan melawan hukum dan atau *wanprestasi* ???;
6. Bahwa dengan demikian jelas telah terjadi kekaburan/ kekeliruan perihal penggabungan gugatan Penggugat maka sepatutnya gugatan yang diajukan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Gugatan Kabur (*Obscur Libel*):

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat adalah gugatan yang mengada-ada dan sangat kabur, karena tidak ada satupun petitum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Turut Tergugat dari perkara *a quo*

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonsensi, sedangkan Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonsensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Konvensi mohon dibaca kembali dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Rekonsensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat Rekonsensi, dan Tergugat Rekonsensi telah salah menentukan subyek gugatannya pada Konvensi, dan Penggugat Rekonsensi hanya mempunyai Hubungan Hukum berupa Hubungan Kerjasama dengan sdr. H. Edris Ma'roef (Tergugat I);
4. Bahwa Penggugat Rekonsensi akan menyerahkan objek sengketa sertifikat HGB Nomor 403 GS Nomor 2291/XIV/1997 dalam gugatan Konvensi kepada sdr. H. Edris Ma'roef apabila pihak sdr. H. Edris Ma'roef (Tergugat I) menyelesaikan seluruh permasalahan yang berkaitan dengan tanggung jawab keuangan yang harus diselesaikan oleh pihak sdr. H. Edris Ma'roef;
5. Bahwa Penggugat Rekonsensi mengajukan permohonan untuk Tergugat Rekonsensi yang telah melakukan perbuatan yang tidak menyenangkan dengan membayar ganti rugi berupa dana sebesar Rp1 Triliun dan permohonan maaf di 2 (dua) mass media untuk permohonan maaf kepada Penggugat Rekonsensi atas segala tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat Rekonsensi dengan menjadikan Penggugat Rekonsensi sebagai Tergugat dalam beberapa gugatan yang dilakukan Tergugat Rekonsensi;

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

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk mencabut gugatannya karena salah subyek (*error of subject*);
- Menyatakan Penggugat tidak dapat bertindak sebagai *Standi in Yudicio* dan

Halaman 14 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat *non capable* untuk bertindak sebagai Penggugat;

Subsider:

Dalam Pengadilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex Acqueo et Bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 142/Pdt.G/2015/PN.Smg tanggal 10 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan atas objek sengketa;
3. Menyatakan surat kuasa khusus Nomor 093/Um/PKPN-RI/IX/1994 tanggal 15 September 1994 yang dibuat oleh Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia (PKPN-RI) Kodya Semarang kepada Sdr. Mustadjab, B.Sc selaku Ketua PKPN-RI Kodya Semarang adalah sah dan mengikat kedua belah pihak;
4. Menyatakan Akta Nomor 3735/1994 tanggal 15 November 1994 yang dibuat dihadapan B.I.P Suhendro, S.H., Notaris di Semarang yang berisi "Pernyataan Tentang Hal Yang Sebenarnya" adalah sah secara hukum dan bersifat mengikat kedua belah pihak;
5. Menyatakan Akte Pemberian Kuasa Nomor 3736/1994 tanggal 15 November 1994 yang dibuat dihadapan B.I.P Suhendro, S.H., Notaris di Semarang yang diberikan oleh Tergugat (Pengurus PKPN-RI) Kodya Semarang kepada Sdr. H. Edris Ma'roef adalah sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak;
6. Menyatakan Sdr. Edris Ma'roef selaku Penerima Kuasa Substitusi Pertama dari Tergugat (Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia (PKPN-RI) Kodya Semarang) adalah satu-satunya secara hukum yang berhak memiliki dan menguasai objek sengketa;
7. Menyatakan Akta Notaris Nomor 43 tanggal 17 Februari 2010, tentang Pemberian Kuasa dari Sdr. Edris Ma'roef kepada Penggugat (H. Sunarto) yang dibuat dihadapan Sulchan Abdul Malik Notaris di Kudus adalah sah dan mengikat kedua belah pihak;
8. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan wanprestasi kepada Penggugat karena tidak mau menyerahkan sertifikat objek sengketa serta

