



PUTUSAN

Nomor 184 PK/Pdt/2024

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

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT SENTOSA JAYA PERKASA, berkedudukan di Jalan Palm Hill F 1-12, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakar Santri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, diwakili oleh Anthony Setiawan Teodorus selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. H. Moh. Ma'ruf, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hakum Ma'ruf Syah & Partners (MSP) Law Firm, beralamat di Jalan Pagesangan Baru 6/2, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2023;
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

SANJAYA SUNDJOTO, bertempat tinggal di Dharmahusada Indah Timur 1/31, RT 03, RW 08, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yakubus Welianto, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Welly & Partners, beralamat di Jalan Mayjen Sungkono, Nomor 116, Komplek Ruko Darmo Park I, Blok 3B, Nomor 10, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2023;
Termohon Peninjauan Kembali;

D a n:

1. KOPERASI SERBA USAHA KARYA MANDIRI, berkedudukan di Jalan Saliwiryo Pranowo, Nomor 7 A, Kelurahan Kota Kulon, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, Jawa Timur;

Halaman 1 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



2. **SUNARYO**, dilanjutkan oleh ahli warisnya **SONY SOFYAN ROZIQIN**, bertempat tinggal di Jalan Kis Mangunsarkoro, Nomor 51 A, RT 012, RW 003, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso;
3. **TRI SUBUH FAJARWATI**, bertempat tinggal di Saliwiryo Pranowo, RT 012, RW 03, Kelurahan Kotakulon, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Situbondo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat II merupakan uang muka atau tanda jadi sepakat tahap I atas pembelian 2 bidang tanah sesuai Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri dan sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri dengan disepakati dengan harga sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar 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 Nomor 088/KEP/SEK/KSU-KMA/II/2020, serta digunakan untuk pengurusan izin tertulis dari Kepala

Halaman 2 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur atas bidang tanah:

- Sesuai Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri;
 - Sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri;
4. Menetapkan menurut hukum dan sah bahwa Penggugat telah melakukan Konsinyasi uang sebesar Rp4.900.000.000,00 melalui Kepaniteraan atau Ketua Pengadilan Negeri Situbondo sebagai perwujudan pelunasan pembelian objek sengketa dan selaku pembeli beritikad 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 izin pengalihan hak (sebagai syarat kelengkapan untuk dapat dilakukan pengalihan hak) ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi 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 izin pengalihan hak sendiri (sebagai syarat kelengkapan untuk dapat dilakukan pengalihan hak) ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi 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 di hadapan pejabat yang berwenang dalam

Halaman 3 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



peralihan hak terhadap objek 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 objek sengketa yaitu sesuai:

- Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri;
- Sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 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 objek 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;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijadikan sebagai dasar hukum Penggugat untuk bertindak menurut hukum untuk: dapat mengajukan izin pengalihan hak sendiri (sebagai syarat kelengkapan untuk dapat dilakukan pengalihan hak) ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi 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 Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas

Halaman 4 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri dan sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri;

10. Menghukum Tergugat I dan II, siapa saja yang memperoleh hak daripadanya serta untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat atas 2 bidang Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri dan sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 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:

- Kerugian materiil yang harus ditanggung dan yang diderita Penggugat sebesar $8\% \times \text{Rp}1.059.784.110,00 = \text{Rp}84.782.728,8/\text{bulan}$ sejak gugatan ini diajukan;
- Kerugian immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00;

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Situbondo dalam perkara ini atas:

- Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri;
- Sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri;
- Atas aset milik Tergugat I yaitu berupa tanah dan bangunan yang berupa: kantor milik Tergugat I yang beralamat: Jalan Saliwiry



Pranowo Nomor 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 di muka umum atas objek dimaksud pada Posita Nomor 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 lainya;

