



PUTUSAN
Nomor 3440 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

MUH. NURAINI alias H. SUMARWI, bertempat tinggal di Dusun Semiring Utara RT 01 RW 05, Desa Semiring, Kecamatan Mangaran, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur, dalam hal ini digantikan oleh ahli warisnya yaitu:

1. **ZEINIA**, bertempat tinggal di Dusun Semiring Utara RT 01 RW 05 Desa Semiring, Kecamatan Mangaran, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur;
2. **HERI PRAYITNO**, bertempat tinggal di Jalan Pragoto Nomor 58, Surabaya Utara, Provinsi Jawa Timur;
3. **NURFIN AINI**, bertempat tinggal di Dusun Semiring Utara, RT 01 RW 05, Desa Semiring, Kecamatan Mangaran, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur;

dalam hal ini memberi kuasa kepada Mohamad Sutamrin, S.H., M.H., advokat berkantor di Jalan Slamet Riyadi Nomor 49 Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 September 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **PT. SITUBONDO REFINERE INDUSTRI**, berkedudukan di Jalan Raya PB. Sudirman Nomor 1 B Situbondo, dan di Gedung Pro Motor Lantai 3A Jalan Teuku Nyak Arief Nomor 14 Simpruk, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Wisnu Suhardono, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syamsul B. Ilyas, S.H., dan kawan-kawan, advokat pada Syamsul Bahri Ilyas & Partners,

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3440 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Pondok Pinang Centre C-20 Jalan Deplu Raya Pondok Pinang Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2016;

2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI DALAM NEGERI Cq. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I JAWA TIMUR Cq. BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II SITUBONDO Cq. KEPALA WILAYAH KECAMATAN MANGARAN (CAMAT MANGARAN)**, berkedudukan di Jalan Raya Mangaran Nomor 1 Kabupaten Situbondo;
 3. **KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN SITUBONDO**, berkedudukan di Jalan PB. Sudirman Nomor 22A Situbondo;
 4. **PAK UNTUNG**, bertempat tinggal di Dusun Karang Mose RT 02 RW 06 Desa Tanjung Pecinan, Kecamatan Mangaran, Kabupaten Situbondo;
 5. **ERNA alias HAJAH LATIFAH**, bertempat tinggal di Dusun Tribungan RT 01 RW 04 Desa Tribungan, Kecamatan Mangaran, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur;
 6. **WAHYUDI alias HAJI IRHAM AISI**, bertempat tinggal di Dusun Tribungan RT 01 RW 04 Desa Tribungan, Kecamatan Mangaran, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur;
- Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

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:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menyita harta kekayaan Tergugat I dan IV baik harta benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak sebagai konpensasi

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3440 K/Pdt/2018

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)



bilamana terkabulnya gugatan ini, sebagaimana tertuang dalam posita Nomor 14 tersebut;

3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah sengketa (tanah sengketa I & II secara sah yang diperoleh dari pembelian tanggal 24 Desember 1973 dengan kwitansi pembayaran tanggal 5 Desember 1979 dari seorang bernama: P.UMAYA/LEHAN;
4. Menyatakan demi hukum jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan almarhum P. UMYA/LEHAN yang menyangkut tanah sengketa (tanah sengketa I & II) pada tanggal 24 Desember 1973 dengan pembayaran kwitansi tertanggal 5 Desember 1979 adalah sah menurut hukum karena dilakukan dengan itikat baik;
5. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah bersekongkol mentraksaksikan tanah obyek sengketa milik Penggugat;
6. Menyatakan semua peralihan dan perubahan yang menyangkut tanah sengketa (tanah sengketa I & II) tanpa melibatkan Penggugat selaku pemilik yang menguasai mohon dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta surat-suratnya tidak berlaku lagi;
7. Menyatakan tanah sengketa (tanah sengketa I & II) tetap dalam penguasaan Penggugat;
8. Menghukum para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV) untuk membayar uang ganti rugi materiil maupun moril (imateriil) sebesar sebagaimana disebutkan dalam posita 11;
9. Menghukum Tergugat V dan VI untuk tunduk sama putusan;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat dari perkara ini;

Subsida: mohon putusan yang seadil-adilnya dan seobyektif mungkin;

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

1. Penggugat Kompensi tidak berwenang dan tidak mempunyai kedudukan hukum yang jelas, karena yang memiliki hak atas tanah tersebut adalah Tergugat I Kompensi (*exceptio dominii*), sehingga Penggugat kompensi

