



**P U T U S A N**

**Nomor 382 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
M A H K A M A H A G U N G**

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

**DJARWANTO**, bertempat tinggal di Kelurahan Lidah Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jacqson J.Terinathe, S.H., Advokat beralamat di Jalan Jeruk B-10 Perumahan Meganti Satelit Indah, Desa Sidajukung, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 8 September 2011,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

m e l a w a n

**1. H. ABDUL MUHAIMIN**, bertempat tinggal di Kelurahan Lontar RT.003, RW.002 Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya;

**2. LURAH LIDAH KULON**, bertempat tinggal di Kantor Kelurahan Lidah Kulon Jalan Raya Menganti Nomor 5 Kecamatan Lakarsantri, Surabaya;

**3. KANTOR DINAS LUAR TINGKAT I IPEDA SURABAYA**

**TIMUR SELATAN**, dahulu berkedudukan di Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya, sekarang berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Pajak Prtama Sukomanunggal, Jalan Bukit Darmo Golf Nomor 1 Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Fendy Dharma Saputra, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, para Pegawai Direktorat Peraturan Perpajakan II beralamat di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Sukomanunggal Jalan Bukit Darmo Golf Nomor 1 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2010,

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Pemanding;

d a n

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D Nomor 10 Kompleks Citra Raya, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Hal. 1 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat/para Pembanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, benar, pada tanggal, 4 September 1982, Djajat P. Djarwanto (adalah orang tua Penggugat), telah melakukan transaksi jual-beli dibawah tangan dengan Tergugat I, atas sebidang tanah seluas 5.040 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya; (bukti P-1 terlampir);
2. Bahwa, yang disepakati sebagai objek dalam perjanjian jual-beli antara Djajat P. Djarwanto dengan Tergugat I adalah sebidang tanah dengan surat Ketetapan Ipeda Pedesaan, Nomor 74, Persil Nomor 55 Kelas II, luas 5.040 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, milik Djajat P.Djarwanto (bukti P-2 Terlampir);
3. Bahwa, dalam perjanjian sebagaimana tersebut dalam pada poin 1 Posita di atas, antara Djajat dengan Tergugat, dimana Tergugat telah memberi uang ikatan sebesar Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) (bukti P-3 Terlampir), kepada Djajat dengan ketentuan bahwa Tergugat akan memberikan Tanah Pengganti kepada Djajat yaitu 2 (dua) bidang tanah Sawa Gogolan yang terletak dibelakang selatan Kampung, dengan di tambah Uang kontan sebesar Rp 5.500.000,00 dimana Tergugat berjanji pada Djajat P. Djarwanto (Orang Tua Penggugat), akan segera melunasi keuangan Pembelian tanah Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74, Persil j b.55 Kelas S II seluas 5.040 m<sup>2</sup> dan akan menyerahkan 2 (dua) bidang tanah I Ik Tergugat I yaitu Pada tanggal 30 Desember 1982, dan setelah ditandatanganinya Perjanjian jual-beli tertanggal 4 September 1982 tersebut, oleh Djajat P.Djarwanto, Surat Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan, yang asli diserahkan pada Tergugat I;
4. Bahwa, setelah menerima Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan tersebut pada poin 3 Posita diatas, tanpa sepengetahuan dan seijin Djajat P.Djarwanto selaku Pemilik.dan sebelum adanya pelunasan dan pemenuhan akan janji-janji Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian tanggal 4 September 1982, tanah dengan Daftar Keterangan objek Untuk Ketetapan

Hal. 2 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S II Kelurahan Lidah Kulon milik Djajat P. Djarwanto tersebut **dijual** oleh Tergugat I kepada 14 orang Karyawan PN.Garam yang beralamat di Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, dan pada tanggal 10 September 1982, Oleh Kantor Dinas Luar Tingkat I Tergugat III, telah membalik nama Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S.II atas nama Djajat P. Djarwanto tersebut, ke nama 14 orang Karyawan PN. Garam, menjadi 14 Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan dengan Nomor 1185 sampai dengan Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1198 atas rekomendasi adanya jual-beli oleh Tergugat II (bukti P-4 sampai dengan P-15) dan pada Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1195 terjadi double nomor Ipeda dengan nama pemegang hak yang berbeda bukti P-16 dan P-17) sebagai berikut:

- 1) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1195; atas nama: Drs. M.Kasan, alamat Bubutan 9 Sby; Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya; Luas: 0,020 Ha;
- 2) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan; Nomor 1185; atas nama: Satijo alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya;
- 3) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1186; atas nama: Soebarjo alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah Luas 0,040 Ha;
- 4) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1187; atas nama: Katijan alamat: Bubutan 9 Surabaya Desa Lidah Kulon Nomor 7: Kecamatan Karang Pilang Kabupaten Surabaya; Luas: 0,040 Ha;
- 5) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1188; atas nama: MK. Soelaiman alamat: Bubutan 9 Surabaya Desa Lidah Kulon Nomor 7: Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas 0,040 Ha;
- 6) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1189; atas nama: Abd Chamid; alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas 0,020 ha;
- 7) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1190; atas nama: Henri Sudomo; alamat: Bubutan 9 Surabaya;

Hal. 3 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



- Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas 0,020 Ha;
- 8) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1191; atas nama: Soetrisman; alamat: Bubutan 9 Surabaya Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas: 0,030 Ha;
  - 9) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan; Nomor 1193; atas nama: Ir. Bambang H alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya Luas: 0,030 Ha;
  - 10) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan; Nomor 1194; atas nama: R. Soebardjo; alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya Luas: 0,020 Ha;
  - 11) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan; Nomor 1195; atas nama: Rb. Djoko Boedodjo; alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah KulonNo. 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya Luas: 0,020 Ha;
  - 12) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan; Nomor 1196; atas nama: Moch Hasim; alamat: Bubutan 9 Surabaya Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya Luas 0,040 Ha;
  - 13) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan; Nomor 1197; atas nama: Achmad Enden; alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidan Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya Luas: 0,040 Ha;
  - 14) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan; Nomor 1198; atas nama: Samadi; alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas: 0,040 Ha;
5. Bahwa, fakta yang sebenarnya dengan adanya peralihan hak dan Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan ke nama 14 orang Karyawan PN.Garam adalah sangat tidak masuk akal, karena Djajat P. Djarwanto Tidak Pernah menandatangani Perjanjian jual-beli dengan 14 orang Karyawan PN.Garam tersebut pada Poin 4 pita tersebut di atas, sehingga dengan adanya perubahan nama tersebut Penggugat sangat dirugikan secara hukum, karena Penggugat merasa bahwa Djajat P. Djarwanto **hanya** melakukan

Hal. 4 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



transaksi jual-beli dengan Tergugat I, pada tanggal 4 September 1982, itupun Tergugat I hanya memberi keuangar, sebesar Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah), sedangkan janji Tergugat I akan melunasi pembayaran jual-beli dan tukar guling hingga diajukannya Gugatan ini **tidak ada realisasi/dipenuhi** melainkan hanyalah isapan Jempol belaka/Bualan semata atau **ingkar janji/wanprestasi**, bahkan sejak diserahkan Surat Ketetapan Ipeda Nomor 74, Persil Nomor 55, Kelas S.II seluas 5.040 m<sup>2</sup>, Tergugat I menghilang hingga pada tanggal 6 April 1994, baru Tergugat I muncul;

6. Bahwa, dengan kemunculan Tergugat I pada tanggal 6 April tersebut, Penggugat menyatakan **tidak mengakui perjanjian** dengan Djajat P.Djarwanto pada tanggal 4 September 1982 tersebut, dengan alasan tanda-tangan Tergugat I pada Perjanjian 4 September 1982 tersebut, menyatakan bahwa tanda-tangan yang tertera di atasnya **bukan** tandatangan milik Tergugat I, Penggugat **punya bukti** yang kuat bahwa tandatangan tersebut **benar-benar** merupakan tandatangan Tergugat I, **sebab** sangat identik dengan tandatangan Tergugat I, pada saat Tergugat I mengadakan Perjanjian jual-beli tanah, Surat Ketetapan Ipeda Nomor 1168, Persil Nomor 55, Kelas II Nomor 7, tertanggal 5 Juli 1982 ini adalah tandatangan Tergugat I di tahun yang sama dan mesin ketik yang sama dengan perjanjian antara Tergugat I dengan saudara Soesilo, dimana Penggugat turut serta sebagai saksi (dan tandatangan Penggugat kelihatan jelas kalau **dipalsukan** oleh Tergugat I) dalam jual-beli tersebut karena Penggugat **tidak merasa** ikut menandatangani sebagai saksi, hal tersebut diatas dikarenakan Tergugat I mengganti model dan tandatangannya untuk mengaburkan dan atau untuk menghindar dari tanggung jawabnya (bukti P-48 Surat Perjanjian Tergugat I dengan Susilo, Terlampir) dan (bukti P-19 KTP Tergugat I Terlampir);
7. Bahwa, dengan kemunculan Tergugat I pada tanggal 6 April 1994 dan dengan tidak diakuinya Perjanjian itu oleh Tergugat I, sebagaimana diuraikan Penggugat pada poin 5 Posita di atas, maka dengan tetap mengacu pada Perjanjian tertanggal 4 September 1982, dibuatlah Perjanjian jual-beli antara Penggugat I dengan Djuwadi Bin Djajat yang adalah merupakan adik kandung Penggugat pada tanggal 6 April 1994 yang isi dan Perjanjian jual-beli itu sama, dengan penambahan poin 11 bahwa, pihak I (Tergugat I) akan menyelesaikan pembayaran Pembelian tanah milik ahli waris Djajat P. Djarwanto dalam tempo 3 bulan terhitung sejak ditanda-



tanganinya perjanjian dan jatuh tempo pada tanggal 6 Juli 1994, dan sekaligus bersedia menyerahkan tanah sawah gogolan disebelah llatan kampung Lidah kulon kepada Pihak II (Djuwadi bin Djajat) yang hingga gugatan ini di ajukan Tergugat I **tidak pernah memenuhi prestasinya**, sehingga jelas Tergugat I telah melakukan **wanprestasi** dan melanggar ketentuan Pasal 1243 BW Jo Pasal 1320 BW, namun hingga saat ini secara fisik tanah tetap di kuasai oleh Penggugat (bukti P-20 Surat Perjanjian Tanggal 6 April 1994 antara Djuwadi bin Djajat dengan Tergugat I Terlampir);

8. Bahwa, dengan telah dijualnya tanah milik Djajat P. Djarwanto oleh Tergugat I, kepada 14 Karyawan PN.Garam tanpa sepengetahuan Djajat P.Djarwanto Irsebut, terbukti ketika, Tergugat I dikejar-kejar oleh orang Madura berkaitan tanah Jang dijual oleh Tergugat I, tidak dapat di kuasai/dimilfki oleh 14 orang tersebut, dan prnya oleh Tergugat I uang pembelian tanah tersebut dikembalikan dan Surat letetapan lpeda Nomor 2265 Persil Nomor 55, Kelas S.II yang dahulu pernah di kavling-pvling dan dijual oleh Tergugat I kepada 14 orang Karyawan PN. Garam, di kembalikan kepada Tergugat I, dengan alibi bahwa seolah-olah tanah tersebut dibeli Tergugat I, dari 14 orang Karyawan PN.Garam lalu diajukan ke Lurah Lidah kulon H.Asmadi S.Sos yang saat itu menjabat Lurah, untuk dibalik nama ke nama Tergugat I;
9. Bahwa, Pengajuan permohonan balik nama Surat Ketetapan lpeda Pedesaan terdaftar Nomor 2265 Persil 55 Klas S.II Luas 5040 m<sup>2</sup> kepada Kelurahan Lidah Kulon, Namun **belum sampai dilakukan balik nama** oleh Lurah H.Asmadi, S.Sos., Idengan alasan karena Tergugat **tidak mampu menunjukkan bukti** kepemilikan tanah dan Perjanjian jual-beli dari 14 orang Karyawan PN.Garam pada Lurah H. Asmadi S.Sos., saat itu hingga Lurah Asmadi, S.Sos., tidak lagi menjabat, hal ini diperkuat dengan Surat Pernyataan Mantan Lurah Lidah Kulon, H. Asmadi, S.Sos., yang **Menyatakan Membatalkan** surat permohonan Balik Nama Petok D Nomor 2265, Persil Nomor 55 Kelas S II atas H.Muhaimin/Tergugat I tersebut, berdasarkan Surat Pernyataan H. Asmadi, S.Sos., tertanggal 26 November 2002, dan surat H.Asmadi,S.Sos., tentang **pemblokiran** surat Ketetapan lpeda Pedesaan Nomor 2265, Persil 55 Kelas S.II kepada Kelurahan Lidah Kulon yang ditembuskan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya, kenyataannya memang belum tercatat di Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan lpeda Pedesaan pada Kantor Dinas Luar Tingkat I

