



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Situbondo yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Sanjaya Sundjoto**, bertempat tinggal di Dharmahusada Indah Timur 1/31 Rt 03 Rw 08, Kel. Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yakubus Welianto, S.H., M.Hum, dkk., Para Advokat yang berkantor di Komplek Darmo Park I Blok 3 B/10 Surabaya, yang bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

**Lawan**

**Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri**, tempat kedudukan Jalan Saliwiryong Prano No. 7 A, Kelurahan Kota Kulon, Bondowoso, Kab. Bondowoso, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Achmad Cholily, S.H., M.H., dkk., Para Advokat yang berkantor di Jalan Kalimantan Nomor 29-D Jember, yang bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Nopember 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**SUNARYO**, Tempat / Tgl Lahir: Banyuwangi, 12-12-1966, Umur : 54 Tahun, Nik : 3511111212650006, Laki – laki, Islam, WNI, Wiraswasta, Jabatan Ketua Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, Alamat ; Saliwiryong Prano RT 012 RW 03 Desa Kotakulon, Kecamatan Bondowoso – Kabupaten Bondowoso, dalam hal ini selaku Ketua Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI yang beralamat Jl Saliwiryong Prano No. 7 A Bondowoso, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Achmad Cholily, S.H., M.H., dkk., Para Advokat yang berkantor di Jalan Kalimantan Nomor 29-D Jember, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Nopember 2020, selanjutnya disebut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Sit Hal.1.*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 31 agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 16 Oktober 2020 dalam Register Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Sit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 20 Juli 2020, Tergugat II selaku Ketua Koperasi SerbaUsaha Karya Mandiri yang berkedudukan di Bondowoso bertindak mewakili kepentingan Tergugat I menyatakan kepada Penggugat yang pada intinya :
  - bahwasanya sebagaimana Berita Acara Keputusan Rapat Pengurus dan Anggota No. 088/KEP/SEK/KSU-KM/VII/2020 , telah menerima uang dari Sanjaya Sunjoto digunakan untuk pengurusan ijin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur atas bidang tanah :
    - sesuai Sertipikat HGU No 21 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 198606 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI ;
    - sesuai Sertipikat HGU No 22 / Desa Peleyan– Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 45350 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI;
  - Bahwa uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat II merupakan uang muka tahap I atas pembelian 2 bidang tanah yang tersebut di atas jika ijin tertulis KAKANWIL BPN Jawa Timur telah terpenuhi ;
2. Bahwa harga keseluruhan atas 2 bidang tanah sesuai Sertipikat HGU No 21 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 198606 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI dan sesuai Sertipikat HGU No 22 / Desa Peleyan– Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 45350 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyart rupiah) hal ini dibuktikan pada saat pembuktian;
3. Bahwa dengan adanya hal yang tersebut diatas sebagai Mengajukan melakukan KONSINYASI uang sebesar Rp. 4.900.000.000,- dengan mengajukan Permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Situbondo sebagai perwujudan keseriusan melakukan pembelian dan selaku pembeli beretiked baik yang sesuai prosedur ketentuan yang berlaku telah

*Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Sit Hal.2.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

membayar lunas dan menerima 2 sertipikat HGU No : 21 dan 22 / Peleyan serta melakukan checking pada Kantor Pertanahan, untuk selanjutnya dapatnya dikabulkan permohonan Penggugat ;

