



PUTUSAN

Nomor 2552 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

PT MITRA BUANA NIAGA, dalam hal ini diwakili oleh Patricia Tambunan selaku Direktur bertempat tinggal di Jalan Barito Raya, Nomor 8, RT 005, RW 009, Kelurahan/Desa Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ceitra Sanaissara Hamamnudin, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Esa Law Office, beralamat di Skyloft Soho Ciputra World Surabaya Ground Floor Unit Shop House 02, jalan Mayjen Sungkono, Nomor 89, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2019; Pemohon Kasasi;

L a w a n

H. MISARI, S.H., bertempat tinggal di Dsn. Dadapan Utara, RT.002, RW.002, Desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur; Termohon Kasasi;

D a n

1. **SEPTIWIYANI**, bertempat tinggal di Perumahan Mendut Hijau C 05, RT.001, RW.004, Kelurahan Tamanbaru, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur;
2. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANYUWANGI**, berkedudukan di Jalan Dr. Suromo, Nomor 54, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur;

Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **MASWAH HJ**, bertempat tinggal di Jalan Citarum, Nomor 69 RT.004 RW.002 Kelurahan Panderejo, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur;
4. **Hj. NURHASANAH**, bertempat tinggal di Jalan Citarum, Nomor 70, RT.003, RW.003, Kelurahan Panderejo, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur;
5. **AMIN MUSTAFA, H**, bertempat tinggal di Jalan Jenggala, Nomor 09, RT. 001, RW. 003, Kelurahan Tamanbaru, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur;
6. **MIFTAHUR ROHMAH**, bertempat tinggal di Jalan Citarum, Nomor 45, RT.004, RW.002, Kelurahan Panderejo, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur;
7. **AHMAD NADHIR**, bertempat tinggal di Jalan Citarum, Nomor 69, RT.004, RW.002, Kelurahan Panderejo, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur;
8. **DRS. MOHAMMAD MUHTARULLOH**, bertempat tinggal di Jalan Citarum, Nomor 75, RT.004, RW.002, Kelurahan Panderejo, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur;
9. **KHOTIMATUL UMAM, HJ**, bertempat tinggal di Jalan Citarum, Nomor 69, RT.004, RW.002, Kelurahan Panderejo, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur;
10. **MOH. FAHMI**, bertempat tinggal di Jalan Brigjen Katamso, Nomor 07, RT.001, RW.003, Kelurahan Tukangkayu, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur;

Halaman 2 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020



11. **MILATUL MUNIROH, S.Pd**, bertempat tinggal di Perum Villa Gajah Mada, RT.005, RW.003 Kelurahan Singonegaran, Kecamatan Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi – Jawa Timur;
12. **INTAN DAUROTUS SAADAH**, bertempat tinggal di Perum Graha Citra Mas Blok E.1 RT.001 RW.021 Desa Tegalbesar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember – Jawa Timur;
13. **IRMA SHOBIHA**, bertempat tinggal di Jalan Menur GG V RT. 002 RW. 003 Desa Ronowijayan Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo – Jawa Timur;
14. **MOH. FAIZ TAMIMI**, bertempat tinggal di Jalan Serayu Nomor 17 (BLK) RT.005 RW.001 Kelurahan Panderejo Kecamatan Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi – Jawa Timur;
15. **LAILA SAIDA**, bertempat tinggal di Jalan Harapan Raya, Nomor 12, RT.007 RW.010, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara – DKI Jakarta, dalam hal ini Turut Termohon Kasasi III sampai dengan Turut Termohon Kasasi XV memberi kuasa kepada Hendra Prastowo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat yang beralamat di Jalan Ikan Tengiri Nomor 1-B, Kelurahan Sobo, Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2019;

Para Turut Termohon Kasasi;

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 Banyuwangi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020



Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan perbuatan melanggar hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga akta-akta tersebut dibawah ini:
 1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 151 tanggal 19 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Fany Yulistianto Setiabudi, S.H., M.M., M.Kn., antara Septiwiyani sebagai pihak penjual dengan PT. Mitra Buana Niaga sebagai pembeli atas objek sebidang tanah Pertanian Hak Milik Nomor 449/Desa Dadapan, yang terletak di Kelurahan Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 14 Juli 1995, Nomor 5006, seluas 5.980 m², sertipikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, tanggal 20 September 1995 tertulis atas nama Septiwiyani;
 2. Akta Kuasa untuk menjual Nomor 152 tanggal 19 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Fany Yulistianto Setiabudi, S.H., M.M., M.Kn., dari Septiwiyani kepada Ir. Nurulhaqi Asri, untuk dan atas nama pemberi kuasa, menjual, mengoperkan, atau dengan cara lain melepaskan hak dan menyerahkan kepada pihak lain atau kepada yang diberi kuasa sendiri atas sebidang tanah Pertanian Hak Milik Nomor 449/Desa Dadapan, yang terletak di Kelurahan Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 14 Juli 1995, Nomor 5006, seluas 5.980 m², sertipikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, tanggal 20 September 1995 tertulis atas nama Septiwiyani;
 3. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 11/2014 tanggal 10 Januari 2014 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fany Yulistianto Setiabudi, S.H., M.M., M.Kn., antara Ir. Nurulhaqi Asri (kuasa dari Septiwiyani) selaku penjual dengan PT. Mitra Buana Niaga selaku Pembeli Hak Guna Bangunan Nomor 23/desa Dadapan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 14 Juli 1995, Nomor: 5006, seluas 5.980 m²;

Halaman 4 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020



3. Menyatakan sah Sertifikat Hak Guna Bangunan 213/Desa Dadapan yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor: 00359/Dadapan/2015 tertanggal 22 Desember 2015 seluas 98.862 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan Raya,
- Sebelah selatan : tanah hak milik PT. Mitra Buana Niaga,
- Sebelah timur : Jalan Desa,
- Sebelah barat : tanah hak milik PT. Mitra Buana Niaga.

yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi atas nama PT. Mitra Buana Niaga;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum atas perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. Mengklaim telah memiliki hak atas tanah yang terdapat dalam bagian SHGB 213/desa Dadapan yang terletak di Desa Dadapan Kecamatan Kabat Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor: 00359/Dadapan/2015 tertanggal 22 Desember 2015 seluas 98.862 m² yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi atas nama PT. Mitra Buana Niaga;

2. Memasuki area tanah SHGB 213/desa Dadapan, memasang patok-patok dan memakai tanah milik Penggugat;

5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 273/desa Dadapan yang terletak di desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan gambar situasi Nomor 2547/1986 seluas 6130 m² atas nama Misari tertanggal 15 Mei 1986 tidak mempunyai kekuatan hukum;

6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp8.290.000.000,00 (delapan milyar dua ratus sembilan puluh juta rupiah);

7. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencabut dan menyatakan tidak berlaku Sertifikat Hak Milik Nomor 273/desa Dadapan yang terletak di desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten



Banyuwangi, berdasarkan gambar situasi Nomor 2547/1986 seluas 6130 m² atas nama Misari tertanggal 15 Mei 1986;

8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X, Turut Tergugat XI, Turut Tergugat XII, Turut Tergugat XIII, Turut Tergugat XIV, Turut Tergugat XV, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan atas perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi dan/atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Memerintahkan Tergugat dengan kewajiban membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/perhari kepada Penggugat;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat:

1. Gugatan Penggugat Prematur.
2. Eksepsi gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

Eksepsi Turut Tergugat II:

- Eksepsi Kompetensi Absolute Pengadilan;

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

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;



2. Melarang Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk mengalihkan, menukarkan, menjaminkan, menghibahkan, menyewakan, atau menjual kepada pihak manapun:

Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan 213/Desa Dadapan yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi – Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor: 00359/Dadapan/2015 tertanggal 22 Desember 2015 seluas 98.862 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan Raya,
- Sebelah selatan : tanah hak milik PT Mitra Buana Niaga,
- Sebelah timur : Jalan Desa;
- Sebelah barat : tanah hak milik PT Mitra Buana Niaga,

yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi atas nama PT Mitra Buana Niaga;

3. Melarang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melakukan proses, permohonan, maupun tindakan dalam bentuk apapun kepada instansi manapun berkenaan dengan:

Sertifikat Hak Guna Bangunan 213/Desa Dadapan yang terletak di Desa Dadapan Kecamatan Kabat, Kabupaten, Banyuwangi, Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor: 00359/Dadapan/2015 tertanggal 22 Desember 2015 seluas 98.862 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan Raya,
- Sebelah selatan : tanah hak milik PT Mitra Buana Niaga,
- Sebelah timur : Jalan Desa,
- Sebelah barat : tanah hak milik PT Mitra Buana Niaga,

yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi atas nama PT Mitra Buana Niaga;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;