Hal. 6 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



Ipeda Surabaya Timur/Selatan (bukti P-21 Terlampir) dan oleh karenanya H.Asmadi membuat surat Pemblokiran yang ditujukan kepada Lurah Lidah Kulon dan Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya (bukti P-22 Terlampir);

10. Bahwa, setelah di cek pada Kantor Dinas Luar Tingkat I Ipeda Surabaya Timur/Selatan, yang tercantum dalam perubahan pada Surat Ketetapan Ipeda yang ada di Kantor Kelurahan Lidah Kulon, adalah Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Pedesaan atas nama 14 orang Karyawan PN. Garam, yang merupakan pecahan dan Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S.II seluas 5.040 m<sup>2</sup> atas nama Djajat P.Djarwanto;
- 11) Bahwa, pertanyaannya mengapa bisa beralih nama ke 14 orang karyawan PN.Garam pada tanggal 10 September 1982? Sedangkan antara Djajat P Djarwanto dengan 14 orang PN.Garam **tidak pernah terjadi jual-beli**, dan Atau dapat di katakan antara Djajat P. Djarwanto tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan 14 orang Karyawan PN.Garam Surabaya, sehingga balik nama/ peralihan hak terhadap Surat Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S II seluas 5.040 m<sup>2</sup>, kepada 14 orang Karyawan PN.Garam oleh Kantor Dinas Luar Tingkat I Ipeda Surabaya Timur Selatan dengan dasar hukum apa ? peralihan ini cacat hukum karena tidak memiliki dasar HUKUM tentang Peralihan Hak yang Sah; Sama halnya dengan jual-beli antara 14 orang PN.Garam dengan Tergugat I, sama sekali tidak ada dan tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat-I;
12. Bahwa, dengan adanya Perjanjian tertanggal 4 September 1982 disertai adanya Penyerahan Surat Keterangan objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S.II seluas 5.040 m<sup>2</sup> dari Djajat P.Djarwanto kepada Tergugat I, membuktikan bahwa, satu-satunya orang yang dapat menjual-belikan tanah Djajat P Djarwanto kepada 14 orang Karyawan PN.Garam adalah Tergugat I, oleh karenanya Perbuatan Tergugat I telah melakukan **perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad)** karena surat tanah dengan Ketetapan Ipeda Nomor 74 Persil 55 Kelas S.II tersebut telah dipegang oleh Tergugat I setelah di Tanda-tanganinya Perjanjian tersebut di atas;
13. Bahwa, selain dari pada itu jual-beli antara Tergugat I dengan Djajat P.Djarwanto berkaitan dengan objek jual-beli tanah Ipeda Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S.II luas 5.040 m<sup>2</sup> pembayarannya belum dilunasi oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I hingga saat diajukannya Gugatan ini, sehingga hal ini secara meyakinkan dan terbukti bahwa Tergugat I telah ingkar janji/wanprestasi terhadap perjanjian jual-beli yang ditandatanganinya tersebut, dan karenanya telah bertentangan dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 BW, berdasarkan hal tersebut dapat dipastikan bahwa, jual-beli tanggal 4 September 1982 dan Perjanjian 6 April 1994, adalah cacat hukum karena tidak terpenuhinya prestasi/kewajiban-kewajiban Tergugat I kepada Penggugat, dan karenanya mohon agar jual-beli antara Djajat P. Djarwato dengan Tergugat I dibatalkan demi hukum, serta jual-beli antara Tergugat I dengan 14 orang Karyawan PN.Garam juga dinyatakan batal demi hukum;

14. Bahwa, dengan dialihkannya Surat Keterangan Ketetapan Ipeda Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S II atas nama Djajat P.Djarwanto kepada 14 orang Karyawan PN.Garam oleh Kantor Dinas Luar Tingkat I, tanpa dasar hukum kepemilikan yang sah adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW;
15. Bahwa, setelah ditunggu sekian lama Tergugat I tiada kabarnya, maka pada tanggal 17 Desember 2007 Penggugat melaporkan Tergugat ke Polwiltabes Surabaya dengan laporan adanya Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan yang di Proses persidangan di Pengadilan Negeri Surabaya tahun 2009 dengan Tergugat I sebagai Terdakwa: (bukti P-23 Terlampir);
16. Bahwa, dengan dialih namakan Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S.II dan nama Djajat P.Djarwanto menjadi nama Tergugat I oleh Tergugat III atas rekomendasi Tergugat II atas permohonan yang tidak jelas dari 14 orang Karyawan PN.Garam adalah telah membuktikan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW yang telah menyebabkan Penggugat dirugikan baik secara materiil maupun immateriil;
17. Bahwa, atas perbuatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, agar diketahui oleh Turut Tergugat bahwa Tergugat I, telah secara sah dan meyakinkan telah melakukan Wanprestasi atas perjanjian jual-beli Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S II seluas 5.040 m<sup>2</sup> sesuai perjanjian yang kamit sebut pada poin 11,12 dan 13 Posita diatas dan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tertuang dalam Pasal 1365 BW yaitu:

Hal. 8 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

#### 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)



- = Tergugat tanpa seijin Djajat P.Djarwanto telah menjual-belian tanah Penggugat kepada 14 orang Karyawan PN.Garam dan mengajukan balik nama petok D Nomor 74 Persil 55 Kelas S.II atas nama Djajat P. Djarwanto menjadi nama 14 orang tersebut di atas dan seolah-olah membeli kembali dari 14 orang setelah dikejar-kejar oleh 14 orang Pembeli dengan cara membeli kembali tanah-tanah tersebut lalu mengajukan permohonan balik nama atas nama Tergugat I dengan dasar surat Ketetapan Ipeda Nomor 2265, Persil 55 Kelas S.II luas 5.040 m<sup>2</sup>;
- = Tergugat belum memenuhi isi Perjanjian dengan Djajat P.Djarwanto antara lain dengan menyerahkan 2 bidang tanah sawah gogolan di selatan kampung Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri (dahulu masuk Kecamatan Karang Pilang) dan uang sebesar Rp5.500.000,00 dan baru memberi uang sebesar Rp2 000 000,00 sehingga berdasarkan hal tersebut Tergugat belum melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian jual-beli tertanggal 4 September 1982;
- = Bahwa, dengan adanya jual-beli tanah tersebut milik Penggugat kepada 14 orang Karyawan PN.Garam oleh Tergugat I, Penggugat secara hukum sangat dirugikan dan menyatakan dengan tegas bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan ke 14 orang pemegang Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan yang diterbitkan oleh Tergugat III pada tanggal 10 September 1982 tersebut dan tidak bertanggung jawab atas segala akibat hukum yang timbul karena jual-beli tersebut, oleh sebab itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan jual-beli yang dilakukan Tergugat dengan 14 orang Pemegang surat Ipeda tersebut adalah Cacat Hukum dan oleh karenanya Penggugat mohon agar Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 2265 Persil 55 Kelas S.II serta 14 Surat Ketetapan Ipeda terlampir dalam bukti-bukti yang di ajukan Penggugat dalam gugatan ini, untuk dinyatakan **batal demi hukum**;
- = Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III, serta Turut Tergugat, untuk melakukan Pemblokiran atas Petok D Nomor 2265 Persil 55 Kelas S.II beserta 14 lembar Surat Ipeda sebagaimana bukti-bukti terlampir, dan menolak semua transaksi dan pengurusan yang berkaitan dengan permohonan kepemilikan tanah dan sporadik atas Petok D 2265 dan 14 Surat Ipeda yang di ajukan Tergugat I dan atau oleh 14

Hal. 9 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



pemegang Surat Ipeda kepada Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat dan atau adanya pengajuan permohonan sertifikasi tanah oleh Tergugat I dan atau 14 Pemegang Surat Ipeda kepada Turut Tergugat untuk tidak di proses, dimana Ipeda Pedesaan tersebut berasal dan Petok D Nomor 74 Persil 55 Kalas S.II seluas 5.040 m<sup>2</sup> milik Djajat P.Djarwanto Aim. dan atau milik Penggugat selaku Ahli Waris;

18. Bahwa, berdasarkan apa yang telah diuraikan pada poin 17 Posita tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membatalkan Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 2265, Persil Nomor 55 Kelas S.II seluas 5.040 m<sup>2</sup> yang belum di balik nama atas nama Tergugat I oleh Tergugat III serta dan mencatat kembali kedalam buku Daftar objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan, Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S II seluas 5.040 m<sup>2</sup> di kelurahan Lidah Kulon atas nama Djajat P. Djarwanto dan atau atas nama Penggugat sebagai Kuasa para Ahli Waris dan 14 Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan yang diterbitkan atas nama 14 orang Karyawan PN.Garam, tanggal 10 September 1982, yang menurut H.Asmadi S.Sos., Tergugat I tidak bisa membuktikan adanya jual-beli namun terlanjur telah dipecah menjadi 14 Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan atas dasar tipu muslihat Tergugat I;
19. Bahwa, dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat I, maka Psnggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk MENGHUKUM Tergugat III dan Tergugat II, agar segera mengembalikan nama ke nama Penggugat, Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil 55 Kelas S.II seluas 5.040 m<sup>2</sup>/Kelurahan Lidah Kulon dan menyerahkan surat. Ketetapan Ipeda Pedesaan tersebut kepada Penggugat sebagai ahli waris dan Alm. Djajat P. Djarwanto;
20. Bahwa, atas perbuatan Melawan hukum Tergugat, dengan ini Penggugat telah dirugikan baik secara Materiil maupun Immateriil oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang menangani perkara ini menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita Penggugat sebagai berikut:
  - Kerugian Materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk biaya-biaya operasional perkara yang timbul selama tahun 1982 hingga kini;

Hal. 10 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



- Kerugian Immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menyebabkan Djajat P.Djarwanto meninggal karena tertekan lahir dan bathin, membuat para Ahli Waris tidak tenang karena mendapat permasalahan hukum dan terror/ancaman dan pihak lain yang merasa memheli tanah dan Tergugat I, serta tidak dapat menikmati pembagian warisan karena Surat tanah yang di kuasai oleh Tergugat I, sejak tahun 1982 hingga sekarang;
- Total kerugian yang diderita Penggugat dan para ahli waris akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah) mohon dibayar Tunai dan seketika oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

21. Bahwa, atas tuntutan Ganti Rugi yang Penggugat ajukan, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, juga menghukum Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III, dengan menetapkan untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,00/hari keterlambatan pembayaran Ganti Rugi tersebut pada poin 20 posita tersebut di atas, sejak adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

22. Bahwa, untuk menjaga agar tuntutan ganti Rugi kepada Penggugat dapat terpenuhi maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas surat-surat Ketetapan Ipeda Pedesaan D Nomor 74, Persil 55 Kelas S.II seluas 5.040 m<sup>2</sup> atas nama Djajat P. Djarwanto dari tangan Tergugat I dan atau atas harta Tidak bergerak milik Tergugat I, yaitu antara lain dengan meletakkan Sita Jaminan terhadap:

- = 2 (dua) bidang tanah sawah gogolan yang terletak diselatan kampung Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, kota Surabaya sebagaimana ttnah yang diakui Tergugat dalam Perjanjian dengan Djajat P. Djarwanto dan Djumadi sebagai milik Tergugat;
- = Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta semua perabotan yang ada didalamnya, milik Tergugat yang berlokasi di kelurahan Lontar, RT.003, RW.002 Kecamatan Sambu Kerep, Kota Surabaya beserta barang bergerak di atasnya, sebagai kompensasi ganti rugi Materiil dan Immateriil kepada Penggugat;

23. Bahwa, untuk menjamin Gugatan Penggugat ini, dan terlaksananya putusan ganti rugi atas Pebuatan Melawan Hukum dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW, Penggugat mohon



kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk menetapkan dengan meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Tergugat I tersebut pada poin 22 posita di atas, dengan memeriksa, mengadili serta memutuskan dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet/perlawanan, banding maupun kasasi, yaitu dengan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);