4. Bahwa setelah ditunggu sekian lama yang notabene dalam pernyataannya Tergugat II yang bertindak mewakili Tergugat I akan mengurus Ijin Pengalihan Hak (sebagai syarat kelengkapan untuk dapat dilakukan pengalihan hak ) ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya ternyata tidak diurus dan terjadi pembiaran dan runyamnya lagi Penggugat mendapat informasi atas 2 bidang yang tersebut di atas ternyata dijual pihak lain karena menerima penawaran harga yang lebih tinggi sehingga melakukan tindakan pembatalan penjualan sepihak kepada Penggugat ;
5. Bahwa terhadap 2 bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat sudah bersertipikat yaitu sesuai Sertipikat HGU No 21 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 198606 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI dan sesuai Sertipikat HGU No 22 / Desa Peleyan– Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 45350 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI untuk selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA ;
6. Bahwa Penggugat melalui advokat telah beberapa kali mengingatkan serta menegur Tergugat II untuk dapat segera untuk mengurus pengajuan Ijin Pengalihan Hak (IPH) pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya sebagai syarat kelengkapan supaya dapat melakukan pengalihan hak atas 2 bidang sesuai Sertipikat HGU No 21 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 198606 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI dan sesuai Sertipikat HGU No 22 / Desa Peleyan– Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 45350 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI, namun Tergugat II tidak kunjung melakukan pengajuan permohonan ijin pengalihan hak kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya namun informasi yang didapat dari Penggugat ternyata Tergugat II dan Tergugat I telah mengalihkan ke pihak lain yang tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan untuk selanjutnya pengalihan atas 2 bidang tanah yang tsb di atas kepada pihak lain dinyatakan cacat hukum ;
7. Bahwa dengan adanya hal tersebut Penggugat melalui advokat melayangkan Somasi I dan II kepada Tergugat II selaku Ketua dari Tergugat

*Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Sit Hal.3.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

untuk segera mengurus Ijin Peralihak Hak (syarat untuk kelengkapan supaya dapat direalisasi pengalihan hak) pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya ternyata tidak direspond dengan baik dan tidak dijawab serta tidak ditanggapi sama sekali, dianggap angin lalu saja, dengan demikian maka menurut hukum patutlah agar Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapapun yang mendapat hak daripadanya dalam waktu selambatnya – lambatnnya 14 hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka sah menurut hukum, apabila ternyata Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak mau melaksanakan kewajibannya tersebut dan Pengadilan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijadikan sebagai dasar hukum Penggugat untuk selanjutnya Penggugat dapat mengajukan Ijin Peralihan Hak sendiri pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya atas dasar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

8. Bahwa sebagaimana Posita No 3 Penggugat telah melakukan konsinyasi uang sebesar Rp. 4.900.000.000,- yang merupakan kewajiban Penggugat yang harus diserahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai pembayaran lunas dan karena telah jelas terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat yaitu tidak mengurus pengajuan ijin pengalihan hak dan melakukan pembatalan penjualan secara sepihak dan melakukan penjualan ke pihak lain karena ada penawaran pembelian dengan harga yang lebih tinggi, dengan demikian maka menurut hukum patutlah agar Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapapun yang mendapat hak daripadanya dalam waktu selambatnya – lambatnnya 14 hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap lebih – lebih Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat I dan II , untuk selanjutnya dihukum untuk melaksanakan jual beli dengan Penggugat di depan Pejabat yang berwenang atas obyek sengketa tersebut , Apabila ternyata Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak mau melaksanakan kewajibannya tersebut, setelah lewat 14 (empat belas) hari maka sah menurut hukum , apabila Pengadilan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijadikan sebagai dasar hukum Penggugat untuk melaksanakan Jual Beli, baik dengan Penggugat sendiri di depan Pejabat yang berwenang atas obyek sengketa tersebut ;
9. Bahwa oleh karena Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat sehingga jelas tindakan Tergugat I dan

*Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Sit Hal.4.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Il sangat merugikan Penggugat maka sangat wajar dan patut apabila Tergugat I dan II selain dihukum untuk segera melakukan proses baliknama obyek sengketa tsb, Tergugat I dan II juga dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara lunas , langsung dan sekaligus selambat - lambatnya 14 hari terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan uraian sebagai berikut :

## 9.1. Kerugian Materiil :

- Kerugian materiil yaitu kerugian yang timbul disebabkan apabila sertipikat yang seharusnya menjadi hak daripada Penggugat tsb sudah dapat dibaliknama ke atas nama Penggugat , maka Penggugat dapat memanfaatkan untuk menambah modal usaha dengan jalan sertipikat tsb dapat diagunkan pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan yang dapat memberikan pembiayaan guna kepentingan kemajuan usaha dari pada Penggugat namun hal itu tidak dapat dilakukan oleh Penggugat disebabkan Tergugat I dan II tidak mengurus ijin pengalihan hak dan tidak mau menandatangani akte jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk proses baliknama sertipikat menjadi atas nama Penggugat, sehingga perbuatan melawan hukum Tergugat I dan II tsb jelas sangat merugikan Penggugat. Oleh karenanya jika 2 sertipikat tsb diagunkan maka menurut hukum kebiasaan dalam bisnis untuk diagunkan pada perbankan permohonan biaya modal usaha sebesar 60 % dari harga nilai jual obyek pajak (NJOP) untuk dua sertipikat HGU No 21 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 198606 M2 dan Sertipikat HGU No 22 / Desa Peleyan– Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 45350 M2 tercatat dengan Tergugat I ic Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI , dengan nilai NJOP Rp. 1.744.306.850 dan perhitungan 60 % adalah Rp. 1.059.784.110 ,- ;