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 setelah proses mediasi, Tergugat Asal Konvensi II meninggal dunia (Sunaryo) dan terhadap meninggal dunianya Tergugat Asal Konvensi II, Pengadilan Negeri Situbondo telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Sit., tanggal 12 Januari 2021 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp332.000,00 (tiga ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan sela tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 220/PDT/2021/PT SBY., tanggal 6 April 2021, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Sit., tanggal 12 Januari 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Halaman 6 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Situbondo *cq.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo untuk membuka kembali persidangan guna memeriksa dan memutus pokok perkara;
2. Menanggihkan putusan mengenai biaya perkara sampai pada putusan akhir atas pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya eksepsi *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Situbondo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima baik surat gugatan Penggugat Rekonvensi;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai sertifikat sengketa I, II milik Penggugat Rekonvensi secara melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan sertifikat sengketa I, II milik Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dengan kondisi baik tanpa beban apapun, seketika setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding maupun kasasi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ribu rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan menyerahkan sertifikat sengketa I, II milik Penggugat Rekonvensi diperhitungkan sejak perkara ini diputus dan memperoleh kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini;

Sebagai subsidair memutuskan lain berdasarkan hukum yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Pemohon Intervensi PT Sentosa Jaya Perkasa

Halaman 7 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024

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)



dalam gugatannya memohon agar Pengadilan Negeri Situbondo berkenan menerima permohonan ini dan memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan intervensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah dan bersifat mengikat terhadap:
 - a. Surat Pernyataan Penjualan atas kedua objek tanah sengketa tersebut yang dibuat oleh Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III selaku Ketua dari Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri (Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II) pada tanggal 17 September 2019 yang di *Waarmerking* Lukman Hakim Gusti, S.H., Notaris di Kabupaten Situbondo dengan *Waar* Nomor 1121, tanggal 2 September 2020;
 - b. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 12, tanggal 23 September 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Lutfi Afandi, S.H., M.Kn., Notaris & PPAT di Sidoarjo;
 - c. Akta Nomor 14 tentang Pernyataan tanggal 23 September 2020 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Lutfi Afandi, S.H., M.Kn., Notaris di Sidoarjo;
4. Menyatakan Penggugat Intervensi adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah Hak Guna Usaha dengan Nomor:
 - a. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 21/Kabupaten Situbondo, seluas 198.609 m² (seratus sembilan puluh delapan enam ratus sembilan meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 141 tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:
 - Sebelah utara berbatasan dengan:
 - 1) Lahan Tambak Pak Heri,



- 2) Lahan Tambak Anak Pak Gina,
 - 3) Lahan Penghijauan Bakau,
 - 4) Lahan Tambak Pak Suyoto,
 - 5) Lahan Tambak Pak Misfurwanto,
 - 6) Sungai,
 - 7) Lahan Tambak Pak Suryadi,
 - Sebelah timur berbatasan dengan:
 - 1) Sungai,
 - 2) Lahan Tambak Ibu Marhani,
 - Sebelah selatan berbatasan dengan:
 - 1) Desa Peleyan,
 - 2) Lahan Tambak Tanah Negara,
 - Sebelah barat berbatasan dengan:
 - 1) Jalan Desa,
 - 2) Desa Peleyan;
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 22/Kabupaten Situbondo seluas 45.350 m² (empat puluh lima ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 140, tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan:
 - 1) Lahan Tambak Tanah Negara,
 - 2) Lahan Tambak Ibu Marhani,
 - Sebelah timur berbatasan dengan:
 - 1) Lahan Tambak Pak Suyoto,
 - 2) Lahan Tambak Tanah Negara,
 - Sebelah selatan berbatasan dengan: 1) Jalan Desa,
 - Sebelah barat berbatasan dengan: 1) Desa Peleyan;
5. Membatalkan Surat Pernyataan tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III selaku Ketua dari Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri (Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II) yang



berkedudukan di Bondowoso bertindak mewakili kepentingan Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II menyatakan kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I sebagaimana dalam Berita Acara Keputusan Rapat Pengurus dan Anggota Nomor 088/KEP/SEK/KSU-KMA/II/2020 serta digunakan untuk mengurus izin tertulis dari Kepala Kantor Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur atas 2 (dua) bidang tanah Hak Guna Usaha dengan Nomor:

- a. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 21/Kabupaten Situbondo Seluas 198.609 m² (seratus sembilan puluh delapan enam ratus sembilan meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 141, tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur;
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 22/Kabupaten Situbondo Seluas 45.350 m² (empat puluh lima ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 140 tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur;
6. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo untuk membatalkan sekaligus mencoret Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 21/Kabupaten Situbondo Seluas 198.609 m² (seratus sembilan puluh delapan enam ratus sembilan meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 141, tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur dan Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 22/Kabupaten Situbondo seluas 45.350 m² (empat puluh lima ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 140, tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur dari daftar buku tanah;