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 3440 K/Pdt/2018



tidak dapat mengajukan gugatan *a quo*;

2. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi tidak jelas dasar hukumnya, fakta hukum maupun objek sengketanya (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:

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Kompensi dengan almarhum P.UMYA/LEHAN pada tanggal 24 Desember 1973 dengan pembayaran kwitansi tertanggal 5 Desember 1979 tidak berlaku dan/atau tidak berkekuatan hukum;
4. Menyatakan batal dan/atau tidak berlaku dan/atau tidak berkekuatan hukum Petok C 1382 Persil 83 Kelas D.III dan Petok Pajak Bumi Bangunan C Nomor1794 Persil 83, Kelas D.II;
5. Menetapkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 yang menjadi dasar kepemilikan Tergugat I Kompensi atas Tanah yang terletak di Kabupaten Situbondo, Kecamatan Mangaran, Desa Tanjung Pecinan seluas 1.086.706 m² (satu juta delapan puluh enam ribu tujuh ratus enam meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 21 tanggal 18 Juli 2008 adalah sah dan berlaku, berikut pelepasan-pelepasan yang dilakukan sebelumnya;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materil sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dan immateril sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi setiap harinya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) terhitung sejak gugatan rekonvensi ini diajukan hingga ganti rugi materil dan immateril yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi dibayarkan secara lunas oleh Tergugat Rekonvensi;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3440 K/Pdt/2018



Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Atau: mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mendalilkan gugatan Penggugat salah obyek dan Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mendalilkan gugatan Penggugat itu kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mendalilkan gugatan kabur (*obscur libel*) dan tidak ada *legal standing*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Situbondo telah memberikan putusan Nomor 47/Pdt.G/2016/PN Sit tanggal 2 Maret 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menetapkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 yang menjadi dasar Hak Tergugat I Konvensi atas Tanah yang terletak di Kabupaten Situbondo, Kecamatan Mangaran, Desa Tanjung Pecinan seluas 1.086.706 m² (satu juta delapan puluh enam ribu tujuh ratus enam meter persegi) berdasarkan

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3440 K/Pdt/2018



Surat Ukur Nomor 21 tanggal 18 Juli 2008 adalah sah dan berlaku, berikut pelepasan-pelepasan yang dilakukan sebelumnya;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi setiap harinya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) terhitung sejak putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkannya objek sengketa;
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.085.000,00 (lima juta delapan puluh lima ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dengan putusan Nomor 278/PDT/2017/PT SBY tanggal 13 Juli 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 7 September 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 September 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 September 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 47/Pdt.G/2016/PN.Sit *juncto* Nomor 278/PDT/2017/PT.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Situbondo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 September 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 25 September 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi seluruhnya;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3440 K/Pdt/2018



2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 278/PDT/2017/PT.SBY tanggal 13 Juli 2017 dan Putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 47/Pdt.G/2016/PN Sit, tanggal 2 maret 2017, dengan mengadili sendiri:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya yang timbul akibat dari perkara ini secara tanggung renteng;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 9 Oktober 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 25 September 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 9 Oktober 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan haknya atas tanah objek sengketa, karena jual beli antara Penggugat dengan P. Umay/Lehan atas objek sengketa dilakukan hanya dengan kwitansi sehingga tidak sah dan Penggugat tidak dapat membuktikan apa alas hak dari P. Umay/Lehan menjual objek sengketa sedangkan Petok C Nomor 1382 tercatat atas nama B. Moeina Misuari;

Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan tanah yang dikuasainya diperoleh secara sah dari pemiliknya yaitu Buk Rawi alias Haji Hosnia atas Sertifikat Hak Milik Nomor 442 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 445 dengan pelepasan hak yang selanjutnya diproses menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 16/Tanjung Pecinan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Ahli Waris

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3440 K/Pdt/2018



dari **MUH. NURAINI alias H. SUMARWI** yaitu: 1. **ZEINIA** 2. **HERI PRAYITNO** 3. **NURFIN AINI** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Ahli Waris dari **MUH. NURAINI alias H. SUMARWI** yaitu: 1. **ZEINIA** 2. **HERI PRAYITNO** 3. **NURFIN AINI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 21 Desember 2018 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., 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 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.



Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP 19630325 198803 1 001