Bahwa apabila dijumlah dan diperhitungkan maka Penggugat mendapatkan pinjaman modal dari pihak Bank sebesar yang atas nilai tsb seharusnya dapat digunakan Penggugat sebagai modal usaha maka sudah tentu Penggugat mendapatkan keuntungan sedikitnya 8 % dari nilai pinjaman tsb setiap bulan . Dengan demikian Tergugat I dan II haruslah menanggung kerugian yang diderita Penggugat sebesar 8 % x Rp. 1.059.784.110 ,- Rp. 84.782728,8 / bulan sejak gugatan ini diajukan;

*Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Sit Hal.5.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 9.2 Kerugian Inmateriil :

Kerugian inmateriil yaitu kerugian yang dialami Penggugat sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan II yaitu adanya rasa malu karena jatuhnya harga diri serta tercemarnya nama baiknya dan kehormatan Penggugat selaku Pengusaha karena masyarakat dan atau relasi (partner bisnisnya) yang terlanjur tahu bahwa 2 bidang tanah sesuai : Sertipikat HGU No 21 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 198606 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI dan sesuai Sertipikat HGU No 22 / Desa Peleyan– Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 45350 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI sebagaimana dimaksud dalam posita no 5 gugatan Penggugat tsb telah membeli atas 2 bidang tanah yang tersebut di atas dan menjadi milik Penggugat akan tetapi kenyataannya sampai saat ini Tergugat I dan II tidak mau melaksanakan balikhnama atas nama Penggugat di depan pejabat yang berwenang sehingga dianggap oleh masyarakat dan khususnya relasi bisnis (partner uashanya) bahwa pembelian dan kepemilikan Penggugat atas 2 bidang tanah sesuai Sertipikat HGU No 21 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 198606 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI dan sesuai Sertipikat HGU No 22 / Desa Peleyan– Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 45350 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI adalah tidak benar ; Karena adanya kerugian Penggugat tsb sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi menurut hukum Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I dan II sebesar Rp. 5.000.000.000,-

10. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat I dan II akan mengalihkan obyek sengketa sebagaimana yang dimaksud dalam posita no 5 gugatan ini , sehingga gugatan Penggugat menjadi sia-sia (illusoir) serta akan membuat kerugian Penggugat menjadi semakin besar jumlahnya karenanya Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Situbondo berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap terhadap 2 bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat yang sudah bersertipikat yaitu sesuai Sertipikat HGU No 21 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 198606 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI dan sesuai Sertipikat HGU No 22 / Desa Peleyan– Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas

Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Sit Hal.6.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45350 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI ;

11. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat supaya tidak sia – sia karena adanya perbuatan melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I,II, adanya perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang sangat merugikan Penggugat yang mewakili PT Buana Lautan Indah cukup besar dengan total kerugian materiil dan Inmateriil sebagaimana yang terurai pada posita 9 yang tersebut di atas lebih - lebih adanya Itikad Buruk yang dilakukan Tergugat I, II untuk diletakkan sita jaminan atas Kantor milik Tergugat I yang beralamat :  
Jl Saliwiry Pranowo No. 7A Kelurahan Kotakulon RT 12 RW 03 Kecamatan Bondowoso Kabupaten Bondowoso ;
12. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I,II Penggugat dirugikan dengan total kerugian materiil dan inmateriil sebagaimana yang terurai pada posita : 9 yang tersebut di atas pada gugatan ini hendaknya Pengadilan Negeri Situbondo menghukum membayar kerugian kepada Penggugat secara tanggung renteng secara seketika dan sekaligus dengan cara melelang dimuka umum atas harta – harta milik Tergugat I, II sebagaimana yang terurai pada posita No. 11 yaitu Kantor milik Tergugat I yang beralamat : I Saliwiry Pranowo No. 7A Kelurahan Kotakulon RT 12 RW 03 Kecamatan Bondowoso Kabupaten Bondowoso,selanjutnya memohon kepada Ketua PengadilanNegeri Situbondo meletakkan sita jaminan delegasi melalui Pengadilan Negeri Bondowoso kemudian untuk meminta bantuan pada Kantor Lelang segera dilakukan Lelang dimuka Umum atas Obyek dimaksud pada posita No.11 ini dan hasilnya guna membayar kerugian Materiil dan Inmateriil Penggugat serta kerugian lainnya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat yang merugikan Penggugat, secara sekaligus dan tunai ;
13. Bahwa demikian pula agar putusan dalam perkara ini segera diindahkan oleh Tergugat maka patut kepada Tergugat I dibebani uang paksa (dwangsoom) seharusnya sebesar Rp. 10.000.000 ,- (sepuluh juta rupiah) sejak Tergugat I, II sengaja tidak melaksanakan putusan dalam perkara perdata ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
14. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat ini didasarkan fakta – fakta hukum dan akta autentik serta bukti – bukti yang valid lainnya serta perhitungan yang realistis maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad)

*Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Sit Hal.7.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet baik yang bersifat partij verzet maupun bersifat darden verzet;

15. Bahwa mohon agar segala biaya yang timbul dalam perkara aquo dibebankan kepada Tergugat : I, II ;

Maka berdasarkan hal – hal tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon ke hadapan Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Situbondo agar berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah PENGGUGAT telah menyerahkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat II merupakan uang muka atau tanda jadi sepakat tahap I atas pembelian 2 bidang tanah sesuai Sertipikat HGU No 21 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 198606 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI dan sesuai Sertipikat HGU No 22 / Desa Peleyan– Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 45350 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI dengan disepakati dengan harga sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
3. Menetapkan sah menurut hukum atas Surat Pernyataan tertanggal 20 Juli 2020, Tergugat II selaku Ketua Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri yang berkedudukan di Bondowoso bertindak mewakili kepentingan Tergugat I menyatakan kepada Penggugat sebagaimana Berita Acara Keputusan Rapat Pengurus dan Anggota No. 088/KEP/SEK/KSU-KM/VII/2020, serta digunakan untuk pengurusan ijin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur atas bidang tanah :
  - sesuai Sertipikat HGU No 21 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 198606 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI ;
  - sesuai Sertipikat HGU No 22 / Desa Peleyan– Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 45350 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI
4. Menetapkan menurut hukum dan sah bahwa Penggugat telah melakukan KONSINYASI uang sebesar Rp. 4.900.000.000,- melalui Kepaniteraan atau Ketua Pengadilan Negeri Situbondo sebagai perwujudan pelunasan

*Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Sit Hal.8.*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pembelian Obyek sengketa dan selaku pembeli beretika baik yang sesuai prosedur ketentuan yang berlaku telah membayar lunas dan menerima 2 sertifikat HGU 21 dan 22 /Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo;

5. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan tindakan : tidak mengurus Ijin Pengalihan Hak (sebagai syarat kelengkapan untuk dapat dilakukan pengalihan hak ) ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya dan melakukan pembatalan penjualan sepihak dan dijual ke pihak tidak melalui prosedur ketentuan yang benar dan yang berlaku ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijadikan sebagai dasar hukum Penggugat untuk bertindak menurut hukum dapat mengajukan Ijin Pengalihan Hak sendiri (sebagai syarat kelengkapan untuk dapat dilakukan pengalihan hak ) ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya supaya terlaksananya jual beli sesuai ketentuan hukum yang berlaku dengan Penggugat sendiri di depan Pejabat yang berwenang apabila tetap tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan II setelah lewat 14 hari sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
7. Menghukum Tergugat I dan II untuk melaksanakan kewajibannya yaitu melaksanakan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang dalam peralihan hak terhadap obyek Sengketa dan apabila tetap tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan II setelah lewat 14 hari sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap obyek sengketa yaitu sesuai :
  - Sertipikat HGU No 21 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 198606 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI ;
  - Sesuai Sertipikat HGU No 22 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 45350 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI,apabila Pengadilan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijadikan sebagai dasar hukum maka Penggugat dapat melaksanakan Jual Beli di hadapan Pejabat Yang berwenang baik dengan Penggugat sendiri di depan Pejabat yang berwenang atas obyek sengketa tersebut dalam waktu selambat - lambatnya 14 hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap untuk segera dilaksanakan jual beli di hadapan pejabat yang berwenang ;

*Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Sit Hal.9.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

8. Menyatakan putusan ini dapat dijadikan sebagai dasar hukum Penggugat untuk bertindak menurut hukum untuk : dapat mengajukan Ijin Pengalihan Hak sendiri (sebagai syarat kelengkapan untuk dapat dilakukan pengalihan hak ) ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya supaya terlaksananya jual beli sesuai ketentuan hukum yang berlaku yaitu melaksanakan jual beli dengan Penggugat sendiri di depan Pejabat yang berwenang , apabila petitum angka 6 dan 7 di atas apabila tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan II setelah lewat 14 hari sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan dengan adanya pengalihan yang sah menurut hukum dan sesuai prosedur hukum yang berlaku selanjutnya menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas 2 bidang Sertipikat HGU No 21 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 198606 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI dan sesuai Sertipikat HGU No 22 / Desa Peleyan– Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 45350 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYAMANDIRI ;
10. Menghukum Tergugat I dan II, siapa saja yang memperoleh hak daripadanya serta untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat atas 2 bidang Sertipikat HGU No 21 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 198606 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI dan sesuai Sertipikat HGU No 22 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 45350 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI tanpa syarat atau beban apapun dan bila mana perlu meminta bantuan pihak yang berwajib setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi secara tunai, langsung dan sekaligus kepada Penggugat, selambat - lambatnya 14 hari terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu :
  - I. Kerugian Materiil yang harus ditanggung dan yang diderita Penggugat sebesar 8 % x Rp. 1.059.784.110 ,- Rp. 84.782728,8 / bulan sejak gugatan ini diajukan ;
  - II. Kerugian Inmateriil sebesar sebesar Rp. 5.000.000.000,-
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Situbondo dalam perkara ini atas :

*Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Sit Hal.10.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat HGU No 21 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 198606 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI ;
- Sesuai Sertipikat HGU No 22 / Desa Peleyan – Kecamatan Panarukan – Kabupaten Situbondo, dengan luas 45350 M2 dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI ;
- Atas asset milik Tergugat I yaitu berupa tanah dan bangunan yang berupa : Kantor milik Tergugat I yang beralamat : Jl Saliwiryo Pranowo No. 7A Kelurahan Kotakulon RT 12 RW 03 Kecamatan Bondowoso Kabupaten Bondowoso, selanjutnya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Situbondo meletakkan sita jaminan dengan meletakkan sita jaminan delegasi melalui Pengadilan Negeri Bondowoso selanjutnya untuk meminta bantuan Kantor Lelang segera dilakukan Lelang dimuka Umum atas Obyek dimaksud pada posita No.12 ini ;

13. Menyatakan putusan atas perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan/ Verzet, Banding maupun Kasasi baik yang diajukan oleh Tergugat I dan II atau oleh Pihak lainnya ;

14. Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Dan atau Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Situbondo berpendapat lain dengan hormat Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan,

- Penggugat hadir Kuasanya ;
- Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasanya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Novi Nuradhayanty, S.H. M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Situbondo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa pada Persidangan tanggal 15 Desember 2020, Hakim menerima kabar tentang meninggalnya Tergugat II dan selanjutnya tentang meninggalnya Tergugat II ini juga sudah dilengkapi dengan surat kematian No. 472. 12/24/430.11.11.9/2020 (terlampir dalam berkas perkara);

*Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Sit Hal.11.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan meninggalnya Tergugat II, Pihak Penggugat menyatakan akan melanjutkan perkara dan memperbaiki gugatannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada Persidangan tanggal 15 Desember 2020, Hakim menerima kabar tentang meninggalnya Tergugat II dan selanjutnya tentang meninggalnya Tergugat II ini juga sudah dilengkapi dengan surat kematian No. 472. 12/24/430.11.11.9/2020 (terlampir dalam berkas perkara);