24. Bahwa, Penggugat mohon Ketua Pengadilan Negeri Surabaya memerintahkan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tidak memproses seluruh transaksi apapun yang dilakukan oleh Tergugat, berkaitan dengan Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S.II atas nama Djajat P. Djarwanto dan atau Surat ketetapan IPEDA Pedesaan Nomor 2265 Persil Nomor 55 Kelas S.II atas nama Tergugat I dan atau 14 Orang Karyawan PN.Garam, baik bersama-sama atau sendiri-sendiri dalam proses pengalihan Hak tanah milik Penggugat dimana Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat berwenang didalamnya;
25. Bahwa, Penggugat Mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk memblokir Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 2265 Persil Nomor 55 Kelas S.II yang belum terdaftar dan 14 Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan yang telah terdaftar pada buku Daftar Ketetapan Ipeda Pedesaan di kantor Tergugat II dan Kantor Tergugat III tersebut untuk menghindari segala upaya upaya pengalihan hak, karena tanah dengan 14 Sunt Ketetapan Ipeda Nomor 2265 Persil 55 Kelas S.II tersebut dalam sengketa, selain itu memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk membalik nama 14 pemegang Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan tersebut pada poin posita di atas yang tercatat dalam buku Ketetapan Ipeda Pedesaan di Kelurahan, Kecamatan, Kotamadya Surabaya dan Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya, kembali ke nama pemilik Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan semula atas nama Alm.Djajat P.Djarwanto yaitu Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas II seluas 5040 m<sup>2</sup> atas dasar adanya *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum dengan penetapan ketua pengadilan negeri Surabaya kepada Penggugat;
26. Menghukum Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III, untuk membayar seluruh biaya Perkara yang timbul akibat adanya perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat adalah sah dan benar menurut hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa Perjanjian tertanggal 4 September 1982 dan Perjanjian 6 April 1994 batal demi hukum karena *wanprestasi*;
4. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk Mengembalikan dan atau menyerahkan Surat ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S.II seluas 5040 m<sup>2</sup> kepada Penggugat;
5. Menyatakan bahwa Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 2265 Persil 55 Kelas SII atas nama Tergugat adalah tidak sah dan cacat hukum oleh karenanya nyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah, termasuk 14 lembar surat Ketetapan Ipeda Pedesaan bagai berikut:
  - 1) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan; Nomor 1195; atas nama: Drs.M.Kasan alamat: Bubutan 9 Sby; Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas: 0,020 Ha;
  - 2) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan; Nomor: 1185; atas nama: Satijo alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas: 0,040 Ha;
  - 3) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1186 atas nama: Soebarjo alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya; Luas 0,040 Ha.;
  - 4) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1187; atas nama: Katijan alamat: Bubutan 9 Surabaya Desa Lidah Kulon Nomor 7: Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, Luas: 0,040 Ha;
  - 5) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1188; alas nama: MK. Soelaiman, alamat: Bubutan 9 Surabaya Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas 0,040 Ha;
  - 6) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1189; atas nama: Abd Chamid; alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas 0,020 ha;
  - 7) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1190; atas nama: Henri Sudomo; alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa

Hal. 13 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lidah Kulon Nomor 7 Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya;  
Luas 0,020 Ha;
- 8) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1191; atas nama: Soetrisman, alamat: Bubutan 9 Surabaya Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas: 0,030 Ha;
  - 9) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor: 1193; atas nama: Ir. Bambang H. alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas: 0,030 Ha;
  - 10) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1194; atas nama: R. Soebardjo; alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas: 0,020 Ha;
  - 11) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1195; atas nama: Rb. Djoko Boedodjo; alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas : 0,020 Ha;
  - 12) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1196; atas nama: Moch. Hasim; alamat: Bubutan 9 Surabaya Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas 0,040 Ha;
  - 13) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1197; atas nama: Achmad Enden; alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas: 0,040 Ha;
  - 14) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1198; atas nama: Samadi; alamat: Bubutan 9 Surabaya; Desa Lidah Kulon Nomor 7; Kecamatan Karang Pilang; Kabupaten Surabaya; Luas 0,040 Ha;
6. Menyatakan Demi Hukum bahwa jual-beli antara Tergugat I dengan 14 orang memegang Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan tertanggal 10 September 1982 adalah cacat hukum;
  7. Menyatakan Demi Hukum bahwa Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 2256 Persil 55 Kelas S.II luas 5.040 m<sup>2</sup> yang belum terdaftar di Kantor Dinas Luar Tingkat I Surabaya Timur Selatan serta 14 Lembar Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan, I tanggal 10 September 1982 yang

Hal. 14 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



dipegang 14 orang (bukti terlampir) menyatakan **batal demi hukum** dan tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian;

8. Menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan tidak bertanggungjawab terhadap transaksi jual-beli yang dilakukan Tergugat I dengan 14 orang pemegang Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan (bukti bukti terlampir) dengan segala akibat hukumnya;
9. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan melawan hukum sebagaimana di atur dalam Pasal 1365 BW;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar Ganti Rugi:
  - Materiil sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
  - Immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
  - Total Rp 5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah) yang dibayar secara tunai dan seketika;
11. Menyatakan meletakkan sita Jaminan, atas:
  - 2 bidang tanah sawah gogolan Milik Tergugat I yang terletak di sebelah selatan kampung Lidah kulon;
  - Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I di kelurahan lontar RT. 003, RW.002 Kecamatan Sambu Kerep, Kota Surabaya sebagai Kompensasi pembayaran Ganti Rugi Materiil maupun Immateriil kepada Penggugat akibat Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00/hari keterlambatan sejak adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap secara tunai dan seketika;
13. Menyatakan putusan ini dengan putusan serta merta yang dapat dijalankan terlebih ahulu walau ada *verzet*/perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
14. Memerintahkan Tergugat II, Tergugat III dan Badan Pertanahan Nasional kota Surabaya atau Turut Tergugat untuk memblokir Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan 0.2235, Persil Nomor 55, Kelas S.II seluas 5,040 m<sup>2</sup> dan 14 Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan, tertanggal 10 September 1982, terlampir dalam bukti-bukti yang di ajukan dalam gugatan ini, yang telah dibeli kembali oleh Tergugat I, namun belum



dibalik nama ke nama Tergugat I tetapi masih tetap atas nama 14 orang Karyawan PN. Garam;

15. Memerintahkan Tergugat II, Tergugat III, untuk **tidak** memproses pengajuan permohonan Surat Keterangan Kepemilikan tanah maupun pengajuan Sporadis atas Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 2265 Persil Nomor 55 Kelas S.II Kelurahan Lidah Kulon serta 14 Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan atas nama 14 orang Pembeli seperti dalam bukti terlampir yang adalah cacat hukum dan oleh karenanya dinyatakan batal demi hukum;
16. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menolak Permohonan sertifikasi hak Milik atas pah berdasarkan surat keterangan kepemilikan tanah yang dikeluarkan Turut Tergugat I sebagai upaya Peningkatan Hak dan Petok D. Nomor 2256, Persil 55, Kelas S.II seluas 5.040 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat dan atau 14 Surat Ipeda tertanggal 10 September 1982 oleh 14 orang pemegangnya yang diajukan kepada Turut Tergugat, selama perkara ini belum mendapat keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
17. Memerintahkan Tergugat II, Tergugat III untuk memproses balik nama surat tanah, dan Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 2256 Persil Nomor 55 Kelas SI I atas nama Tergugat I dan atau 14 Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan, kembali Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74, Persil Nomor 55, Kelas SII seluas 5.040 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Lidah Kulon seperti semula yaitu atas nama Djajat P. Djarwanto (Alm) dan atau balik nama ke nama Penggugat, berdasarkan surat keterangan waris yang dikeluarkan kelurahan Lidah Kulon, dan atas dasar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya;
18. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar Biaya perkara yang timbul karena adanya perkara ini;  
Atau, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan pembedulan/*Renvoi* gugatan dalam posita Nomor 25 dan Petitum poin 16 dan poin 17, sebagai berikut:

Perbaiki Posita Nomor 25 sebagai berikut:

Hanya pada kata "Tergugat I diperbaiki menjadi Tergugat II dan Tergugat III diperbaiki menjadi Tergugat III";



Perbaikan pada Petitum poin 16:

Memerintahkan Turut Tergugat untuk menolak permohonan sertifikasi Hak Milik atas tanah selama Perkara ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap, berdasarkan Surat Keterangan kepemilikan tanah, yang dikeluarkan oleh Tergugat II, sebagai upaya peningkatan hak dari Ketetapan Ipeda Nomor 2265, Persil 55 Klas II, seluas 5.040 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I dan atau oleh 14 orang Pemegang Surat Ketetapan Ipeda tertanggal 10 September 1982, yang diajukan kepada Turut Tergugat";

Perbaikan pada Petitum point 17:

pembetulannya hanya pada Nomor Ketetapan Ipeda disana tertulis Nomor 2256 yang betul adalah Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 2265;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

- a. Tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I:
  1. Bahwa syarat mutlak untuk mengajukan seseorang sebagai Tergugat atau menggugat seseorang didepan Pengadilan, adalah adanya perselisihan hukum diantara kedua belah pihak;
  2. Bahwa secara fakta hukum yang ada dalam permasalahan ini Djajat P.Djarwanto adalah selaku pemilik asal dan objek sengketa *a quo*, yang telah menjual hak kepemilikan atas tanah seluas 4.400 m<sup>2</sup> kepada pihak lain sebanyak 14 orang, yaitu: Satidjo, Subardjo, Katidjan, Mk. Sulaiman, Abd.Khamid, Hari Sadono, Sutrisman, Ir. Bambang H.Rb. Djoko Budoyo, R. Subardjo, Drs. Moch. Kasmu, Moor Hasim, Moch. Endun, Samadi;
  3. Bahwa kemudian ke 14 orang tersebut menjual kembali hak kepemilikannya atas tanah seluas 4.400 m<sup>2</sup> kepada Tergugat I pada tanggal 27 Januari 1994;
  4. Bahwa dengan demikian telah jelas, dalam permasalahan ini, antara Penggugat dengan Tergugat I sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dan oleh karenanya tidak sepatutnya secara hukum Tergugat I di tempatkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, sehingga cukup beralasan gugatan Penggugat untuk di tolak atau setidaknya tidaknya di nyatakan tidak dapat di terima;
- b. Penggugat tidak memiliki kualitas mengajukan gugatan:
  5. Bahwa secara fakta hukum yang ada dalam permasalahan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebelum tahun 1973, tidak ada data di kelurahan Lidah Kulon atas kepemilikan tanah objek sengketa;
- b. Pada tahun 1973, tercatat di Buku Klasiran, nama Djajat P. Djarwanto atas Petok Ipeda Nomor 74, Persil 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  5.040 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Lidah Kulon;
- c. Pada tahun 1982, tercatat di Buku Letter C Kelurahan Lidah Kulon, nama-nama sebagai berikut:
  1. Satidjo sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 1185, Persil 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  400 m<sup>2</sup>;
  2. Subardjo sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 1186, Persil 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  400 m<sup>2</sup>;
  3. Katidjan sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 1187, Persil 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  400 m<sup>2</sup>;
  4. M.K. Sulaiman sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 1188, Persil 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  400 m<sup>2</sup>;
  5. Abd. Khamid, sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 1189, Persil 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  200 m<sup>2</sup>;
  6. Hari Sadono sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 1190 Persil 55 Klas II.S luas  $\pm$  200 m<sup>2</sup>;
  7. Sutrisman sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 1191, Persil 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  300 m<sup>2</sup>;
  8. Ir. Bambang. H sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 1192, Persil 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  300 m<sup>2</sup>;
  9. RB. Djoko Budoyo, sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 1193, Persil 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  200 m<sup>2</sup>;
  10. R. Subardjo, sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 1194, Persil 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  200 m<sup>2</sup>;
  11. Drs. Moch. Kasmu, sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 1195, Persil 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  200 m<sup>2</sup>;
  12. Moch. Hasim, sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 1196, Persil 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  400 m<sup>2</sup>;
  13. Moch.Endun, sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 1197, Persil 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  400 m<sup>2</sup>;
  14. Samadi, sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 1198, Persil 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  400 m<sup>2</sup>;Total seluas 4.400 m<sup>2</sup>;