Halaman 15 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017



penguasaannya kepada Penggugat;

9. Menghukum Tergugat I atau Tergugat II untuk segera menyerahkan kembali Sertifikat dan penguasaan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi dengan perincian Rp250.000.000,00 X sejak tahun 2010 sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sekaligus dan tunai;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga dengan perincian Rp250.000.000,00 X 6% X sejak tahun 2010 sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sekaligus dan tunai;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk menghentikan dan/atau tidak menindaklanjuti semua proses hukum yang berhubungan dengan peralihan hak objek sengketa kepada Pihak Ketiga atau pihak manapun tanpa seijin dari Penggugat;
13. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.900.660,00 ( lima juta sembilan ratus ribu enam puluh enam rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 492/Pdt/2016/PT.SMG tanggal 1 Februari 2017 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 November 2015, Nomor 142/Pdt.G/2015/PN.Smg., yang amar selengkapya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Pembanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan atas objek sengketa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan surat kuasa khusus Nomor 093/Um/PKPN-RI/IX/1994 tanggal 15 September 1994 yang dibuat oleh Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia (PKPN-RI) Kodya Semarang kepada Sdr. Mustadjab, B.Sc selaku Ketua PKPN-RI Kodya Semarang adalah sah dan mengikat kedua belah pihak;
  4. Menyatakan Akta Nomor 3735/1994 tanggal 15 Nopember 1994 yang dibuat dihadapan B.I.P Suhendro, S.H., Notaris di Semarang yang berisi "Pernyataan Tentang Hal Yang Sebenarnya" adalah sah secara hukum dan bersifat mengikat kedua belah pihak;
  5. Menyatakan Akte Pemberian Kuasa No.3736/1994 tanggal 15 Nopember 1994 yang dibuat dihadapan B.I.P Suhendro, SH Notaris di Semarang yang diberikan oleh Pembanding II semula Tergugat II (Pengurus PKPN-RI) Kodya Semarang kepada Sdr. H. Edris Ma'roef adalah sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak;
  6. Menyatakan Sdr. Edris Ma'roef selaku Penerima Kuasa Substitusi Pertama dari Pembanding II semula Tergugat II (Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia (PKPN-RI) Kodya Semarang) adalah satu-satunya secara hukum yang berhak memiliki dan menguasai objek sengketa;
  7. Menyatakan Akta Notaris Nomor 43 tanggal 17 Februari 2010, tentang Pemberian Kuasa dari Sdr. Edris Ma'roef kepada Terbanding semula Penggugat (H. Sunarto) yang dibuat dihadapan Sulchan Abdul Malik Notaris di Kudus adalah sah dan mengikat kedua belah pihak;
  8. Menyatakan Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II melakukan wanprestasi kepada Terbanding semula Penggugat karena tidak mau menyerahkan sertifikat objek sengketa serta penguasaannya kepada Terbanding semula Penggugat;
  9. Menghukum Pembanding I semula Tergugat I atau Pembanding II semula Tergugat II untuk segera menyerahkan kembali Sertifikat dan penguasaan objek sengketa kepada Terbanding semula Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;
  10. Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk menghentikan dan/atau tidak menindaklanjuti semua proses hukum yang berhubungan dengan peralihan hak objek sengketa kepada Pihak Ketiga atau pihak manapun tanpa seijin dari Terbanding semula Penggugat;
  11. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:

Halaman 17 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi.