Menimbang bahwa didalam HIR maupun Peraturan Hukum Acara Perdata yang lain tidak ada secara khusus dan tegas mengatur tentang apa yang harus dilakukan apabila Pihak Tergugat meninggal dunia ;

Menimbang bahwa dalam menerima atau memeriksa perkara yang tidak ada/kurang jelas hukumnya, hakim dilarang untuk menolak memeriksa dan memutus perkara itu. Dengan kata lain, hakim berkewajiban untuk memeriksa dan memutus perkara yang diajukan kepadanya yang ada/kurang jelas hukumnya. Kewajiban ini secara tegas diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang - Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi "Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya". ;

Menimbang bahwa sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 48 tahun 2009 tersebut atas, hakim berkewajiban untuk memeriksa dan memutus perkara yang diajukan kepadanya yang ada/ kurang jelas hukumnya. Jika ada perkara yang diajukan ke Pengadilan, sedang hukum yang mengatur perkara itu tidak ada/kurang jelas, maka Hakim harus mencipta hukum melalui putusannya (judge made law/ Recht vinding) dan dalam mencipta hukum tersebut sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa "Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat";

Menimbang, bahwa Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI No. : KMA/032/SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan

*Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Sit Hal.12.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tugas dan Administrasi Pengadilan, terbitan Mahkamah Agung pada halaman 70 disebutkan bahwa “jika dalam proses pemeriksaan perkara Tergugat meninggal, maka Perkara harus dicabut terlebih dahulu oleh Penggugat, selanjutnya Penggugat dapat mengajukan gugatan kembali kepada ahli waris Tergugat”;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak mau mencabut gugatannya dan bersikeras melanjutkan perkara maka Menurut Majelis Hakim sangat penting untuk dipertimbangkan diawal persidangan terkait dengan meninggalnya Pihak Tergugat II ini, karena akan sia-sia jika persidangan dilanjutkan dan kemudian diakhir Pemeriksaan baru dipertimbangkan terkait dengan meninggalnya Tergugat II dan perubahan gugatannya yang ingin dilakukan oleh Penggugat karena hal tersebut akan menyita waktu, Tenaga pikiran dan biaya dan hal tersebut tentu saja bertentangan dengan asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan ;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak mau mencabut gugatannya terkait meninggalnya Tergugat II dan bersikeras melanjutkan perkara meskipun telah diingatkan perihal ketentuan dalam Buku II tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi 2007, terbitan Mahkamah Agung pada halaman 70 tersebut, maka sesuai dengan asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan dengan berpedoman pada Buku II tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi 2007, terbitan Mahkamah Agung pada halaman 70 sebagaimana tersebut di atas maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard), maka materi pokok gugatan dari Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima ( niet ontvankelijke verklaard ), maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat pasal - pasal dalam pasal - pasal dalam HIR serta Peraturan Hukum lain yang bersangkutan ;

## **MENGADILI :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp. 362.000,- ( tiga ratus enam puluh dua ribu rupiah) ;

*Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Sit Hal.13.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo, pada hari Selasa, tanggal 12 Januari 2021, oleh kami, A. A. PUTRA WIRATJAYA, S.H., MH, selaku Ketua Majelis Hakim didampingi oleh PUTU DIMA INDRA, S.H., dan NOVI NURADHAYANTY, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, ABD. MUKTI, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Situbondo, KuasaPenggugat, Kuasa Penggugat Intervensi, tanpa dihadiri oleh Para Tergugat ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

PUTU DIMA INDRA, S.H.

A.A. PUTRA WIRATJAYA, S.H., M.H.

NOVI NURADHAYANTY, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ABD. MUKTI, S.H

## Perincian biaya :

Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
ATK	: Rp. 50.000,-
Ongkos panggilan	: Rp. 260.000,-
Redaksi	: Rp. 10.000,-
Meterai	: Rp. 12.000,-
Jumlah	: Rp. 362. 000,-
Terbilang	: ( tiga ratus enam puluh dua ribu rupiah );

Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Sit Hal.14.