2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan 213 / Desa Dadapan yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor: 00359/Dadapan/2015 tertanggal 22 Desember 2015 seluas 98.862 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Jalan Raya,
 - Sebelah selatan : tanah hak milik PT Mitra Buana Niaga,
 - Sebelah timur : Jalan Desa,
 - Sebelah barat : tanah hak milik PT Mitra Buana Niaga;yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi atas nama PT Mitra Buana Niaga;
3. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 41/V/KBT/1984 yang dibuat pada tanggal 15 Mei 1985 di hadapan Doctorandus Harsono, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Kabat;
4. Menyatakan sah dan mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor 273/Desa Dadapan, asal persil konversi Hak Yasan Petok Nomor 598 Persil, Nomor 163 Klas D.II, Surat Ukur Nomor 2547 tanggal 8 April 1986 dengan luasan 6.130 m² yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Banyuwangi atas nama Misari;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
6. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan 213 / Desa Dadapan yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor: 00359/Dadapan/2015 tertanggal 22 Desember 2015 seluas 98.862 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Jalan Raya,
 - Sebelah selatan : tanah hak milik PT Mitra Buana Niaga,
 - Sebelah timur : Jalan Desa,
 - Sebelah barat : tanah hak milik PT Mitra Buana Niaga,



yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi atas nama PT Mitra Buana Niaga tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp8.065.000.000,00 (delapan miliar enam puluh lima juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), dengan total keseluruhan sebesar Rp18.065.000.000,00 (delapan belas miliar enam puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
8. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat perlawanan (*verzet*), banding, atau kasasi (*uitvoerbar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Banyuwangi telah menjatuhkan putusan Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Byw, tanggal 28 Mei 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Tergugat;

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta-akta tersebut dibawah ini :
 1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 151 tanggal 19 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Fany Yulistianto Setiabudi, S.H., M.M., M.Kn., antara Septiwiyani sebagai Pihak Penjual dengan PT. Mitra Buana Niaga sebagai Pembeli atas objek sebidang tanah Pertanian

Halaman 9 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020



Hak Milik Nomor 449/ Desa Dadapan, yang terletak di Kelurahan Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 14 Juli 1995, nomor 5006, seluas 5.980 m², sertipikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, tanggal 20 September 1995 tertulis atas nama Septiwiyani;

2. Akta Kuasa Untuk Menjual nomor: 152 tanggal 19 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Fany Yulistianto Setiabudi, S.H., M.M., M.Kn., dari Septiwiyani kepada Ir. Nurulhaqi Asri, untuk dan atas nama pemberi kuasa, menjual, mengoperkan, atau dengan cara lain melepaskan hak dan menyerahkan kepada pihak lain atau kepada yang diberi kuasa sendiri atas sebidang tanah Pertanian Hak Milik Nomor 449/ Desa Dadapan, yang terletak di Kelurahan Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 14 Juli 1995, nomor 5006, seluas 5.980 m², sertipikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, tanggal 20 September 1995 tertulis atas nama Septiwiyani;

3. Akta Jual Beli (AJB) nomor: 11/2014 tanggal 10 Januari 2014 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fany Yulistianto Setiabudi, S.H., M.M., M.Kn., antara Ir. Nurulhaqi Asri (kuasa dari Septiwiyani) selaku Penjual dengan PT. Mitra Buana Niaga selaku Pembeli Hak Guna Bangunan nomor: 23/desa Dadapan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 14 Juli 1995, nomor: 5006, seluas 5.980 m²;

3. Menyatakan sah Sertifikat Hak Guna Bangunan 213/ desa Dadapan yang terletak di Desa Dadapan Kecamatan Kabat Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor: 00359/Dadapan/2015 tertanggal 22 Desember 2015 seluas 98.862 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan Raya,
- Sebelah selatan : Tanah hak milik PT. Mitra Buana Niaga,
- Sebelah timur : Jalan Desa,

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020



- Sebelah barat : tanah hak milik PT. Mitra Buana Niaga, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi atas nama PT. Mitra Buana Niaga;
- 4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum atas perbuatan-perbuatan sebagai berikut:
 - 1. Mengklaim telah memiliki hak atas tanah yang terdapat dalam bagian SHGB 213/ desa Dadapan yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor: 00359/Dadapan/2015 tertanggal 22 Desember 2015 seluas 98.862 m² yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi atas nama PT. Mitra Buana Niaga;
 - 2. Memasuki area tanah SHGB 213/ desa Dadapan, memasang patok-patok dan memakai tanah milik Penggugat;
- 5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 273/ desa Dadapan yang terletak di desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan gambar situasi Nomor: 2547/1986 seluas 6130 m² atas nama Misari tertanggal 15 Mei 1986 tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 6. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian imateriil yang diderita oleh Penggugat sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- 7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X, Turut Tergugat XI, Turut Tergugat XII, Turut Tergugat XIII, Turut Tergugat XIV, Turut Tergugat XV, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan atas perkara ini;
- 8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.312.000,00 (empat juta tiga ratus dua belas ribu rupiah);
- 9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Surabaya telah mengajukan Putusan Nomor 455/PDT/2019/PT SBY, tanggal 14 Oktober 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Halaman 11 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi, Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Byw tertanggal 28 Mei 2019, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri :

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak Tuntutan Provisi yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan, oleh Pembanding/Tergugat dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini dikedua tingkat peradilan, dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 November 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 November 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Byw., *Juncto* Nomor 38/Pdt.Kas/2019/PN Byw., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Desember 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama,

Halaman 12 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020

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

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 5 Desember 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Tergugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta-akta tersebut dibawah ini :

1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 151 tanggal 19 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Fany Yulistianto Setiabudi, S.H., M.M., M.Kn., antara Septiwiyani sebagai Pihak Penjual dengan PT. Mitra Buana Niaga sebagai pembeli atas objek sebidang tanah Pertanian Hak Milik Nomor 449/Desa Dadapan, yang terletak di Kelurahan Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 14 Juli 1995, nomor 5006, seluas 5.980 m², sertipikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, tanggal 20 September 1995 tertulis atas nama Septiwiyani;

2. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 152 tanggal 19 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Fany Yulistianto Setiabudi, S.H., M.M., M.Kn., dari Septiwiyani kepada Ir. Nurulhaqi Asri, untuk dan atas nama pemberi kuasa, menjual, mengoperkan, atau dengan cara lain melepaskan hak dan menyerahkan kepada pihak lain atau kepada yang diberi kuasa sendiri atas sebidang tanah Pertanian Hak Milik Nomor 449/ Desa Dadapan, yang terletak di Kelurahan Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan

Halaman 13 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020



dalam Gambar Situasi tertanggal 14 Juli 1995, nomor 5006, seluas 5.980 m², sertipikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, tanggal 20 September 1995 tertulis atas nama Septiwiyani;

3. Akta Jual Beli (AJB) nomor: 11/2014 tanggal 10 Januari 2014 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fany Yulistianto Setiabudi, S.H., M.M., M.Kn., antara Ir. Nurulhaqi Asri (kuasa dari Septiwiyani) selaku penjual dengan PT. Mitra Buana Niaga selaku Pembeli Hak Guna Bangunan Nomor: 23/desa Dadapan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 14 Juli 1995, nomor: 5006, seluas 5.980 m²;

3. Menyatakan sah Sertifikat Hak Guna Bangunan 213/ desa Dadapan yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi nomor: 00359/Dadapan/2015 tertanggal 22 Desember 2015 seluas 98.862 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan Raya,
- Sebelah selatan : tanah hak milik PT. Mitra Buana Niaga,
- Sebelah timur : Jalan Desa,
- Sebelah barat : tanah hak milik PT. Mitra Buana Niaga,

yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi atas nama PT. Mitra Buana Niaga;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum atas perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. Mengklaim telah memiliki hak atas tanah yang terdapat dalam bagian SHGB 213/ desa Dadapan yang terletak di Desa Dadapan Kecamatan Kabat Kabupaten Banyuwangi – Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 00359/Dadapan/2015 tertanggal 22 Desember 2015 seluas 98.862 m² yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi atas nama PT. Mitra Buana Niaga;
2. Memasuki area tanah SHGB 213/ desa Dadapan, memasang patok-patok dan memakai tanah milik Penggugat;

Halaman 14 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020



5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik nomor 273/ desa Dadapan yang terletak di desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 2547/1986 seluas 6130 m² atas nama Misari tertanggal 15 Mei 1986 tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian imateriil yang diderita oleh Penggugat sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X, Turut Tergugat XI, Turut Tergugat XII, Turut Tergugat XIII, Turut Tergugat XIV, Turut Tergugat XV, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan atas perkara ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.312.000,00 (empat juta tiga ratus dua belas ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 30 Desember 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tersebut dapat dibenarkan oleh karena *judex facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *judex facti* Pengadilan Tinggi Surabaya salah menerapkan hukum, yang menyatakan Patricia Tambunan tidak mempunyai kapasitas karena identitasnya adalah karyawan PT Mitra Buana Niaga, sehingga tidak mempunyai *legal standing* mewakili PT Mitra Buana Niaga, sedangkan