- Menghukum Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding II pada tanggal 16 Mei 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 142/Pdt.G/2015/PN.Smg *juncto* Nomor 21/Pdt.K/2017/PN.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 April 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 19 April 2017;
2. Tergugat I pada tanggal 12 April 2017;
3. Turut Tergugat pada tanggal 13 April 2017

Kemudian Penggugat dan Tergugat I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang masing-masing pada tanggal 2 Mei 2017 dan tanggal 15 Mei 2017;

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;

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

- I. Adanya hubungan hukum antara Pembanding II semula Tergugat II dengan Terbanding semula Penggugat dapat dilihat bahwa Sertifikat Tanah yang menjadi objek sengketa adalah atas nama Tergugat II akan tetapi juga ada surat Pernyataan tentang hal yang sebenarnya atas nama Mustadjab Bachelor of Science, jab at an Ketua Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia Kotamadya Semarang vans dan oleh

Halaman 18 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017

#### 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)



karenanya sebagai pihak yang berhak dan pemilik. Pemohon Kasasi keberatan atas amar putusan tersebut karena:

- 1). Bahwa Sertifikat tanah yang menjadi objek sengketa sampai sekarang atas nama Pemohon Kasasi/Tergugat II artinya bahwa Jual Beli tidak pernah ada, karena sertifikat sampai dengan Perkara ini di putus masih atas nama Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia (PKPN-RI) Kotamadya Semarang, dan tidak pernah terjadi pemindahan hak kepemilikan, karena berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu peristiwa hukum, yaitu jual beli yang menurut sifatnya kontan, riil dan terang. Sifat kontan berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli. Bahwa dasar dari Termohon Kasasi, mendaku/mengaku sebagai pemilik objek sengketa didasarkan pada Akta Perjanjian Akan Jual Beli Nomor 39 Tanggal 14 Februari 2010 merupakan akta yang berisi janji-janji para pihak untuk memenuhi syarat-syarat akan keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan proses jual beli yang dituangkan dalam suatu akta jual beli di hadapan PPAT;

Akta Perjanjian Akan Jual Beli Nomor 39 Tanggal 14 Februari 2010, yang dibuat Termohon Kasasi sebagai Pengikatan awal sebelum para pihak membuat akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam akta tersebut berisi syarat-syarat dan ketentuan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Penjual dan Pembeli;

Akta Akan Jual Beli Nomor 39 Tanggal 14 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Sulchan Abdul Malik, Notaris di Kudus bukanlah Akta jual beli karena masih adanya syarat dan ketentuan yang harus di penuhi oleh para pihak sebelum keduanya melanjutkan proses jual beli di hadapan PPAT, sehingga tidak dapat disamakan dengan akta jual beli yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli;

Bahwa Akta Perjanjian Akan Jual Beli Nomor 39 Tanggal 14 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Sulchan Abdul Malik, Notaris di Kudus, menjadi batal karena sudah terjadi Pemutusan Hubungan Kerja dan adanya pembayaran atas pembelian tanah objek sengketa dihadapan notaris di Semarang, dengan adanya pembayaran sejumlah uang

*Halaman 19 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017*



dari Pemohon Kasasi kepada H. Edris Makroef berarti terjadi Pelunasan sehingga tanah yang menjadi objek sengketa telah menjadi milik Pemohon Kasasi;

- 2). Bahwa ada surat Pernyataan tentang hal yang sebenarnya atas nama Mustadjab Bechelor of Sciences surat tersebut sebagai satu kesatuan dengan perjanjian kerjasama Nomor 3734/1994 tanggal 15 November 1994 antara PKPRI dengan H Edris Makroef, karena PKPRI sebagai Pengembang Perumahan dipinjam namanya; Perjanjian kerja sama tersebut berlarut-larut tidak bisa terselesaikan sampai dengan tahun 2012, dan baru tanggal 28 Maret 2013, terjadi kesepakatan antara H Edris Makroef dengan PKPRI untuk mengakhiri atau Pemutusan Hubungan Kerjasama Nomor 3734/1994 tanggal 15 November 1994 (bukti P 22);

Bukti P 22 sebagai berikut:

Kesepakatan Bersama Pemutusan Hubungan Kerjasama;

Poin 2. Sehubungan dengan putusannya/berakhirnya perjanjian kerjasama antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua ini, selanjutnya Pihak Kedua berhak menerima kompensasi (susuk) atas Tanah Ex HGB Nomor 403 seluas  $\pm$  23.250 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang, sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dari Pihak Pertama tanpa terbebani kewajiban/hutang dan yang lainnya pada Pihak Pertama, sehingga permasalahan/perselisihan diantara para pihak dinyatakan telah selesai dengan pemberesan;