Hal. 18 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

#### 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

- d. Bahwa pada tahun 1994, nama Tergugat, H. Abd. Muhaimin tercantum sebagai pemilik Petok Ipeda Nomor 2265, Persil: 55, Klas: II-s, luas 4.400 m<sup>2</sup>;
6. Bahwa dengan demikian telah terbukti dalam tuntutan bukti kepemilikan hak atas objek sengketa sama sekali tidak pernah tercatat atas nama Penggugat;
7. Bahwa oleh karena Penggugat sama sekali tidak memiliki atas hak atas objek sengketa, maka secara hukum Penggugat tidak dibenarkan untuk mengajukan gugatan *a quo*, sehingga cukup beralasan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- c. Gugatan Penggugat kurang pihak:
  8. Bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat hanya menempatkan Tergugat I (H. Abdul Muhaimin), Tergugat II (Lurah Lidah Kulon, d/a Kantor Kelurahan Lidah Kulon), Tergugat III (Kantor Dinas Luar Tingkat I IPEDA, sekarang berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sukomanunggal) dan Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya) sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*;
  9. Bahwa secara fakta hukum yang ada, berdasarkan posita gugatan Penggugat pada point 4, pada intinya menyatakan sebagai berikut: Drs.M.Kasim, Satijo, Soebarjo, Katijan, Mk. Soelaiman, Abd. Chamid, Hendri Sudomo, Soetrisman, Ir.Bambang H, R.Soebardjo, Rb.Djoko Boedodjo, Moch.Hasim, Achmad Enden, Samadi "yang kesemuanya menurut Penggugat, Tergugat I telah menjual kepada 14 orang tersebut namun pada kenyataannya ke 14 orang tersebut tidak ikut dijadikan sebagai pihak Tergugat dan atau setidaknya-tidaknya Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;
  10. Bahwa dan uraian diatas dan juga berkesesuaian pula dengan uraian Penggugat sendiri pada posita point 4 diatas, maka secara hukum ke 14 orang tersebut harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo* karena memiliki hubungan erat dengan pokok permasalahan *a quo*;
  11. Bahwa dengan demikian telah terbukti, gugatan Penggugat yang tidak menempatkan ke 14 orang diatas sebagai pihak dalam perkara *a quo* jelas-jelas mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak dan oleh karenanya cukup beralasan gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima;

Hal. 19 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

#### 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)



- d. Penggugat Tidak Memiliki Kualitas Mengajukan Gugatan II:
12. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat telah mendalilkan objek sengketa dalam perkara *a quo* semula adalah milik Alm. Djajat P. Djarwanto;
  13. Bahwa dengan demikian apabila Penggugat merasa memiliki hak atas objek sengketa, maka setidaknya-tidaknya Penggugat dapat menguraikan hubungan hukum antara Alm. Djajat P. Djarwanto dengan Penggugat, atau setidaknya-tidaknya apabila Penggugat merasa sebagai ahli waris, maka Penggugat haruslah menguraikan dengan surat apa Penggugat dinyatakan sebagai ahli waris dan siapa saja ahli waris dan Alm. Djajat P. Djarwanto;
  14. Bahwa dengan demikian telah jelas Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima;
- e. *Obscur libel I*:
15. Bahwa dalam posita maupun petitum surat gugatan Penggugat telah mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan *wanprestasi*;
  16. Bahwa sesuai ketentuan hukum yang berlaku, suatu gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan *wanprestasi* merupakan dua permasalahan hukum yang dan bertentangan satu sama lain, sehingga tidak dapat di jadikan satu dalam satu surat gugatan;
  17. Bahwa hal mana berkesesuaian dengan Doktrin dan Yurisprudensi MARI, sebagai berikut:  
Bahwa gugatan yang mencampur-adukkan berbagai macam hal yang tidak tidak berhubungan adalah gugatan yang menyalahi ketentuan Hukum perdata yang berlaku; Hakim Agung, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., didalam 17 bukunya: Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek (1997) menyatakan:  
"Suatu Gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas;  
Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 (Varia Peradilan, tahun XVIII, Nomor 208, Januari 2003, halaman 14), yang intinya menyatakan bahwa:



“Penggabungan perbuatan melawan hukum dengan *vanprestasi* dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri”;

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984, yang intinya menyatakan:

"Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tidak dibenarkan digabungkan dengan Perbuatan Ingkar Janji (*vanprestasi*) berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata keduanya harus diselesaikan secara tersendiri”;

18. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat jelas-jelas kabur/*obscuur libel* dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima.

f. *Obscuur libel*:

19. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya meminta agar objek tanah seluas 5.040 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Lidah Kulon dibalik nama ke nama Penggugat;

20. Bahwa sedangkan dalam posita poin 4, Penggugat hanya menguraikan 14 bidang tanah seluas 4.400 m<sup>2</sup>;

21. Bahwa terlebih lagi secara nyata dalam surat gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas dan objek sengketa;

22. Bahwa dengan adanya perbedaan luas antara posita dan petitum, maka terjadi I kekaburan dan ketidak-jelasan objek sengketa, sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

Rekonvensi Tergugat I:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon apa yang telah tercatat pada bagian sebelumnya dianggap tercatat kembali pada bagian ini.

2. Bahwa pada awalnya Penggugat Rekonvensi berniat membeli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lidah kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya seluas ± 8.000 m<sup>2</sup> sesuai dengan Ipeda Nomor 74 persil Nomor 55 Desa Kelas II dan Djajat. P. Djarwanto sebagaimana terurai dalam perjanjian jual-beli tanggal 4 September 1982;

3. Bahwa kemudian setelah Penggugat Rekonvensi memeriksa fisik dan objek sengketa ternyata objek sengketa tersebut, telah di jual oleh saudara Djajat. P. Arwanto kepada subjek hukum lain pada tanggal 03 Juli 1982 sebagaimana terurai dalam perjanjian-perjanjian sebagai berikut:

Hal. 21 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Katijan;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Drs. M. Kasim;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara R. Soebardjo;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Achmad Enden;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Samadi;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Moch. Hasim;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Rb. Djoko Boedodjo;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Ir. Bambang.H.;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Soetrisman;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Abd. Chamid;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Henri Sudomo;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara R. Soebardjo;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara M K. Soelaiman;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Satijo:
4. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi kembali membeli objek sengketa yang sah sebagaimana terurai dalam perjanjian sebagai berikut:
- Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Achmad Enden;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Samadi;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual Hoch. Hasim;

Hal. 22 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

#### 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

- Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual RB. Djoko Budoyo;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Ir. Bambang H.;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Soetrisman;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Abd. Chamid;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual Hendri Sudomo;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Soesilo;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual R. Soebarjo;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual Satijo;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual Drs. M. Kasim;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Katijan;
5. Bahwa dengan demikian sesuai ketentuan hukum yang berlaku objek sengketa *a quo* adalah sah milik Penggugat Rekonvensi karena dasar peralihan adalah sesuai ketentuan hukum dan di lakukan oleh subjek hukum yang berhak melakukan peralihan tersebut;
6. Bahwa walaupun objek sengketa *a quo* adalah sah milik Penggugat Konvensi, akan tetapi Tergugat Rekonvensi yang notabene tidak memiliki alas hak atas objek sengketa telah mengajukan gugatan terhadap diri Penggugat Rekonvensi hal mana jelas-jelas bertentangan dengan hak-hak Penggugat yang antara lain sebagai berikut:
- Bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi;
  - Melanggar hak subjektif Penggugat Rekonvensi;
  - Melanggar kaidah tatasusila;
  - Serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang harusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
7. Bahwa dengan diajukannya gugatan tersebut jelas-jelas merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi halmana sesuai ketentuan Pasal 1365

Hal. 23 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

#### 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)



KUH Perdata diatur dengan tegas perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan awan hukum, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi dengan rincian sebagai berikut:

a. kerugian materiil;

Bahwa dengan adanya permasalahan hukum *a quo* telah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya untuk mendapatkan si nukum maupun adanya kerugian akibat pembatalan kontrak kerja oleh bisnis Penggugat Rekonvensi yang mana, kerugian materiil akibat biaya yang harus dikeluarkan termasuk keuntungan yang seharusnya diperoleh dan yang dibatalkan adalah sebesar Rp250.000.000,000;

b. kerugian imateriil;

Bahwa dengan adanya permasalahan hukum *a quo* secara moril telah mengganggu ketenangan Penggugat Rekonvensi maupun keluarga, serta merusak Penggugat Rekonvensi di mata rekan-rekan bisnis Penggugat Rekonvensi hal mana apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.500.000.000,00;

9. Bahwa untuk menjamin kepentingan Penggugat Rekonvensi tidak di rugikan jauh cukup beralasan pula Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa apabila Tergugat Rekonvensi tidak menjalankan kewajibannya dalam putusan ini sebesar Rp2.000.000,00 perhari yang dibayar selambat-lambatnya pada setiap tanggal 5 setiap bulannya secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi terhitung sejak putusan ini dibacakan;

10. Bahwa mengingat gugatan Rekonvensi ini diajukan oleh Penggugat I Rekonvensi berdasarkan bukti-bukti yang sah dan otentik serta memenuhi persyaratan-persyaratan yang dikehendaki oleh Pasal 180 H.I.R., maka adalah apabila Pengadilan Negeri Surabaya memberikan keputusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan banding, kasasi, peninjauan kembali maupun perlawanan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sah atas perjanjian-perjanjian sebagai berikut:

Perjanjian jual-beli antara saudara Djajat Djarwanto sebagai pembeli dengan ke 14 orang sebagaimana terurai sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Katijan;
- 2) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Drs. M. Kasim;
- 3) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara R. Soebardjo;
- 4) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Achmad Enden;
- 5) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Samadi;
- 6) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Moch. Hasim;
- 7) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara R B. Djoko Boedodjo;
- 8) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Ir. Bambang H.;
- 9) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Soetrisman;
- 10) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Abd. Chamid;
- 11) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Henri Sudomo;
- 12) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara R. Soebardjo;
- 13) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara MK. Soelaiman;
- 14) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Satijo;

Perjanjian jual-beli antara 14 orang sebagai penjual dengan Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli sebagaimana terurai sebagai berikut:

Hal. 25 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



- 1) Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Achmad Enden;
  - 2) Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual dr. Samadi;
  - 3) Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual dr. Moch. Hasim;
  - 4) Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara R.B. Djoko Budoyo;
  - 5) Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Ir. Bambang H.;
  - 6) Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual dr. Soetrisman;
  - 7) Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual dr. Abd. Chamid;
  - 8) Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual dr. Hendri Sudomo;
  - 9) Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Soesilo;
  - 10) Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual dr. R. Soebarjo;
  - 11) Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Satijo;
  - 12) Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Drs. M. Kasim;
  - 13) Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Katijan;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya Petok Ipeda: 2265, Persil: 55, Klas: II-s, luas  $\pm$  14.400 m<sup>2</sup>;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi untuk kerugian Materiil sebesar Rp250.000.000,00 kerugian Immateriil sebesar Rp500.000.000,00 kepada Penggugat I Rekonvensi yang seluruhnya harus dibayar tunai dan sekaligus setelah putusan ini diucapkan;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) ung sejak putusan ini diucapkan yang jumlahnya sebesar Rp2.000.000,00 untuk setiap hari atas keterlambatannya melaksanakan putusan dalam

Hal. 26 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

**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)



perkara dibayarkan selambat-lambatnya setiap tanggal 5 setiap bulannya secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu upun diajukan banding, kasasi, peninjauan kembali maupun perlawanan (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar dalam perkara ini;

Atau, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, khususnya yang diajukan kepada Tergugat II, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas;
2. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II bersifat kabur karena Penggugat tidak dapat menjelaskan secara runtut perbuatan *wanprestasi* ataupun perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II;
3. Bahwa Penggugat juga tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan karena ketidakjelasan atas hak kepemilikan objek sengketa;
4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, mohon kepada Pengadilan Negeri menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Eksepsi Tergugat III:

1. Eksepsi Gugatan Tidak Memenuhi Syarat Formal Gugatan;

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah *wanprestasi* (Pasal 1234 BW) disertai adanya Perbuatan Melawan hukum (Pasal 1365 BW) sebagaimana dinyatakan dalam alinea kedua surat gugatan yang menyatakan sebagai berikut:

"Dalam hal ini Penggugat hendak mengajukan gugatan *wanprestasi* (Pasal 234 BW) disertai adanya Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 BW)";

Bahwa selain itu, dalam Posita dan Petitum gugatan diperjelas mengenai dua hal yang berbeda sebagai objek gugatan, yaitu:

- a. Gugatan mengenai *wanprestasi*/ingkar janji:

Bahwa Tergugat mengajukan gugatan *wanprestasi* kepada pihak Tergugat I sebagaimana didalilkan dalam Posita Gugatan angka 5 dan Petitum Gugatan angka 3 yang mengemukakan:

Posita Gugatan angka 5;