Halaman 10 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



7. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 21/Kabupaten Situbondo Seluas 198.609 m² (seratus sembilan puluh delapan enam ratus sembilan meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 141 tanggal 24-03-2011, atas nama Penggugat Intervensi dan Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 22/Kabupaten Situbondo seluas 45.350 m² (empat puluh lima ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 140, tanggal 24-03-2011, atas nama Penggugat Intervensi;
8. Menghukum Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III dan atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan secara sukarela atas 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Usaha dengan Nomor:
 - a. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 21/Kabupaten Situbondo seluas 198.609 m² (seratus sembilan puluh delapan enam ratus sembilan meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 141, tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo. Provinsi Jawa Timur;
 - b. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 22/Kabupaten Situbondo Seluas 45.350 m² (empat puluh lima ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 140, tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur;

Kepada Penggugat Intervensi tanpa beban apapun setelah putusan *a quo* ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan bila diperlukan dengan menggunakan alat-alat kekuasaan/aparat Kepolisian bilamana Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III tidak mau menyerahkan Kedua Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) tersebut secara

Halaman 11 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



sukarela kepada Penggugat Intervensi;

9. Menghukum Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III untuk membayar kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Intervensi sebesar Rp5.948.500.000,00 (lima miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), seketika sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap secara tunai, tanggung renteng dan sukarela tanpa dilakukan penagihan dan bilamana tidak dijalankan maka akan menggunakan kekuatan Kepolisian Negara;
10. Menghukum Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III untuk membayar kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat Intervensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai, tanggung renteng dan seketika sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap secara sukarela tanpa dilakukan penagihan dan bilamana tidak dijalankan maka akan menggunakan kekuatan Kepolisian Negara;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 2 (dua) bidang tanah Hak Guna Usaha dengan Nomor:
 - a. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 21/Kabupaten Situbondo seluas 198.609 m² (seratus sembilan puluh delapan enam ratus sembilan meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 141, tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:
 - Sebelah utara berbatasan dengan:
 - 1) Lahan Tambak Pak Heri,
 - 2) Lahan Tambak Anak Pak Gina,
 - 3) Lahan Penghijauan Bakau.
 - 4) Lahan Tambak Pak Suyoto,
 - 5) Lahan Tambak Pak Misfurwanto,
 - 6) Sungai,
 - 7) Lahan Tambak Pak Suryadi,

Halaman 12 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



- Sebelah timur berbatasan dengan:
 - 1) Sungai,
 - 2) Lahan Tambak Ibu Marhani,
 - Sebelah selatan berbatasan dengan:
 - 1) Desa Peleyan,
 - 2) Lahan Tambak Tanah Negara,
 - Sebelah barat berbatasan dengan:
 - 1) Jalan Desa,
 - 2) Desa Peleyan;
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 22/Kabupaten Situbondo seluas 45.350 m² (empat puluh lima ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 140, tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan:
 - 1) Lahan Tambak Tanah Negara,
 - 2) Lahan Tambak Ibu Marhani,
 - Sebelah timur berbatasan dengan:
 - 1) Lahan Tambak Pak Suyoto,
 - 2) Lahan Tambak Tanah Negara,
 - Sebelah selatan berbatasan dengan:
 - 1) Jalan Desa,
 - Sebelah barat berbatasan dengan:
 - 1) Desa Peleyan;
12. Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Situbondo untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 2 (dua) bidang tanah Hak Guna Usaha dengan Nomor:
- a. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 21/Kabupaten Situbondo seluas 198.609 m² (seratus sembilan puluh delapan enam ratus sembilan meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 141, tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri,