Halaman 15 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara yuridis berdasarkan bukti (P-3a) berupa Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Sebagai Pengganti RUPSLB PT Mitra Buana Niaga Nomor 1174 tanggal 5 Agustus 2016, dibuat oleh Notaris Hesti Sulistiati Bimasto, S.H., secara tegas dan jelas dinyatakan bahwa Patricia Tambunan adalah Direktur pada PT Mitra Buana Niaga, Penggugat Konvensi dalam perkara *a quo*;

- Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi terbukti bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi yaitu telah terjadi peralihan hak kepemilikan objek sengketa dari Septiwiyani selaku penjual kepada Ir. Nurulhaqi Asri selaku pembeli yang bertindak atas nama PT Mitra Buana Niaga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/2014 tanggal 10 Januari 2014 dibuat di hadapan PPAT Fanny Yulistianto Setiabudi, S.H., M.M., Mkn;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 455/PDT/2019/PT SBY tanggal 14 Oktober 2019 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Byw tanggal 28 Mei 2019 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PATRICIA TAMBUNAN**, tersebut;

Halaman 16 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 455/PDT/2019/PT SBY tanggal 14 Oktober 2019 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Byw tanggal 28 Mei 2019;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Tergugat;

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta-akta tersebut dibawah ini :
 1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 151 tanggal 19 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Fany Yulistianto Setiabudi, S.H., M.M., M.Kn., antara Septiwiyani sebagai Pihak Penjual dengan PT. Mitra Buana Niaga sebagai Pembeli atas objek sebidang tanah Pertanian Hak Milik Nomor 449/ Desa Dadapan, yang terletak di Kelurahan Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 14 Juli 1995, Nomor 5006, seluas 5.980 m², sertipikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, tanggal 20 September 1995 tertulis atas nama Septiwiyani;
 2. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 152 tanggal 19 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Fany Yulistianto Setiabudi, S.H., M.M., M.Kn., dari Septiwiyani kepada Ir. Nurulhaqi Asri, untuk dan atas nama pemberi kuasa, menjual, mengoperkan, atau dengan cara lain melepaskan hak dan menyerahkan kepada pihak lain atau kepada yang diberi kuasa sendiri atas sebidang tanah Pertanian Hak Milik Nomor 449/Desa Dadapan, yang terletak di Kelurahan Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 14

Halaman 17 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020



Juli 1995, nomor 5006, seluas 5.980 m², sertifikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, tanggal 20 September 1995 tertulis atas nama Septiwiyani;

3. Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 11/2014 tanggal 10 Januari 2014 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fany Yulistianto Setiabudi, S.H., M.M., M.Kn., antara Ir. Nurulhaqi Asri (kuasa dari Septiwiyani) selaku Penjual dengan PT. Mitra Buana Niaga selaku Pembeli Hak Guna Bangunan Nomor: 23/desa Dadapan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 14 Juli 1995, Nomor: 5006, seluas 5.980 m²;
3. Menyatakan sah Sertifikat Hak Guna Bangunan 213/Desa Dadapan yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor: 00359/Dadapan/2015 tertanggal 22 Desember 2015 seluas 98.862 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Jalan Raya,
 - Sebelah selatan : Tanah hak milik PT. Mitra Buana Niaga,
 - Sebelah timur : Jalan Desa,
 - Sebelah barat : Tanah hak milik PT. Mitra Buana Niaga,yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi atas nama PT. Mitra Buana Niaga;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum atas perbuatan-perbuatan sebagai berikut:
 1. Mengklaim telah memiliki hak atas tanah yang terdapat dalam bagian SHGB 213/ Desa Dadapan yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor: 00359/Dadapan/2015 tertanggal 22 Desember 2015 seluas 98.862 m² yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi atas nama PT. Mitra Buana Niaga;
 2. Memasuki area tanah SHGB 213/Desa Dadapan, memasang patok-patok dan memakai tanah milik Penggugat;

Halaman 18 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 273/ Desa Dadapan yang terletak di desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 2547/1986 seluas 6130 m² atas nama Misari tertanggal 15 Mei 1986 tidak mempunyai kekuatan hukum;
 6. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian imateriil yang diderita oleh Penggugat sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X, Turut Tergugat XI, Turut Tergugat XII, Turut Tergugat XIII, Turut Tergugat XIV, Turut Tergugat XV, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan atas perkara ini;
 8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 14 September 2020 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, 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 Anggota tersebut dan oleh Hj. Widia Irfani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Halaman 19 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020

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./

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

H. ANDI CAKRA ALAM, SH.,MH.
Nip.19621029 198612 1 001

Halaman 20 dari 20 hal. Put. Nomor 2552 K/Pdt/2020