Bahwa fakta yang sebenarnya dengan adanya peralihan hak dan Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan kenama 14 orang Karyawan PN.Garam adalah **sangat tidak masuk akal**, karena Djajat P. Djarwanto tidak pernah menandatangani perjanjian jual-beli dengan 14 orang Karyawan PN.Garam tersebut pada poin 4 Posita tersebut di atas, sehingga dengan adanya perubahan nama tersebut Penggugat sangat dirugikan secara hukum, karena Penggugat merasa bahwa Djajat P. Djarwanto hanya melakukan transaksi jual-beli dengan Tergugat I, pada tanggal 4 September 1982, itupun Tergugat I hanya memberi keuangan sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), sedangkan janji Tergugat I akan melunasi pembayaran jual-beli dan tukar guling hingga diajukannya Gugatan ini tidak ada realisasi/dlpenuhl melainkan hanyalah isapan jempol belaka/bualan semata atau ingkar janji/*wanprestasi* bahkan sejak diserahkannya Surat Ketetapan Ipeda Nomor 74, Persil Nomor 55, Kelas S.II seluas 5040 m<sup>2</sup>, Tergugat/menghilang hingga pada tanggal 6 April 1994, baru Tergugat muncul;

Petitum Gugatan:

Menyatakan bahwa Perjanjian tertanggal 4 September 1982 dan Perjanjian 6 April 1994 Batal Demi Hukum karena *Wanprestasi*;

b. Gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa Tergugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat;

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat III didalikan dalam Posita Penggugat angka 14, angka 16, dan Petitum Gugatan yang mengemukakan:

Posita Penggugat angka 14;

Bahwa dengan dialihkannya Surat Keterangan Ketetapan Ipeda Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S. II atas nama Djajat P. Djarwanto kepada 14 orang Karyawan PN.Garam oleh Kantor Dinas Luar Tingkat I, tanpa dasar hukum kepemilikan yang sah adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365;

Posita Penggugat angka 16;

Bahwa, dengan dialihnamakan Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S II dari nama Djajat P. Djarwanto menjadi nama Tergugat I oleh Tergugat III atas rekomendasi Tergugat II atas permohonan yang tidak jelas dan 14 orang Karyawan PN.Garam adalah



telah membuktikan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW yang telah menyebabkan Penggugat dirugikan baik secara Materiil maupun Immaterial;

Petitum Gugatan;

Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelaslah bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat merupakan penggabungan gugatan wanprestasi/ingkar janji dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang mana tidak dibenarkan dalam hukum acara;

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984, yang menyatakan bahwa:

"Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata tidak dibenarkan digabungkan dengan Perbuatan ingkar Janji (*wanprestasi*) berdasarkan 1365 KUHPerdata dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri";

Dengan demikian jelaslah Gugatan Penggugat tidak memenuhi Tata Tertib Beracara dalam mengajukan gugatan; Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*nietonvantkelijke verklaard*) serta mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus terlebih dahulu dalam Putusan Sela;

## 2. Eksepsi *Error in Persona*:

### a. Gugatan Salah Sasaran;

Bahwa yang menjadi awal sengketa dalam perkara *a quo* adalah Wanprestasi Tergugat I kepada Djajat P. Djarwanto dimana menurut Penggugat, Djajat P Djarwanto telah menyerahkan Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 yang kemudian disalahgunakan oleh Tergugat I, sebagaimana dinyatakan dalam Posita gugatan angka 17:

Bahwa dengan adanya jual-beli tanah tersebut milik Penggugat kepada orang karyawan PN.Garam oleh Tergugat I, Penggugat secara hukum sangat dirugikan dan menyatakan dengan tegas bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan ke 14 orang Pemegang Surat tetapan Ipeda Pedesaan yang diterbitkan oleh Tergugat III pada tanggal

Hal. 29 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



10 September 1982 tersebut dan tidak bertanggung jawab atas segala akibat hukum yang timbul karena jual-beli tersebut, oleh sebab itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan jual-beli yang dilakukan Tergugat dengan 14 orang Pemegang surat Ipeda tersebut adalah Cacat Hukum dan oleh karenanya Penggugat mohon agar Jurat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 2265 Persil 55 Kelas S.II serta 14 Surat Ketetapan Ipeda terlampir dalam bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam gugatan ini untuk dinyatakan **batal demi hukum**;

Bahwa kedudukan dan fungsi Kantor Dinas Luar Tingkat I Ipeda Surabaya Timur-Selatan (Tergugat III) pada saat itu adalah sebagai aparat penyelenggara pemungutan pajak atas bumi dan atau bangunan (*fiscaal kadaster*) yang semata-mata untuk kepentingan pemungutan Pajak Bumi dan atau Bangunan (objek pajak) dan bukan sebagai pemberi hak atas tanah (*recht kadaster*);

Oleh karena itu, jelaslah Tergugat III tidak mempunyai perselisihan hukum dengan Penggugat berkenaan dengan hak atas tanah maupun berkenaan perjanjian yang dilakukan antara Djajat P.Djarwanto dengan Tergugat I sehingga sudah semestinya dikeluarkan dan perkara *a quo*; Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa: "untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara";

Oleh karena itu sangat beralasan dan berdasar hukum, Penggugat telah salah mengikutsertakan Tergugat III dalam sengketa perkara *a quo* dan dengan demikian mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya mengeluarkan putusan sela yang mengeluarkan Tergugat III dalam perkara *a quo*;

b. Gugatan *Diskualifikasi in Person*;

- 1) Bahwa Penggugat tidak mempunyai Legal Standing/Alas Hak untuk mengajukan Gugatan dengan alasan sebagai berikut:
  - a) Bahwa yang menjadi awal terjadinya sengketa dalam perkara *a quo* adalah adanya *wanprestasi* dalam perjanjian jual-beli tanah yang dilakukan oleh Djajat P. Djarwanto dengan Tergugat I; Oleh karena itu, tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I lebih lebih dengan Tergugat III;



Adapun dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris Djajat P. Djarwanto, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan hal tersebut berdasarkan bukti otentik;

Dalam gugatannya, Penggugat tidak menyertakan bukti otentik tentang kedudukan hukum apakah benar Penggugat merupakan Ahli Waris dan Djajat P. Djarwanto sebagai pihak yang melakukan perjanjian dengan Tergugat I;

b). Bahwa dalam dalil-dalil yang diajukan dalam Gugatan Penggugat menunjukkan adanya dua perjanjian yang dilakukan atas Objek yang sama, yaitu sebagai berikut:

i. Perjanjian antara Djajat P Djarwanto dengan Tergugat I yang dilaksanakan pada tanggal 4 September 1982 dengan objek perjanjian jual-beli dan Tukar Guling antara Djajat P Djarwanto yang menjual Sebidang tanah berketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 kelas S.II dengan Tergugat yang dibayar dengan antara lain uang senilai Rp2.000.000,00 yang dibayarkan pada tanggal 4 September 1982 dan tanah Pengganti sebanyak dua bidang sawah Gogolan yang terletak di belakang Selatan Kampung dengan ditambah Uang Kontan sebesar Rp5.500.000,00;

ii. Perjanjian antara Djuwadi Bin Djajat, yang diakui oleh Penggugat sebagai adik kandungnya, dengan Tergugat I yang dilaksanakan pada tanggal 6 April 1994 yang mana isi dan perjanjiannya adalah sama, dengan penambahan poin II, dimana diperjanjikan bahwa Pihak I (Tergugat I) akan menyelesaikan pembayaran Pembelian Tanah milik Ahli Waris Djajat P Djarwanto dalam tempo 3 bulan sejak ditandatangani perjanjian yang jatuh tempo pada tanggal 6 Juli 1994, dan sekaligus bersedia menyerahkan tanah sawah Gogolan di sebelah selatan Kampung Lidah Kulon;

Bahwa sesuai dengan Pasal 1381 jo. Pasal 1413 KUHPerdara angka 3, maka Perjanjian antara Djajat P. Djarwanto seharusnya menjadi hapus digantikan oleh perjanjian antara Djuwadi bin Djajat dengan Tergugat I;

Dengan adanya perjanjian dengan objek yang sama antara Djuwadi bin Djajat dengan Tergugat I tersebut maka seharusnya



yang berhak mengajukan gugatan adalah Djuwadi bin Djajat dan bukanlah Pengugat;

Berdasarkan uraian tersebut, sangatlah jelas bahwa Penggugat samasekali tidak mempunyai Alas Hak untuk mengajukan Gugatan; Oleh karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

c. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa Gugatan Penggugat adalah Kurang Pihak dengan alasan bahwa dalam Posita Penggugat angka 4, Penggugat menyatakan bahwa Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 dan nama Djajat P. Djarwanto telah dialih namakan oleh Tergugat III ke nama 14 orang Karyawan PN. Garam, menjadi 14 Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan dengan Nomor 1185 sampai dengan Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1995 sebagai berikut:

- 1) Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1195 atas nama Drs. M Kasi;
- 2) Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1185 atas nama Satijo;
- 3) Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1186 atas nama Soebarjo;
- 4) Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1187 atas nama Katijan;
- 5) Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1188 atas nama MK. Sulaiman;
- 6) Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1189 atas nama Abd. Chamid;
- 7) Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1190 atas nama Henri Sudomo;
- 8) Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1191 atas nama Soetrisman;
- 9) Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1193 atas nama Ir. Bambang H;
- 10) Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1194 atas nama R. Soebardjo;
- 11) Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1195 atas nama Rb. Djoko Boedodjo;
- 12) Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1196 atas nama Moch. Hasim;



13) Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1197 atas nama Achmad Enden;

14) Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1195 atas nama Samadi;  
Dalam petitum gugatannya, Penggugat telah turut memohon agar seluruh Ketetapan Ipeda Pedesaan atas nama 14 (empat belas) orang tersebut di atas dinyatakan tidak sah dan cacat hukum dan oleh karenanya dinyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku; Dengan tidak ditariknya 14 (empat belas) orang tersebut di atas sebagai pihak maka pihak-pihak tersebut telah tidak diberikan kesempatan untuk mempertahankan haknya; Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangatlah jelas dan berdasar hukum bahwa Penggugat sama sekali tidak memiliki alas hukum untuk mengajukan gugatan karena adanya diskualifikasi in person dan Gugatan Kurang Pihak; Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan bahwa Gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

3. Eksepsi *Obscur Libel*;

Bahwa dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat III adalah tidak jelas (kabur) dan tidak berdasar dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa Objek Gugatan yang disebutkan Penggugat berubah-ubah, dan tidak menyebutkan batas-batas tanah yang diperjanjikan. Bahwa saat ini, data administrasi KPP Pratama Surabaya Sukomanunggal dalam melakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan tidak lagi berdasarkan Ketetapan Ipeda melainkan berdasarkan Surat emberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan Nomor Objek Pajak sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan bagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 994 yang telah mencabut Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1806) yang dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2124) telah ditetapkan menjadi Undang-undang;

Hal. 33 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



Dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 telah diatur sebagai berikut:

Pasal 28;

Terhadap luran Pembangunan Daerah (Ipeda), Pajak Kekayaan (PKK), pajak jalan, dan pajak rumah tangga (PRT) yang terhutang untuk tahun pajak 1985 dan sebelumnya berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang lama sampai dengan tanggal 31 Desember 1990;

Pasal 29;

Dengan berlakunya undang-undang ini, peraturan pelaksanaan yang telah ada di bidang luran Pembangunan Daerah (Ipeda) berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi tetap berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 1990 sepanjang tidak bertentangan dan belum diatur dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan undang-undang ini;

Dengan adanya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 maka seluruh data tentang Surat Ketetapan Ipeda sudah tidak berlaku lagi dan tidak terdapat lagi dalam administrasi Tergugat III;

Dengan Penggugat tidak menjelaskan lokasi tanah beserta as-batas tanah yang menjadi objek perjanjian dan tidak menyebutkan nomor objek Pajak pada Tergugat III mengakibatkan Tergugat III tidak dapat menentukan objek mana yang dimaksud Penggugat;

- b. Bahwa dalam gugatan yang didalilkan Penggugat antara satu posita ngan posita yang lain saling tidak berhubungan dan tidak berkaitan, hal tersebut ditunjukkan dalam gugatannya yaitu antara lain:

Angka 5;

Bahwa fakta yang sebenarnya dengan adanya peralihan hak dan Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan ke nama 14 orang Karyawan PN.Garam adalah sangat tidak masuk akal, karena Djajat P. Djarwanto tidak pernah menandatangani Perjanjian jual-beli dengan 14 orang karyawan PN.Garam tersebut pada Poin 4 Posita tersebut di atas, sehingga dengan adanya perubahan nama tersebut Penggugat sangat dirugikan secara hukum, karena Penggugat merasa bahwa Djajat P. Djarwanto hanya melakukan transaksi jual-beli dengan Tergugat I, pada tanggal 4



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1982, itupun Tergugat I hanya memberi keuangan sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sedangkan janji Tergugat I akan melunasi pembayaran jual-beli dan tukar guling hingga diajukannya Gugatan ini tidak ada realisasi/dipenuhi melainkan hanyalah isapan jempol belaka/bualan semata atau ingkar janji/*wanprestasi* bahkan sejak diserahkannya Surat Ketetapan Ipeda Nomor 74, Persil Nomor 55, Kelas S.II seluas 5040 m<sup>2</sup>, Tergugat I menghilang hingga pada tanggal 6 April 1994, baru Tergugat muncul;