Halaman 13 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan:
 - 1) Lahan Tambak Pak Heri,
 - 2) Lahan Tambak Anak Pak Gina,
 - 3) Lahan Penghijauan Bakau,
 - 4) Lahan Tambak Pak Suyoto,
 - 5) Lahan Tambak Pak Misfurwanto,
 - 6) Sungai,
 - 7) Lahan Tambak Pak Suryadi,
- Sebelah timur berbatasan dengan:
 - 1) Sungai,
 - 2) Lahan Tambak Ibu Marhani,
- Sebelah selatan berbatasan dengan:
 - 1) Desa Peleyan,
 - 2) Lahan Tambak Tanah Negara,
- Sebelah barat berbatasan dengan:
 - 1) Jalan Desa,
 - 2) Desa Peleyan;

b. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 22/Kabupaten Situbondo Seluas 45.350 m² (empat puluh lima ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 140, tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan:
 - 1) Lahan Tambak Tanah Negara,
 - 2) Lahan Tambak Ibu Marhani,
- Sebelah timur berbatasan dengan:
 - 1) Lahan Tambak Pak Suyoto,
 - 2) Lahan Tambak Tanah Negara,
- Sebelah selatan berbatasan dengan:

Halaman 14 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



1) Jalan Desa,

- Sebelah barat berbatasan dengan:

1) Desa Peleyan;

13. Menghukum Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan memenuhi putusan dalam perkara *a quo* ini sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);

14. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

15. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III;

Atau, apabila Pengadilan Negeri Situbondo *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi tersebut Tergugat Intervensi I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Penggugat Intervensi kurang pihak;
- Gugatan Penggugat Intervensi salah alamat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Situbondo telah memberikan Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Sit., tanggal 9 Desember 2021, yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Gugatan Asal:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat Asal Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Asal Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Penggugat Asal konvensi telah menyerahkan uang



sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat II Asal Konvensi merupakan uang muka atau tanda jadi sepakat tahap I atas pembelian 2 bidang tanah sesuai Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri dan sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri dengan disepakati dengan harga sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar 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 Asal Konvensi menyatakan kepada Penggugat Asal Konvensi sebagaimana Berita Acara Keputusan Rapat Pengurus dan Anggota Nomor 088/KEP/SEK/KSU-KMA/II/2020, serta digunakan untuk pengurusan izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur atas bidang tanah:
 - Sesuai Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri;
 - Sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri;
4. Menyatakan Tergugat asal I Konvensi dan Tergugat Asal II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan tindakan: tidak mengurus izin pengalihan hak (sebagai syarat kelengkapan untuk dapat dilakukan pengalihan hak) ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur di Surabaya dan melakukan pembatalan penjualan sepihak dan dijual ke pihak tidak melalui prosedur ketentuan yang benar dan yang berlaku;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijadikan sebagai dasar hukum Penggugat Asal Konvensi untuk bertindak menurut hukum dapat mengajukan izin

Halaman 16 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



pengalihan hak sendiri (sebagai syarat kelengkapan untuk dapat dilakukan pengalihan hak) ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur di Surabaya supaya terlaksananya jual beli sesuai ketentuan hukum yang berlaku dengan Penggugat Asal Konvensi sendiri di depan Pejabat yang berwenang apabila tetap tidak dilaksanakan oleh Tergugat konvensi I dan Tergugat konvensi II setelah lewat 14 hari sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat Asal Konvensi I dan Tergugat Asal Konvensi II untuk melaksanakan kewajibannya yaitu melaksanakan jual beli di hadapan pejabat yang berwenang dalam peralihan hak terhadap objek sengketa dan apabila tetap tidak dilaksanakan oleh Tergugat Asal Konvensi I dan Tergugat Asal Konvensi II setelah lewat 14 hari sejak perkara ini mendapat putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap objek sengketa, yaitu sesuai:

- Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri,
- Sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 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 Asal Konvensi sendiri di depan pejabat yang berwenang atas objek 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;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijadikan sebagai dasar hukum Penggugat Asal Konvensi untuk bertindak menurut hukum untuk: dapat mengajukan izin pengalihan hak sendiri (sebagai syarat kelengkapan untuk dapat



