



**PUTUSAN**

**Nomor 220/PDT/2021/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang mengadili perkara – perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

**Sanjaya Sundjoto,**

bertempat tinggal di Jalan Dharmahusada Indah Timur 1/31 Rt.03 Rw.08, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yakobus Welianto, S.H., M.Hum. dan Samsoel Islam, S.H., M.H. Para Advokat pada Kantor Hukum / Law Office “ WELLY & Partners ” yang berkedudukan hukum di Jalan Mayjen Sungkono No. 116 Kompleks RUKO Darmo Park I Blok 3B Nomor 10 Surabaya, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan diberikan hak substitusi dan hak retensi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **Penggugat**;

Lawan

**1. Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri,**

tempat kedudukan Jalan Saliwiry Prano No. 7 A, Kelurahan Kota Kulon, Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **Tergugat I**;

**2. 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 ; Saliwiry Prano RT 012 RW 03 Desa Kotakulon, Kecamatan Bondowoso – Kabupaten Bondowoso, dalam hal ini selaku Ketua Koperasi Serba Usaha KARYA MANDIRI yang beralamat Jl Saliwiry Prano No.



7 A Bondowoso, untuk selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula

**Tergugat II;**

**Angka 1 (satu) dan 2 (dua) tersebut diatas** dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Achmad Cholily, S.H., M.H., Nur Hayati, S.H., Moh. Wildan Prayogo, S.H., Uul Fathur Rohman, S.H., Zaenal Abidin, S.H. Para Advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum H. CHOLILY, S.H., M.H, yang berkantor di Jalan Kalimantan Nomor 29-D Jember, baik bersama-sama maupun masing-masing dengan diberikan hak substitusi dan hak retensi yang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Nopember 2020;

**PENGADILAN TINGGI** tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 220/PDT/2021/PT SBY. tanggal 16 Maret 2021, serta berkas perkara Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Sit. tanggal 12 Januari 2021 dan semua surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya dengan suratnya tertanggal 16 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan 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 Serba Usaha 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 milyar 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 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 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 II sangat merugikan Penggugat maka sangat wajar dan patut apabila Tergugat I dan II selain dihukum untuk segera melakukan proses balik nama 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 sertifikat yang seharusnya menjadi hak daripada Penggugat tsb sudah dapat dibaliknama ke atas nama Penggugat, maka Penggugat dapat memanfaatkan untuk menambah modal usaha dengan jalan sertifikat 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 sertifikat menjadi atas nama Penggugat, sehingga perbuatan melawan hukum Tergugat I dan II tsb jelas sangat merugikan Penggugat. Oleh karenanya jika 2 sertifikat 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 sertifikat 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;

#### 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 balik nama 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 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 (onrecht matige daad) yang sangat merugikan Penggugat yang mewakili PT Buana Lautan Indah cukup besar dengan total kerugian materiil dan Imateriil 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 Prano 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 immateriil 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 Pengadilan Negeri 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 Immateriil 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) seharinya 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) 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

pembelian Obyek sengketa dan selaku pembeli beretikad 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 ;

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 KARYA MANDIRI ;

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 Imateriil 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 :

- 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 Pengadilan Negeri Situbondo menjatuhkan putusan tanggal 12 Januari 2021 Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Sit., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

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);

**Membaca berturut-turut:**

1. Risalah pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Sit. tanggal 12 Januari 2021 telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 Januari 2021;
2. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Situbondo, menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 21 Januari 2021 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Sit. tanggal 12 Januari 2021;
3. Risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bondowoso guna memenuhi permintaan bantuan Pengadilan Negeri Situbondo dengan suratnya tanggal 28 Januari 2021 Nomor W14-U18/Hk.02/23/1/2021 menerangkan bahwa pada tanggal 2 Februari 2021, kepada Terbanding II





semula Tergugat II telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;

4. Risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding, yang dibuat oleh

Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember guna memenuhi surat dari Pengadilan Negeri Situbondo Nomor W14-U18/Hk.02/24/1/2021 tanggal 28 Januari 2021 menerangkan bahwa pada tanggal 3 Februari 2021, kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;

5. Memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tanggal 21 Januari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 21 Januari 2021, dan salinan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 2 Februari 2021 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 3 Februari 2021;

6. Kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I semula Tergugat I tanggal 16 Februari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 16 Februari 2021, dan salinan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 23 Februari 2021 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 22 Februari 2021;

7. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya guna memenuhi permintaan bantuan Pengadilan Negeri Situbondo tertanggal 28 Januari 2021 Nomor W14-U18/Hk.02/26/1/2021 menerangkan bahwa pada tanggal 1 Februari 2021, kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

8. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bondowoso guna memenuhi permintaan bantuan Pengadilan Negeri Situbondo dengan suratnya tanggal 28 Januari 2021 Nomor W14-U18/Hk.02/23/1/2021 menerangkan



bahwa pada tanggal 2 Februari 2021, kepada Terbanding II semula Tergugat II telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

9. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember guna memenuhi surat dari Pengadilan Negeri Situbondo Nomor W14-U18/Hk.02/24/1/2021 tanggal