Selanjutnya dalam posita gugatannya, Penggugat menyatakan:

Angka 8;

Bahwa dengan telah dijualnya tanah milik Djajat P.Djarwanto oleh Tergugat I, kepada 14 Karyawan PN.Garam tanpa sepengetahuan Djajat P. Djarwanto tersebut, terbukti ketika, Tergugat I dikejar-kejar oleh orang Madura berkaitan tanah yang dijual oleh Tergugat I, tidak dapat dikuasai/dimiliki oleh 14 orang tersebut, dan akhirnya oleh Tergugat I uang pembelian tanah tersebut dikembalikan dan Surat Ketetapan Ipeda Nomor 2265 Persil Nomor 55, Kelas S II yang dahulu pernah di kavling-kavling dan dijual oleh Tergugat I kepada 14 orang Karyawan PN.Garam, dikembalikan kepada Tergugat I, dan 14 orang Karyawan PN.Garam lalu diajukan ke Lurah Lidah Kulon H. Asmadi S. Sos., yang saat itu menjabat Lurah, untuk dibalik nama ke nama Tergugat I;

Angka 14;

Bahwa dengan dialihkannya Surat Ketetapan Ipeda Nomor 74 Persil Nomor 55 Klas S II atas nama Djajat P. Djarwanto kepada 14 orang Karyawan PN.Garam oleh Kantor Dinas Luar Tingkat I, tanpa dasar hukum pemilikan yang sah adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365;

Angka 16;

Bahwa dengan dialihnamakan Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S.II dan nama Djajat P. Djarwanto menjadi nama Tergugat I oleh Tergugat III atas rekomendasi Tergugat II atas permohonan yang tidak jelas dari 14 orang Karyawan PN.Garam adalah telah membuktikan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW yang telah menyebabkan Penggugat dirugikan baik secara Materiil maupun Immateriil;

Hal. 35 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

#### 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)



Angka 17;

Tergugat tanpa seijin Djajat P. Djarwanto telah menjual-belikan tanah Penggugat kepada 14 orang Karyawan PN.Garam dan mengajukan balik nama Petok D Nomor 74 Persil 55 Kelas S. II atas nama Djajat P. Djarwanto menjadi nama 14 orang tersebut di atas dan seolah-olah membeli kembali dan 14 orang setelah dikejar-kejar oleh 14 orang Pembeli dengan cara membeli kembali tanah-tanah tersebut lalu mengajukan permohonan balik nama atas nama Tergugat I dengan dasar surat Ketetapan Ipeda Nomor 2265, Persil 55 Kelas S. II Luas 5040 m<sup>2</sup>;

Bahwa dengan adanya jual-beli tanah tersebut milik Penggugat kepada orang Karyawan PN.Garam oleh Tergugat I, Penggugat secara kum sangat dirugikan dan menyatakan dengan tegas bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan ke 14 orang Pemegang Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan yang diterbitkan oleh Tergugat III pada tanggal 10 September 1982 tersebut dan tidak bertanggungjawab atas segala akibat hukum yang timbul karena jual-beli tersebut, oleh sebab itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan jual-beli yang dilakukan Tergugat dengan 14 orang Pemegang surat Ipeda tersebut adalah cacat hukum dan oleh karenanya Penggugat mohon agar Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 2265 Persil 55 Kelas S II serta 14 Surat Ketetapan Ipeda terlampir dalam bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam gugatan ini untuk dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa antara satu dalil dengan dalil gugatan Penggugat yang lain sangat kacau dan tidak jelas. Pada awal Penggugat mempermasalahkan Surat Ketetapan Ipeda Nomor 74, Persil Nomor 55, Kelas S.II seluas 5040 m<sup>2</sup> yang di alihnamakan ke nama 14 orang Karyawan PN. Garam, namun dalam dalil berikutnya tanpa kronologis yang jelas tiba-tiba menyebutkan Surat Ketetapan Ipeda Nomor 2265 Persil Nomor 55 Kelas S. II seluas 5040 m<sup>2</sup>;

Selain itu Penggugat mendalilkan bahwa terjadi pengalihnamaan Surat Ketetapan Ipeda Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S.II atas nama Djajat P.Djarwanto kepada 14 orang Karyawan PN.Garam oleh Kantor Dinas Luar Tingkat I namun dalam dalilnya yang lain Penggugat mendalilkan bahwa terjadi pengalibnamaan Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S.II dan nama Djajat P. Djarwanto menjadi nama Tergugat I;

Hal. 36 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



c. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan secara jelas Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Kantor Dinas luar Tingkat I Ipeda Surabaya Timur-Selatan yang membuat Penggugat merasa sangat dirugikan oleh Kantor Dinas Luar Tingkat I Ipeda Surabaya Timur –Selatan;

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka jelas dan berdasar hukum gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

4. Eksepsi Daluwarsa;

Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan dengan alasan pada tanggal 10 September 1982 Tergugat III telah mengalihnamakan Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 dan nama IP. Djarwanto menjadi nama Tergugat I;

Bahwa penyebutan Pajak Hasil Bumi pada tahun 1961 telah diganti dengan pungutan baru dengan nama luran Pembangunan Daerah, disingkat Ipeda yang pengaturannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi, dan sejak Tahun 1985 diganti dengan nama Pajak Hasil Bumi dan Bangunan yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985;

Bahwa Ketetapan Ipeda sebagai alat untuk memungut pembayaran Pajak Hasil hanya memiliki memiliki jangka waktu selama 10 tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (3) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang nomor 11 Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi yang mengemukakan bahwa:

Pasal 6 ayat (3);

Pajak yang dihitung berdasarkan Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) atau ayat (2) ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pajak Hasil Bumi yang berlaku mulai tahun penetapan dan selama sembilan tahun berikutnya, kecuali jika ada perubahan-perubahan yang mempengaruhi dasar-dasar penetapan tersebut;

Bahwa sampai dengan saat Gugatan ini diajukan yaitu pada tanggal 20 2010 berdasarkan Gugatan Penggugat, Ketetapan Ipeda yang diterbitkan oleh pada tanggal 10 September 1982 telah berusia hampir 28 (dua puluh delapan) tahun;

Berdasarkan ketentuan tersebut, Ketetapan Ipedanya berlaku sampai dengan 10 September 1992;



Dengan demikian Ketetapan Ipeda tersebut saat ini telah daluwarsa;  
Berdasarkan hal tersebut maka jelas berdasar hukum Gugatan Penggugat kepada Tergugat III telah Daluwarsa;

Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan bahwa gugatan tidak diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

5. *Eksepsi Vexatious Litigation*;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat III diajukan secara mengada-ada, dengan alasan:

a. Bahwa tidak ada hubungan sebab akibat antara penerbitan Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Luar Tingkat I Ipeda Surabaya Timur-Selatan dengan kerugian yang diperoleh Penggugat, karena Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Luar Ipeda Surabaya Timur-Selatan hanyalah satu produk administrasi perpajakan yang berlaku pada periode tertentu dan berfungsi sebagai Surat Ketetapan Pembayaran Pajak Ipeda tahun yang bersangkutan, dan tidak sebagai bukti pemilikan tanah;

b. Bahwa Ketetapan Ipeda yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Luar Tingkat I Ipeda Surabaya Timur-Selatan adalah dalam rangka semata-mata menghimpun penerima negara dan sektor bumi dan bangunan (*fiscaal kadaster*), bukan pihak yang berwenang untuk mengesahkan/melegalisasi kepemilikan tanah (*recht kadaster*);

Prof. Boedi Harsono menyatakan bahwa:

Pengenaan Ipeda dan PBB tidak dihubungkan dengan status tanah yang bersangkutan biarpun tanah tetap disebut "objek pajak";

"Dalam pengenaan Ipeda dan PBB juga diterbitkan surat pengenaan pajak, yang dalam pemungutan PBB disebut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT);

Tetapi karena pengenaannya tidak didasarkan pada adanya hubungan hukum dengan tanah yang merupakan objek pajak, SPPT, demikian juga petuk Ipeda, tidak bisa dipakai sebagai petunjuk bahwa pemegang petuk/SPPT PBB, sebagai wajib pajak mempunyai hak atas tanah tersebut;

Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa ketetapan Ipeda bukan merupakan bukti kepemilikan atas bidang tanah yaitu antara lain;

1) Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 Nomor Kip/1961;



“surat petuk pajak (girik) bukan merupakan suatu bukti mutlak kepemilikan atas bidang tanah, walaupun namanya tercantum dalam petuk Pajak Bumi tersebut dengan alasan:

- a) Data objek pajak yang tercatat pada buku C adalah data yang diperoleh dan wajib Pajak atau Instansi Terkait;
- b) Dasar perubahan yang dicatat dalam buku C adalah laporan yang diterima dan Kepala Desa/Kelurahan atau langsung dan Wajib Pajak. Perubahan ini dilakukan dalam rangka tertib administrasi data Wajib Pajak;

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung MARI Nomor 908 K/Sip/1 972;

“Bahwa Surat bukti Pembayaran Ipeda bukanlah membuktikan bahwa siPembayar tersebut adalah pemilik tanah perkara”;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena tidak ada hubungan sebab akibat antara penerbitan Ketetapan Ipeda yang diterbitkan Tergugat III dengan kerugian Penggugat sebab Ketetapan Ipeda adalah semata-mata surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang dan bukan sebagai bukti kepemilikan hak;

Oleh karena itu Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat III tidak dapat diterima (*niet onvantkeijke verklaard*) dan mengeluarkan Tergugat III dan perkara *a quo* dan berkenan untuk dapat diputus terlebih dahulu dalam, putusan sela;

Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, khususnya yang ditunjukan kepada Turut Tergugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya dalam jawaban ini.
2. Bahwa Turut Tergugat yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut jual-beli atas sebidang tanah terletak di Kelurahan lidah Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya secara yuridis merupakan sengketa hak, bukan menyangkut Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) maka sesuai Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004;

Apabila terdapat kesalahan prosedural dan atau adanya kerugian sebagai akibat keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Turut Tergugat merupakan kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili dan memutusnya;



Oleh karena itu sepatutnya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat melalui Pengadilan Negeri Surabaya haruslah ditolak dan dikesampingkan karena merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;

3. Bahwa gugatan Penggugat secara yuridis tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) dengan pertimbangan bahwa para Penggugat tidak menguraikan dengan runtut dan jelas perbuatan hukum apa yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat selaku badan/Pejabat Tata Usaha Negara di bidang administrasi Pertanahan berkaitan dengan kasuistis perkara ini;

Satu dan lain hal berkaitan Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat sebagai landasan yuridis dapat kiranya mengacu kepada Yurisprudensi M.A.RI Nomor 492K/Sip/1970, satu dan lain hal mendasarkan petitum Penggugat, Turut Tergugat belum melakukan perbuatan hukum yang mengikat Penggugat;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Turut Tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan Putusan Sela dengan menyatakan:

1. Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat merupakan kewenangan Absolut dan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009;

2. Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat merupakan gugatan yang kabur tidak jelas (*obscur libel*);

3. Mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby., tanggal 9 November 2010 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;

Pada Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa perjanjian jual-beli tanggal 4 September 1982 batal demi hukum;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;



4. Menyatakan bahwa Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 2265 Persil 55 Klas II atas nama Tergugat I Abd.Muhaimin;
  - 1) Surat Keterangan objek Pajak untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1195 atas nama Drs.M.Kasan alamat Bubutan 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kecamatan Karang Pilang Kab/Kota Surabaya.luas 0,020 Ha;
  - 2) Surat Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1185 atas nama Satidjo,alamat Bubutan 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kota Surabaya,luas 0,040 Ha;
  - 3) Surat Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1186 atas nama Subardjo, lamat Bubutan 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kota Surabaya, luas 0,040 Ha;
  - 4) Surat Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1187 atas nama Katijan, alamat Bubutan 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kota Surabaya, luas 0,040 Ha;
  - 5) Surat Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1188 atas nama MK.Sulaeman, alamat Bubutan 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kota Surabaya,luas 0,040 Ha;
  - 6) Surat Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1189 atas nama Abd.Chamid, alamat Bubutan 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kota Surabaya, luas 0,020 Ha;
  - 7) Surat Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1190 atas nama Henri Sudomo,alamat Bubutan 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kota Surabaya,luas 0,020 Ha;
  - 8) Surat Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1191 atas nama Soetrisman, alamat Bubutan 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kota Surabaya,luas 0,030 Ha;
  - 9) Surat Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1193 atas nama Ir.Bambang.H, alamat Bubutan 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kota Surabaya,luas 0,030 Ha;
  - 10) Surat Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1194 atas nama R.Soebardjo,alamat Bubutan 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kota Surabaya, luas 0,020 Ha;
  - 11) Surat Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1195 atas nama Rb. Djoko Boedodjo, alamat Bubutan 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kota Surabaya,luas 0,020 Ha;