dilakukan pengalihan hak) ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi 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 Asal Konvensi I dan Tergugat Asal Konvensi II setelah lewat 14 hari sejak perkara ini mendapat putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan dengan adanya pengalihan yang sah menurut hukum dan sesuai prosedur hukum yang berlaku selanjutnya menyatakan Penggugat Asal Konvensi sebagai pemilik sah atas 2 bidang Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri dan sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri;
9. Menghukum Tergugat Asal Konvensi I dan Tergugat Asal konvensi II, siapa saja yang memperoleh hak daripadanya serta untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Asal Konvensi atas 2 bidang Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri dan sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri tanpa syarat atau beban apapun dan bilamana perlu meminta bantuan pihak yang berwajib setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menolak gugatan Penggugat Asal konvensi untuk selain dan selebihnya;
Dalam Rekonvensi:
 - Menolak gugatan Para Penggugat Asal Rekonvensi untuk seluruhnya;Dalam Konvensi dan Rekonvensi:
 - Menghukum Para Tergugat Asal Konvensi/Para Penggugat Asal Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.613.000,00

Halaman 18 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



(satu juta enam ratus tiga belas ribu rupiah);

II. Dalam Gugatan Intervensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat Intervensi I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;

Bahwa dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Situbondo tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 220/PDT/2021/PT SBY., tanggal 26 April 2022, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat Intervensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 9 Desember 2021, Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Sit., yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

I. Dalam Gugatan Asal:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat Asal Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Asal Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Asal Rekonvensi untuk seluruhnya;

II. Dalam Gugatan Intervensi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat Intervensi I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*);

Halaman 19 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



3. Menyatakan sah dan bersifat mengikat terhadap:
 - a. Surat Pernyataan Penjualan atas kedua objek tanah sengketa tersebut yang dibuat oleh Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III selaku Ketua Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri (Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II) pada tanggal 17 September 2019 yang di *waarmerking* Lukman Hakim Gusti S.H., Notaris di Kabupaten Situbondo dengan *Waar* Nomor 1121, tanggal 2 September 2020;
 - b. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 12, tanggal 23 September 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Lutfi Afandi, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Sidoarjo;
 - c. Akta Nomor 14 tentang Pernyataan tanggal 23 September 2020 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Lutfi Afandi S.H., M.Kn., Notaris di Sidoarjo;
4. Menyatakan Penggugat Intervensi adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah Hak Guna Usaha dengan Nomor:
 - a. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 21/Kabupaten Situbondo seluas 198.609 m² (seratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus sembilan meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 141 tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:
 - Sebelah utara berbatasan dengan:
 - 1) Lahan Tambak Pak Heri,
 - 2) Lahan Tambak Anak Pak Gina,
 - 3) Lahan Penghijauan Bakau,
 - 4) Lahan Tambak Pak Suyoto,
 - 5) Lahan Tambak Pak Misfurwanto,
 - 6) Sungai,
 - 7) Lahan Tambak Pak Suryadi,
 - Sebelah timur berbatasan dengan:
 - 1) Sungai,
 - 2) Lahan Tambak Ibu Marhani,

Halaman 20 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



- Sebelah Selatan berbatasan dengan:
 - 1) Desa Peleyan,
 - 2) Lahan Tambak Tanah Negara,
 - Sebelah Barat berbatasan dengan:
 - 1) Jalan Desa,
 - 2) Desa Peleyan;
 - b. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 22/Kabupaten Situbondo seluas 45.350 m² (empat puluh lima ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 140, tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:
 - Sebelah utara berbatasan dengan:
 - 1) Lahan Tambak Tanah Negara,
 - 2) Lahan Tambak Ibu Marhani,
 - Sebelah timur berbatasan dengan:
 - 1) Lahan Tambak Pak Suyoto,
 - 2) Lahan Tambak Tanah Negara,
 - Sebelah selatan berbatasan dengan:
 - 1) Jalan Desa,
 - Sebelah barat berbatasan dengan:
 - 1) Desa Peleyan;
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Pernyataan tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III selaku Ketua dari Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri (Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II) yang berkedudukan di Bondowoso bertindak mewakili kepentingan Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II menyatakan kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I sebagaimana dalam Berita Acara Keputusan Rapat Pengurus dan Anggota Nomor 088/KEP/SEK/KSU-KMA/II/2020 serta digunakan untuk mengurus izin tertulis dari Kepala Kantor Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur atas 2 (dua) bidang tanah Hak Guna Usaha dengan Nomor:

Halaman 21 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



- a. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 21/Kabupaten Situbondo seluas 198.609 m² (seratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus sembilan meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 141, tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur;
 - b. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 22/Kabupaten Situbondo seluas 45.350 m² (empat puluh lima ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 140, tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur:
6. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo untuk membatalkan sekaligus mencoret Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 21/Kabupaten Situbondo seluas 198.609 m² (seratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus sembilan meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 141 tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur dan Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 22/Kabupaten Situbondo Seluas 45.350 m² (empat puluh lima ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 140, tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur dari daftar buku tanah;
 7. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 21/Kabupaten Situbondo seluas 198.609 m² (seratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus sembilan meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 141 tanggal 24-03-2011, atas nama Penggugat Intervensi dan Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 22/Kabupaten Situbondo Seluas 45.350 m² (empat puluh lima ribu tiga ratus lima puluh meter persegi)

Halaman 22 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 140 tanggal 24-03-2011, atas nama Penggugat Intervensi;

8. Menghukum Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan secara sukarela atas 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Usaha dengan Nomor:
 - a. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 21/Kabupaten Situbondo seluas 198.609 m² (seratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus sembilan meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 141 tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur;
 - b. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 22/Kabupaten Situbondo Seluas 45.350 m² (empat puluh lima ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 140 tanggal 24-03-2011, atas nama Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, yang terletak di Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur;

Kepada Penggugat Intervensi tanpa beban apapun setelah putusan *a quo* ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van geijsde*), dan bila diperlukan dengan menggunakan alat-alat kekuasaan/aparat Kepolisian bilamana Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III tidak mau menyerahkan Kedua Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) tersebut secara sukarela kepada Penggugat Intervensi;

9. Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk selain dan selebihnya;
10. Menghukum Para Terbanding semula Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi I, Tergugat Asal I/Tergugat Intervensi II, Tergugat Asal II/Tergugat Intervensi III, Tergugat Asal III, untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima

Halaman 23 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung telah memberikan Putusan Nomor 4785 K/Pdt/2022, tanggal 30 Desember 2022, yang amarnya sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SANJAYA SUNDJOTO tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 220/PDT/2021/PT SBY., tanggal 26 April 2022 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Sit., tanggal 9 Desember 2021;

Mengadili Sendiri:

I. Dalam Gugatan Asal:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat Asal Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Asal Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Penggugat Asal konvensi telah menyerahkan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat II Asal Konvensi merupakan uang muka atau tanda jadi sepakat tahap I atas pembelian 2 bidang tanah sesuai Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri dan sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri dengan disepakati dengan harga sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar 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 Asal Konvensi menyatakan kepada Penggugat Asal Konvensi sebagaimana Berita Acara Keputusan Rapat Pengurus dan Anggota

Halaman 24 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 088/KEP/SEK/KSU-KMA/II/2020, serta digunakan untuk pengurusan izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur atas bidang tanah:

- Sesuai Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri;
 - Sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri;
4. Menyatakan Tergugat Asal I Konvensi dan Tergugat Asal II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan tindakan: tidak mengurus izin pengalihan hak (sebagai syarat kelengkapan untuk dapat dilakukan pengalihan hak) ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur di Surabaya dan melakukan pembatalan penjualan sepihak dan dijual ke pihak tidak melalui prosedur ketentuan yang benar dan yang berlaku;
 5. Menyatakan putusan ini dapat dijadikan sebagai dasar hukum Penggugat Asal Konvensi untuk bertindak menurut hukum dapat mengajukan izin pengalihan hak sendiri (sebagai syarat kelengkapan untuk dapat dilakukan pengalihan hak) ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur di Surabaya supaya terlaksananya jual beli sesuai ketentuan hukum yang berlaku dengan Penggugat Asal Konvensi sendiri di depan Pejabat yang berwenang apabila tetap tidak dilaksanakan oleh Tergugat konvensi I dan Tergugat konvensi II setelah lewat 14 hari sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 6. Menghukum Tergugat Asal Konvensi I dan Tergugat Asal Konvensi II untuk melaksanakan kewajibannya yaitu melaksanakan jual beli di hadapan pejabat yang berwenang dalam peralihan hak terhadap objek sengketa dan apabila tetap tidak dilaksanakan oleh Tergugat Asal Konvensi I dan Tergugat Asal Konvensi II setelah lewat 14 hari sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah mempunyai