Pembayaran kompensasi (susuk) tersebut di atas dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah perjanjian ini ditandatangani dan untuk keperluan pembayaran tersebut akan dibuat tanda penerimaan yang sah atau kwitansinya;
- b. Sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) akan dibayarkan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya tanggal 11 April 2013 dan untuk keperluan pembayaran tersebut akan dibuat tanda penerimaan yang sah atau kwitansinya;



- c. Sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) akan dibayar Pihak Pertama kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya tanggal 25 April 2013 dan untuk keperluan pembayaran tersebut akan dibuat tanda penerimaan yang sah atau kwitansinya;

Keterangan: Kesepakatan Bersama Pemutusan Hubungan Kerjasama ditandatangani oleh Pihak Pertama (PKPRI), Pihak Kedua (Edris), beserta Persetujuan Isteri Pihak Kedua (Endah), dan Saksi-saksi (H Zubaidi dan Erna Trimartini);

Dalam Pemutusan Hubungan Kerjasama tersebut PKPRI telah melakukan pembayaran kompensasi (Susuk), senilai delapan ratus juta rupiah yang dibayar dalam tiga tahap dibayar oleh PKPRI, diterima H Edris Makroef:

- a. Pada tanggal 28 Maret 2013 Sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- b. Pada tanggal 11 April 2013 Sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- c. Pada tanggal 25 April 2013 Sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah); atas kewajiban-kewajibannya terhadap H Edris Makroef terhadap PKPRI Kota Semarang;

Bahwa dengan demikian atas surat kuasa dengan Hak Substitusi antara H Edris Makroef kepada H Sunarto dihadapan Sulchan Abdul Malik S.H., Notaris di Kudus yang tertuang dalam akta Nomor 43 tanggal 17 Februari 2010 sejak tanggal 28 Maret 2013 adalah batal demi hukum, sekarang kesepakatan antara H Edris Makroef dengan PKPRI yang telah berakhir maka perjanjian Nomor 3734/1994 tanggal 15 November 1994 menjadi tidak berlaku. Apabila terjadi sengketa hanya terbatas pada para pihak yang langsung terlibat dalam kerjasama yaitu antara H Edris Makroef dengan PKPRI. Tidak melibatkan H Soenarto Selaku Termohon Kasasi;

- 3). Bahwa uang pembelian objek sengketa adalah dari Haji Edris Ma'roef Bahwa sebelum terjadi Perjanjian kerjasama Nomor 3734/1994 tanggal 15 November 1994 antara PKPRI (Mustadjab BA) dengan H.Edris Makroef, telah terjadi pembelian tanah seluas 50.800 m<sup>2</sup> yang membeli dan membayar adalah H Edris Makroef, selanjutnya H. Edris Makroef bekerjasama dengan PKPRI Kota Semarang akan

Halaman 21 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017



membangun perumahan di atas tanah tersebut yang diperuntukkan bagi kalangan Pegawai Negeri sehingga dibuatlah perjanjian kerjasama Nomor 3734/1994 tanggal 15 November 1994, dimana kredit konstruksinya dibiayai melalui kredit Bank Bumi Daya (sekarang Bank Mandiri), atas nama PKPRI Kota Semarang sebagai debitur;

Dalam proses penyelesaian kerjasama dengan PKPRI Kota Semarang H Edris Makroef, telah menerima pembayaran dari PKPRI Kota Semarang berupa pembayaran kompensasi (Susuk), senilai delapan ratus juta rupiah yang dibayar dalam tiga tahap dibayar oleh PKPRI, diterima H Edris Makroef:

- a. Pada tanggal 28 Maret 2013 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- b. Pada tanggal 11 April 2013 sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- c. Pada tanggal 25 April 2013 sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah); atas kewajiban-kewajibannya terhadap H Edris Makroef terhadap PKPRI Kota Semarang;