12) Surat Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1196 atas nama Moch.Hasim, alamat Bubutan 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kota Surabaya, luas 0,040 Ha;

13) Surat Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1197 atas nama Achmad Enden, alamat Bubutan 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kota Surabaya, luas 0,040 Ha;

14) Surat Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1198 atas nama Samadi., alamat Bubutan 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon Nomor 7 Kota Surabaya, luas 0,040 Ha;

Tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan tidak sah dan batal jual-beli antara Tergugat I dengan 14 orang pemegang Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan tertanggal 10 September 1982 sebagaimana tersebut dalam diktum 4 diatas;

6. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan tidak bertanggung jawab terhadap transaksi jual-beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan 14 orang pemegang Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Lidah Kulon sebagaimana tersebut dalam diktum Nomor 4;

7. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya secara tanggung renteng sebesar Rp1.841.000,00 (satu juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 255/PDT/2011/PT.SBY., tanggal 4 Juli 2011 dengan amar sebagai berikut:

• Menerima permohonan banding dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III/Pembanding;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

• menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 9 November i 2010 Nomor 342/Pdt.G/2010/PN. Sby., yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

• Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 9 November i 2010 Nomor 342/Pdt.G/2010/PN. Sby., yang dimohonkan banding tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dengan Mengadili Sendiri

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 9 November 2010 Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby., yang dimohonkan banding tersebut;

## DENGAN MENGADILI SENDIRI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding adalah pembeli yang beriktikad baik;
- Menyatakan sah atas perjanjian-perjanjian sebagai berikut:
  - a. Perjanjian jual-beli antara saudara Djajat Djarwanto sebagai penjual dengan ke 14 (empat belas) orang sebagaimana terurai sebagai berikut:
    - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Katijan;
    - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Drs.M.Kasim;
    - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Soebardjo;
    - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Achmad Enden;
    - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Samadi;
    - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Moch. Hasim;
    - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara RB. Djoko Boedjo;
    - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Ir. Bambang H.;
    - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Soetrisman;
    - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Abd. Chamid;
    - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Henri Sudomo;

Hal. 43 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

### 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

- Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara R. Soebardjo;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli Sdr, MK. Soelaiman;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Satijo;
- b. Perjanjian jual-beli antara 14 orang sebagai penjual dengan Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli sebagaimana terurai sebagai berikut:
- Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Achmad Enden;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Samadi;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Moch. Hasim;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara R.B. Djoko Budoyo;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Ir. Bambang H.;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Soetrisman;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Abd. Chamid;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Hendri Sudomo;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara R. Soebarjo;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara Katijan;
  - Perjanjian Jual Beli/Peralihan, tanggal 27 Januari 1994, atas nama Penjual saudara MK. Soelaiman;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lidah Kulon Kecamatan Lakarsantri Kotamadya Surabaya petak Ipeda Nomor 2265 Persil 55 Kelas II.S luas  $\pm 4.400 \text{ m}^2$ ;
  - Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding untuk selain dan selebihnya;

Hal. 44 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

#### 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

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 6 September 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 8 September 2011 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby. Jo Nomor 255/PDT/2011/PT.Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 September 2011;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada para Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2011;

Bahwa kemudian para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 9 April 2012;

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;

## ALASAN ALASANKASASI:

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, benar, pada tanggal 4 September 1982, Djajat (adalah orang tua Penggugat Konvensi/Terbanding/Pemohon Kasasi) telah melakukan transaksi jual-beli dibawah tangan dengan saudara Abdul Muhaimin/Tergugat I Konvensi/Pembanding/Termohon Kasasi atas sebidang tanah seluas 5.040 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri (dahulu masuk dalam Kecamatan Karangpilang); (bukti P-I Terlampir).
- Hal ini membuktikan bahwa jual-beli tersebut pada poin 1 Posita di atas **bukan** antara Djajat P. Djarwanto dengan 14 orang Karyawan PN.Garam

Hal. 45 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



Surabaya, tidak benar jika pernyataan Majelis Hakim Tinggi dalam putusannya tanggal 04 Juli 2011 menyatakan bahwa, jual-beli terjadi bukan antara orangtua Pemohon Kasasi (Djajat P Djarwanto) dengan 14 orang Karyawan PN.Garam Surabaya, tetapi yang terjadi justru Tanpa sepengetahuan Pemilik tanah/Djajat P Djarwanto, saudara Abdul Muhaimin/Termohon I Kasasi, Telah menjual tanah tersebut kepada 14 orang karyawan PN.Garam Surabaya jauh sebelum terjadi transaksi/perjanjian jual-beli dengan Djajat pada tanggal 4 September 1982;

- Terbukti unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Termohon I Kasasi, bahwa sebelum terjadi jual-beli antara Djajat P Djarwanto dengan Termohon I Kasasi (Abdul Muhaimin) tanggal 4 September 1982, justru Abdul Muhaimin/Termohon I Kasasi, Tanggal 3 Juli 1982 tanpa sepengetahuan Djajat P Djarwanto, telah menjual lebih dahulu yang bukan miliknya, (tanah Petok I pada 74 Persil 55 Mas II d yang terletak di kelurahan Lidah Kulon Kecamatan Lakarsantri), tersebut kepada 14 orang Karyawan PN.Garam Surabaya pada tanggal 3 Juli 1982 (sesuai bukti Kuitansi terlampir), dimana tanda penerimaan keuangan pembelian dari 14 orang Karyawan PN.Garam Surabaya, yang ditanda tangani oleh saudara Termohon I Kasasi/Tergugat Konvensi/Pembanding;
  - Dari jual-beli yang dilengkapi dengan bukti Pemilihan Nomor kavling dimana ada Karyawan PN.Garam yang membeli 1 (satu) Kavling saja dan ada yang membeli 2 (dua) Kavling terhadap tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Terbanding, yang belum terlunasi hingga saat ini, himbauan kepada pembeli untuk segera melunasi Biaya pengurusan sertifikat tanah;
2. Bahwa, Tanah yang di dalam perjanjian jual-beli tersebut antara Djajat dengan Tergugat I Konvensi/Pembanding/Termohon I Kasasi, disepakati bahwa tanah yang dijualbelikan adalah tanah dengan Petok D. Nomor 74, Persil Nomor 55 Kelas II dengan Luas 5.040 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya (bukti P-2 terlampir);
  3. Bahwa, dalam perjanjian tanggal 4 September 1982, sebagaimana tersebut dalam pada poin 1 posita diatas, antara Djajat dengan Tergugat I/Pembanding/Termohon I Kasasi dimana Termohon I Kasasi/Tergugat Konvensi/Pembanding telah memberi uang ikatan sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) (bukti P-3 terlampir), kepada Djajat dengan ketentuan bahwa Tergugat I Konvensi/Termohon I Kasasi/Pembanding akan

Hal. 46 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



memberikan 2 Bidang Tanah Pengganti kepada Djajat yaitu 2 (dua) bidang tanah Sawah Gogolan yang terletak di belakang Selatan Kampung, dengan ditambah Uang kontan sebesar Rp5.500.000,00 dimana Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/Pembanding berjanji pada Djajat P. Djarwanto (Orang Tua Penggugat/Pemohon Kasasi), akan segera melunasi keuangan Pembelian tanah Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74, Persil Nomor 55 Kelas S.II seluas 5.040 m<sup>2</sup> dan akan menyerahkan 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat I/Termohon I Kasasi/Pembanding yaitu Pada tanggal 30 Desember 1982, dan setelah ditanda tangannya Perjanjian jual-beli tertanggal 4 September 1982 tersebut, oleh Djajat P.Djarwanto, Surat Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan, yang Asli diserahkan pada Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/Pembanding;

4. Bahwa, setelah menerima Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan tersebut pada poin 3 Posita diatas, tanpa sepengetahuan dan seijin Djajat P.Djarwanto selaku Pemilik,dan sebelum adanya pelunasan dan pemenuhan akan janji-janji Tergugat I/Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Termohon I Kasasi, sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian tanggal 4 September 1982, tanah dengan Daftar Keterangan objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S.II Kelurahan Lidah Kulon milik Djajat P. Djarwanto tersebut dijual oleh Tergugat I/Termohon I Kasasi/ Pembanding, kepada 14 orang Karyawan PN.Garam yang beralamat di Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, (sesuai bukti kuitansi terlampir) dan pada tanggal 10 September 1982, oleh Kantor Dinas Luar Tingkat I (Termohon III Kasasi) telah membalik nama Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S.II atas nama Djajat P. Djarwanto tersebut, ke nama 14 orang Karyawan PN. Garam, menjadi 14 Surat Ketetapan Ipeda Pedesaan dengan Nomor 1185 sampai dengan Daftar Keterangan objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1198 (bukti P-4 sampai dengan P-15) dan pada Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1195 terjadi double nomor Ipeda dengan nama pemegang hak yang berbeda bukti P-16 dan P-17 sebagai berikut:

- Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1195, atas nama Drs. M. Kasim, alamat Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon, Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, seluas 0,020 Ha. (bukti P-4);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Ipeda Nomor 1195 nama yang tertuang dalam Leter C Kelurahan Lidah Kulon atas nama Drs Moch Kasmo dan bukti P-4 serta bukti P-14 memiliki Nomor petok 1195 (sama) dengan nama yang berbeda;
- Surat Pernyataan Janda M.Kasim bahwa Suaminya M.Kasim membeli tanah dari Termohon I Kasasi (Saudara Abd. Muhaimin) bukti P-36.A, dan tidak pernah menjual kembali tanahnya kepada siapapun;
- Tanah dengan Ipeda Nomor 1195 tersebut dibeli M Kasim tanggal 13 April 1982, yang dibeli dari Abdul Muhaimin (Termohon I Kasasi) berdasarkan bukti kuitansi yang ditanda tangani Termohon I Kasasi (bukti P-36.B);
- Membuktikan bahwa Djajat Tidak Pernah Menjual tanahnya kepada 14 Karyawan PN. Garam, dan tanah telah dijual belikan oleh Termohon I Kasasi sebelum Termohon I kasasi melakukan jual-beli dengan orang Tua Pemohon Kasasi (Djajat P.Djarwanto) pada tanggal 4 September 1982, hal ini membuktikan bahwa Termohon I kasasi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagai man a diatur dalam Pasal 1365 BW;
- Bahwa, tandatangan Kepala Kantor Dinas Luar Tk I Ipeda Surabaya Timur-Selatan yang tertera pada Petok Ipeda Nomor 1195 yang tersimpan di Kantor Kelurahan Lidah Kulon tidak sama dengan Petok Ipeda Nomor 1195 Yang dipegang oleh Pembeli (Drs. Moch Kasim);
- Terbukti jika Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah salah dalam pertimbangan hukumnya karena tidak memeriksa berkas perkara dengan seksama, dan telah keliru dengan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby. tanggal 9 November 2010 sehingga dengan keputusan Nomor 255/Pdt/2011/PT.Sby., tanggal 4 Juli 2011 tersebut, Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah merugikan hak-hak Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Terbanding;
- Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1185, atas nama Satijo, alamat Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon, Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, seluas 0,040 Ha; (bukti P-5);
- Di Leter C Ipeda pada kelurahan Lidah Kulon Perubahan tertanggal 8 Pebruari 1982 sedangkan di bukti P-5 tanggal 10 September 1982, sedangkan dalam eksepsi Tergugat I Konvensi/Termohon I Kasasi/Pembanding, jual-beli terjadi tanggal 3 Juli 1982, dalam jawaban

Hal. 48 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

#### 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

Tergugat II Konvensi/Termohon II Kasasi/Pembanding tidak mencantumkan tanggal jual Beli;