Halaman 25 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



kekuatan hukum tetap terhadap objek sengketa yaitu sesuai:

- Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri,
- Sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 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 Asal Konvensi sendiri di depan pejabat yang berwenang atas objek 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;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijadikan sebagai dasar hukum Penggugat Asal Konvensi untuk bertindak menurut hukum untuk dapat mengajukan izin pengalihan hak sendiri (sebagai syarat kelengkapan untuk dapat dilakukan pengalihan hak) ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi 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 asal Konvensi I dan Tergugat Asal Konvensi II setelah lewat 14 hari sejak perkara ini mendapat putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan dengan adanya pengalihan yang sah menurut hukum dan sesuai prosedur hukum yang berlaku selanjutnya menyatakan Penggugat Asal Konvensi sebagai pemilik sah atas 2 bidang Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan. Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri dan sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan

Halaman 26 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri;

9. Menghukum Tergugat Asal Konvensi I dan Tergugat Asal konvensi II, siapa saja yang memperoleh hak daripadanya serta untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Asal Konvensi atas 2 bidang Sertifikat HGU Nomor 21/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 198.606 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri dan sesuai Sertifikat HGU Nomor 22/Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan luas 45.350 m² dengan Pemegang Hak Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri tanpa syarat atau beban apapun dan bilamana perlu meminta bantuan pihak yang berwajib setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

10. Menolak gugatan Penggugat Asal konvensi untuk selain dan selebihnya; Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Asal Rekonvensi untuk seluruhnya;

II. Dalam Gugatan Intervensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat Intervensi I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 4785 K/Pdt/2022, tanggal 30 Desember 2022 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 22 Mei 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2023 diajukan permohonan Peninjauan Kembali pada tanggal 12 Juli 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Sit juncto Nomor 220/PDT/2021/PT SBY juncto Nomor 4785 K/Pdt/2022, yang

Halaman 27 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Situbondo, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Juli 2023 itu juga;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 12 Juli 2023 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat 2 (dua) putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang saling bertentangan antara satu dengan lainnya, kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Kasasi Nomor 4785 K/Pdt/2022, tanggal 30 Desember 2022;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Termohon Peninjauan Kembali;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon I Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

Dalam Pokok Perkara/Konvensi:

1. Menolak gugatan Termohon I Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan intervensi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya
3. menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 220/PDT/2021/PT SBY., tanggal 26 April 2022;
4. Menghukum Termohon I Peninjauan Kembali untuk membayar segala

Halaman 28 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia tingkat peninjauan kembali berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan Kontra Memori Peninjauan Kembali tanggal 14 Agustus 2023 yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti Memori Peninjauan Kembali tanggal 12 Juli 2023 dan Kontra Memori Peninjauan Kembali tanggal 14 Agustus 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris*, ternyata tidak ditemukan adanya 2 (dua) putusan berkekuatan hukum tetap yang saling bertentangan, karena Putusan Nomor 2796 K/Pdt/2022, tanggal 15 Agustus 2022 yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 1/Pdt.P-Kons/2021/PN Sit., tanggal 9 September 2021 yang menolak konsinyasi dari Pemohon untuk seluruhnya, sedangkan Perkara Nomor 4785 K/Pdt/2022, tanggal 30 Desember 2022 yang mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian pada pokoknya menyatakan sah Penggugat Asal Konvensi/Sanjaya Sundjoto telah menyerahkan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang diterima Tergugat II Konvensi yang merupakan uang muka atau tanda jadi sepakat tahap I atas pembelian 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 21 dan Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 22 Desa Peleyan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali PT SENTOSA JAYA PERKASA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan

Halaman 29 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PT SENTOSA JAYA PERKASA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang pada pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 18 April 2024 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Halaman 30 dari 31 hal. Put. Nomor 184 PK/Pdt/2024

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)



Panitera Pengganti,

Ttd.

Febry Widjajanto, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

- | | | |
|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1. Meterai | Rp | 10.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp | 10.000,00 |
| 3. Administrasi PK ... | <u>Rp2.480.000,00</u> | |
| Jumlah | | Rp2.500.000,00 |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP.195907101985121001