28 Januari 2021, menerangkan bahwa pada tanggal 3 Februari 2021, kepada Terbanding I semula Tergugat I telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Sit diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 12 Januari 2021, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Para Tergugat, selanjutnya Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 21 Januari 2021 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Situbondo sebagaimana Akta permohonan banding Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Sit tanggal 21 Januari 2021, sehingga permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut, secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding pada pokoknya bahwa Pembanding semula Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo yang menyatakan bahwa dengan meninggalnya Terbanding II semula Tergugat II (Sunaryo), maka gugatan harus dicabut terlebih dahulu, selanjutnya dapat kembali mengajukan gugatan kepada ahli waris Terbanding II semula Tergugat II, oleh karena Pembanding semula Penggugat tidak bersedia mencabut gugatan, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Pertimbangan ini jelas keliru karena Terbanding II semula Tergugat II (Sunaryo) digugat dalam kedudukannya / kapasitasnya sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri, dimana dengan meninggalnya Terbanding II semula Tergugat II tersebut, Pembanding semula Penggugat telah

menarik sebagai pihak untuk menggantikan Terbanding II semula Tergugat II yaitu Sekretaris dan Bendahara Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri atas nama Sony Sofwan Rosiqin dan Tri Subuh Fajarwati masing-masing sebagai Tergugat II dan Tergugat III, namun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo tetap memutus perkara ini dengan amar putusan gugatan tidak dapat diterima. Berdasarkan uraian tersebut, Pembanding semula Penggugat mohon agar Pengadilan Tinggi Surabaya membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Situbondo tersebut dan mengadili sendiri memerintahkan Pengadilan Negeri Situbondo untuk menyidangkan dan memeriksa kembali perkara Nomor 31/Pdt.G/2020/ PN Sit tersebut;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Situbondo tersebut dan menolak memori banding dari Pembanding semula Penggugat, selanjutnya mohon agar putusan Pengadilan Negeri Situbondo dikuatkan;

Menimbang, bahwa setelah majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mencermati secara seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Sit tanggal 12 Januari 2021, memori banding dan kontra memori banding dari kedua belah pihak berperkara dan surat-surat lainnya yang bersangkutan dengan perkara tersebut berpendapat sebagai berikut:

Bahwa maksud dari gugatan Pembanding semula Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas,

Bahwa setelah meneliti berita acara sidang, ternyata sebelum acara mediasi terlaksana, Terbanding II semula Tergugat II (Sunaryo) selaku Ketua Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri telah meninggal dunia sesuai surat kematian Nomor 472-12/24/430.11.11.9/2020 tanggal 5 Januari 2021 yang

Halaman 17 Putusan Nomor 220/PDT/2021/PT SBY

#### 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

dibuat oleh Plt Lurah Kotakulon, sehingga Pembanding semula Penggugat telah melakukan perubahan subyek gugatan dengan menarik Pengurus Koperasi

Serba Usaha Karya Mandiri sebagai Tergugat untuk menggantikan Terbanding II semula Tergugat II (Sunaryo) yaitu Sekretaris dan Bendahara Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri atas nama Sony Sofwan Rosiqin dan Tri Subuh Fajarwati masing-masing sebagai Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri adalah sebuah badan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Perkoperasian, sehingga ketentuan-ketentuan yang diatur dalam undang-undang perkoperasian tersebut berlaku dan harus diberlakukan dalam penyelesaian sengketa ini. Sebagai badan hukum maka yang bertindak untuk melakukan pengurusan dan mewakili koperasi baik didalam maupun diluar pengadilan adalah pengurusnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 55 dan 58 ayat (2) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Perkoperasian yang pada pokoknya menyatakan bahwa pengurus dipilih dari orang perseorangan baik anggota maupun bukan anggota, dan pengurus berwenang mewakili koperasi baik diluar maupun didalam pengadilan. Dengan demikian sudah benar menurut hukum tindakan Pembanding semula Penggugat menarik pengurus koperasi yang lain sebagai pihak Tergugat menggantikan Terbanding II semula Tergugat II (Sunaryo) dalam kapasitasnya selaku Ketua Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri yaitu Sekretaris dan Bendahara Koperasi Serba Usaha Karya Mandiri atas nama Sony Sofwan Rosiqin dan Tri Subuh Fajarwati sebagai Tergugat II dan Tergugat III, bukan ahli waris dari Terbanding II semula Tergugat II (Sunaryo) selaku Ketua Koperasi, karena jabatan Ketua Koperasi tidak mempunyai ahli waris sehingga tidak bisa diwariskan; sebab Ketua Koperasi dipilih oleh anggota koperasi sesuai Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian dan Anggaran Dasar serta Anggaran Rumah Tangga Koperasi;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim

Halaman 18 Putusan Nomor 220/PDT/2021/PT SBY

#### 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)



Pengadilan Negeri Situbondo tersebut oleh karenanya harus dibatalkan dan karena perkara pokoknya belum diperiksa dan diputus, maka diperintahkan agar

membuka kembali persidangan guna memeriksa dan memutus pokok perkara;

Bahwa mengenai biaya perkara ditangguhkan sampai pada putusan akhir atas pokok perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Sit tanggal 12 Januari 2021, harus dibatalkan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili perkara ini sebagaimana disebutkan dalam amar putusan berikut ini;

Mengingat Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI**

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

#### **MENGADILI SENDIRI**

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

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Selasa** tanggal **6 April 2021** oleh kami **I Gusti Lanang Putu Wirawan, S.H., M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Hakim Ketua, **DR. Jack Johanis Octavianus, S.H., M.H.** dan **Agung Wibowo, S.H., M.H.** para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa



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

dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada **hari dan tanggal itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota dibantu oleh **Tjandra**

**Lukitawati, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukum Para Pihak.

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM KETUA,

TTD

TTD

**DR. Jack Johanis Octavianus, S.H., M.H.**    **I Gusti Lanang P Wirawan, S.H., M.H.**

HAKIM ANGGOTA II

TTD

**Agung Wibowo, S.H., M.Hum.**

PANITERA PENGANTI

TTD

**Tjandra Lukitawati, S.H., M.H.**

Perincian biaya banding :

1. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-	
2. Materai	Rp. 6.000,-	
3. Pemberkasan	Rp. 134.000,-	
J u m l a h	Rp. 150.000,-	(seratus lima puluh ribu rupiah)