Sehingga dengan penyelesaian perjanjian kerjasama tersebut, tanah sisa yang disengketakan oleh Termohon Kasasi sepenuhnya milik PKPRI Kota Semarang (Pemohon Kasasi);

II. Putusan Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa Pemohon telah melakukan Wanprestasi yaitu tidak mau menyerahkan sertifikat objek sengketa serta penguasaannya kepada Termohon I (Sunarto) adalah salah besar, karena berdasarkan Akta Perjanjian Akan Jual Beli Nomor 39 tanggal 16 Februari 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Sulchan Abdul Malik, Notaris Kudus, bahwa selanjutnya Perjanjian Jual Beli tidak terealisasi dimana Termohon I wanprestasi terhadap kewajibannya yang harus membayar sesuai dengan perjanjian yang dibuat sehingga tidak ada pengalihan hak atas tanah/ bangunan dari penjual kepada pembeli.;

- 1). Bahwa dalam pemberian kuasa substitusi yang diberikan kepada Termohon I (Sunarto) dahulu Terbanding I adalah tidak sah karena Termohon II (Edris) dahulu Pembanding I bertindak untuk dan atas nama PKPRI Tanpa sepengetahuan pengurus PKPRI yang baru, maka Termohon I tidak ada hubungan hukum dengan Pemohon karena pelimpahan tanpa dasar kesepakatan, karena di dalam suatu kepengurusan harus serta merta di dalam pelimpahan wewenang yang bertindak untuk dan atas nama kepengurusan wajib atas

Halaman 22 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017



kesepakatan pengurus;

- 2). Bahwa Termohon I justru melakukan wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Akan Jual Beli Nomor 39 tanggal 16 Pebruari 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Sulchan Abdul Malik adalah Notaris di Kudus, dimana Termohon I tidak dapat memenuhi jual beli karena belum nyata atau terealisasi dan sebagai perbuatan jual beli haruslah memenuhi sifat kontan, riil dan terang dalam hal ini perjanjian jual beli yang akan disahkan adalah samar. Bahwa jelas Akta Perjanjian Akan Jual Beli Nomor 39 tanggal 16 Februari 2010 bukanlah Akta jual beli karena masih adanya syarat dan ketentuan yang dipenuhi oleh para pihak sebelum keduanya melanjutkan proses jual beli di hadapan PPAT;
- 3). Bahwa Pemohon dalam putusan pengadilan Tinggi bahwa Pemohon telah melakukan Wanprestasi yaitu tidak mau menyerahkan sertifikat objek sengketa serta penguasaannya kepada Termohon I (Sunarto) adalah salah besar karena berdasarkan Akta Perjanjian Akan Jual Beli Nomor 39 oleh Notaris Sulchan Abdul Malik Notaris Kudus tidak terealisasi dimana Termohon I *wanprestasi* terhadap kewajibannya harus membayar sesuai dengan perjanjian yang dibuat sehingga tidak ada pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli. Dengan demikian sertipikat objek sengketa sekaligus penguasaan objek sengketa adalah Hak Penuh Pemohon (PKPRI);

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Semarang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi terhadap Penggugat karena tanpa ijin dari Penggugat telah mengambil Sertipikat objek sengketa di Bank Mandiri dan tidak menyerahkannya kepada Penggugat, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dikualifisier sebagai perbuatan yang bertentangan dengan maksud Akta Kuasa Nomor 43 tanggal 17 Februari 2010;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PENGURUS KANTOR PUSAT KOPERASI PEGAWAI

Halaman 23 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NEGERI REPUBLIK INDONESIA (PKPN-RI) KOTAMADYA SEMARANG tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PENGURUS KANTOR PUSAT KOPERASI PEGAWAI NEGERI REPUBLIK INDONESIA (PKPN-RI) KOTAMADYA SEMARANG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II /Pembanding II untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2017 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Halaman 24 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017



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

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H.,M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 25 dari 25 hal.Put. Nomor 2361 K/Pdt/2017