- Bahwa tandatangan Kepala Kantor Dinas Luar TK I yang tertera pada Petok Ipeda 1185 yang ada pada Termohon I Kasasi dan yang disimpan Termohon II Kasasi tersebut DI Kantor Kelurahan Lidah Kulon, berbeda alias tidak sama dengan Petok Ipeda Nomor 1185 yang asli dipegang Satijo selaku Pembeli, dan dalam persidangan tanggal 6 September 2010, di hadapan Majelis Hakim dan para Tergugat, saudara Satijo menunjukkan Ipeda **asli** saat menjadi saksi sesuai (bukti 35.A);
- Bahwa, tanah dengan Petok Ipeda Nomor 1185 dibeli Satijo dari Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/Pembanding, pada tanggal 9 Maret 1982 dengan uang muka sebesar Rp 500.000,00/Kavling a Luas 200 m<sup>2</sup> dan saudara Satijo membeli 2 kavling dengan pembayaran sebesar Rp1.000.000,00 (Satu Juta) sehingga luas tanah yang dibeli Satijo adalah 400 ml berdasarkan Kuitansi Nomor 9 yang ditandatangani oleh Abdul Muhaimin/Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/Pembanding sehingga Pemohon Kasasi dapat membuktikan bahwa tidak benar/sangat diragukan bukti surat jual-beli tanggal 3 Juli 1982 yang dipegang Termohon I Kasasi sebagai alat bukti, dan membuktikan bahwa tidak benar Djajat telah menjual tanahnya kepada 14 orang Karyawan PN. Garam, pada tanggal 3 Juli 1982 (bukti P-35.B);
- Bahwa, Satijo selaku Pembeli telah menjadi saksi yang diajukan Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Terbanding, dalam persidangan tanggal 6 September 2010 di pengadilan Negeri Surabaya;
- Dalam persidangan tanggal 6 September 2010 tersebut dibuktikan oleh Satijo ketidakbenaran surat jual-beli tanggal 27 Januari 1994 yang dipegang Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/ Pembanding dan dijadikan sebagai bukti oleh Termohon I Kasasi, seolah-olah terjadi jual-beli antara Termohon I Kasasi dengan Satijo karyawan PN.Garam pada tanggal 27 Januari 1994, yang dalam peridangan dibuktikan oleh Satijo bahwa tandatangan Satijo dalam jual-beli tersebut, ternyata tidak sama /palsu dan Satijo menyatakan tidak pernah menjual tanah Ipeda Nomor 1185 kepada siapapun termasuk kepada Abd Muhaimin;
- Bahwa berdasarkan kuitansi Nomor 21 tertanggal 20 September 1982, saudara Satijo melunasi pembelian tanah kepada Abd Muhaimin/Termohon I Kasasi sehingga secara tegas Pemohon Kasasi membuktikan bahwa tidak ada hubungan hukum antara Djajat dengan 14

Hal. 49 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



orang karyawan PN.Garam dan yang menjual tanah kepada 14 orang Karyawan PN.Garam adalah Abdul Muhaimin sendiri;

- Terbukti jika Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah salah dalam pertimbangan hukumnya karena tidak memeriksa berkas perkara dengan saksama dan telah keliru dengan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby. tanggal 9 November 2010 sehingga dengan keputusan Nomor 255/Pdt/2011/PT.Sby, tanggal 4 Juli 2011 tersebut, Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah merugikan hak-hak Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Terbanding;
- Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1186, atas nama Soebarjo, alamat Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon, Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, seluas 0,040 Ha; (bukti P-6);
- Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1187, atas nama Katijan, alamat Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon, Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, seluas 0,040 Ha; (bukti P-7);
- Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1188, atas nama MK Soelaiman, alamat Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon, Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, seluas 0,040 Ha; (bukti P-8);
- Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1189, Atas Nama Abd Chamid, alamat Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon, Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, seluas 0,020 Ha; (bukti P-9);
- Bahwa, berdasarkan kuitansi Nomor 22 tertanggal 1 oktober 1982 pelunasan pembelian tanah dari Abdul Chamid yang diterima dan di tandatangani oleh Termohon I Kasasi (Abd. Muhaimin) sebesar Rp250.000,00 dari Rp500.000,00/Kavling dengan luas 200 m<sup>2</sup> (sesuai bukti P-39);
- Bahwa, bukti P-39 di atas membuktikan bahwa djajat P Djarwanto tidak pernah menjual tanahnya kepada 14 orang Karyawan PN.Garam dan kuitansi tersebut **membuktikan** bahwa yang menjual tanah kepada 14 orang Karyawan adalah Abdul Muhaimin/Termohon I Kasasi/Tergugat Konvensi/ Pemanding;

Hal. 50 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas bahwa Petok Ipeda Nomor 1189 yang dilampirkan sebagai bukti oleh Termohon I Kasasi dan yang disimpan Termohon II Kasasi adalah diduga **palsu** karena tandatangan Kepala Kantor Dinas Luar Tk.I Surabaya Timur-Selatan **tidak identik** dengan aslinya dengan pembanding tandatangan Kepala Kantor Dinas Luas Tk I Surabaya Timur - Selatan yang Letter a pada: Petok Ipeda Nomor 1185, milik Satijo (bukti P-35.A), Petok Ipeda Nomor 1197 milik Achmad Enden (bukti P- 33.D), Petok Ipeda Nomor 1193 milik RB Djoko Budojo (bukti P-34);
- Terbukti jika Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah salah dalam pertimbangan hukumnya karena tidak memeriksa berkas perkara dengan saksama, dan telah keliru dengan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby. tanggal 9 November 2010 sehingga dengan keputusan Nomor 255/Pdt/2011/PT.Sby. tanggal 4 Juli 2011 tersebut, Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah merugikan hak-hak Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Terbanding;
- Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1190, atas nama Henri Sudomo, alamat Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon, Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, seluas 0,020 Ha; (bukti P-10)
- Bahwa, berdasarkan kuitansi Nomor 23 tertanggal 1 Oktober 1982 pelunasan pembelian tanah dari Henri Sudomo/Hendri Sudomo yang diterima dan di tandatangani oleh Termohon I Kasasi (Abd Muhaimin) sebesar Rp250.000,00 dari Rp500.000,00/Kavling dengan luas 200 m<sup>2</sup> (sesuai bukti P-38);
- Bahwa, bukti P-38 di atas membuktikan bahwa Djajat P Djarwanto tidak pernah menjual tanahnya kepada 14 orang Karyawan PN.Garam dan membuktikan yang menjual tanah kepada 14 orang Karyawan;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas bahwa Petok Ipeda Nomor 1190 yang dilampirkan sebagai bukti oleh Termohon I Kasasi dan yang disimpan Termohon II Kasasi adalah diduga palsu atau tandatangan Kepala Kantor Dinas Luar Tk.I Surabaya Timur-Selatan tidak identik dengan aslinya;
- Terbukti jika Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah salah dalam pertimbangan hukumnya karena tidak memeriksa berkas perkara dengan saksama, dan telah keliru dengan membatalkan Putusan

Hal. 51 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

#### 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

Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby. tanggal 9 November 2010 sehingga dengan Putusan Nomor 255/Pdt/2011/PT.Sby. tanggal 4 Juli 2011 tersebut, Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah merugikan hak-hak Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Terbanding;

- Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1191, atas nama Soetrisman, alamat Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon, Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, seluas 0,030 Ha; (bukti P-II);
- Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1193, atas nama Ir. Bambang H, alamat Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon, Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, seluas 0,030 Ha; (bukti P-12);
- Bahwa, berdasarkan kuitansi Nomor 19 tertanggal 24 Maret 1982 saudara Bambang Hermanto membeli tanah dengan Petok Ipeda Nomor 1193 dari Abd Muhaimin/Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/Pembanding dengan telah membayar uang muka sebesar Rp250.000,00 dari harga Rp800.000,00 untuk tanah seluas 300 m<sup>2</sup> sebanyak 2 Kavling, yang uangnya diterima Termohon I Kasasi dan kuitansi juga ditandatangani Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi; (bukti P-37);
- Pada tanggal 4 September 1982, karena didesak oleh para Pembeli dari 14 Orang Karyawan PN.Garam untuk surat tanah yang di janjikan Termohon I Kasasi, maka Termohon I Kasasi dengan akal licik guna mendapatkan Petok Ipeda Nomor 74 Persil 55 Mas lis atas nama Djajat, membuat perjanjian jual-beli dengan Djajat pada tanggal 4 September 1982, dengan Memberi Dp Rp2000.000,00 (dua juta rupiah) dan setelah mendapat Petok Nomor 74 Persil 55 asli dari Djajat, lalu Termohon I Kasasi memecahkan Petok Ipeda Nomor 74 tersebut menjadi 14 Petok Ipeda 1185 sampai dengan 1198 atas nama 14 orang Karyawan PN.Garam pada tanggal 10 September 1982 dan Termohon I Kasasi menyerahkan petok Ipeda Nomor 1195;
- Hal tersebut di atas dapat dibuktikan setelah diterbitkannya Petok Ipeda Nomor 1185 sampai dengan Petok Ipeda Nomor 1198 tanggal 10 September 1982 maka seperti saudara Ir.Bambang Hermanto membayar pelunasan dengan bukti kuitansi Nomor 24 tertanggal 1 Oktober 1982, untuk bukti pelunasan pembelian Tanah kepada Abd. Muhaimin/Tergugat I Konvensi/Pembanding/Termohon I Kasasi sebesar

Hal. 52 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

#### 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

Rp550.000,00 kekurangannya yang ditandatangani Termohon I Kasasi (bukti P-37.A)

- Bahwa, berdasarkan ha I tersebut terbukti bahwa Djajat P. Djarwanto tidak menjual tanahnya kepada 14 orang Karyawan PN. Garam;
- Terbukti jika Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah salah dalam pertimbangan hukumnya karena tidak memeriksa berkas perkara dengan saksama, dan telah keliru dalam putusannya dengan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby. tanggal 9 November 2010 sehingga dengan keputusan Nomor 255/Pdt/2011/PT.Sby. tanggal 4 Juli 2011 tersebut, Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah merugikan hak-hak Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/ Terbanding;
- Bahwa, Putusan Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby. tertanggal 9 November i 2010 sudah secara sistematis dan adil, baik dalam pertimbangan hukumnya telah jelas dan gamblang dengan menyatakan bahwa Tergugat I Konvensi telah terbukti secara sah dan meyakinkan, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana di atur dalam Pasal 1365 BW;
- Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1194, atas nama R. Soebardjo, alamat Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon, Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, seluas 0,020 Ha; (bukti P-13);
- Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1195, atas nama R.B. Djoko Boedojo, alamat Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon, Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, seluas 0,020 Ha; (bukti P-14);
- Bahwa, berdasarkan kuitansi Nomor 25 tertanggal 1 Oktober 1982 saudara R.B. Djoko Boedojo membeli tanah dengan Petok Ipeda Nomor 1193 dari Abd Muhaimin/Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/ Pemanding dengan telah membayar Lunas sebesar Rp300.000,00 dari harga Rp500.000,00 untuk tanah seluas 200 m<sup>2</sup> sebanyak 2 Kavling, yang uangnya diterima Termohon I Kasasi dan kuitansi juga ditandatangani Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi; (bukti P-34) ;
- Pada tanggal 4 September 1982, karena didesak oleh para Pembeli dari 14 Orang Karyawan PN.Garam untuk surat tanah yang dijanjikan Termohon I Kasasi, maka Termohon I Kasasi dengan akal licik guna mendapatkan Petok Ipeda Nomor 74 Persil 55 klas lis atas nama Djajat,

Hal. 53 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

#### 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)



membuat perjanjian jual-beli dengan Djajat pada tanggal 4 September 1982, dengan memberi Dp Rp2000.000,00 (dua juta rupiah) dan setelah mendapat Petok Nomor 74 Persil 55 **asli** dari Djajat, lalu Termohon I Kasasi memecahkan Petok lpeda Nomor 74 tersebut menjadi 14 Petok lpeda 1185 sampai dengan 1198 atas nama 14 orang Karyawan PN.Garam pada tanggal 10 September 1982 dan Termohon I Kasasi menyerahkan petok lpeda Nomor 1195;

- Hal tersebut di atas dapat dibuktikan setelah diterbitkannya Petok lpeda Nomor 1185 sampai dengan Petok lpeda Nomor 1198 tanggal 10 September 1982 maka seperti saudara R.B Djoko Boedojo membayar pelunasan dengan bukti kuitansi Nomor 25 tertanggal 1 Oktober 1982, untuk bukti pelunasan pembelian Tanah kepada Abd Muhaimin/Tergugat I Konvensi/Pembanding/Termohon I Kasasi sebesar Rp300.000,00 kekurangannya yang ditandatangani Termohon I Kasasi (bukti P-34);
- Bahwa berdasarkan hal tersebut terbukti bahwa Djajat P.Djarwanto tidak menjual tanahnya kepada 14 orang Karyawan PN.Garam;
- Terbukti jika Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah salah dalam pertimbangan hukumnya karena tidak memeriksa berkas perkara dengan saksama, dan telah keliru dalam putusannya dengan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 342/PdtG/2010/PN. Sby. tanggal 9 November 2010 sehingga dengan keputusan Nomor 255/Pdt/2010/PT.Sby. tanggal 4 Juli 2011 tersebut, Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah merugikan hak-hak Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Terbanding;
- Bahwa, Putusan Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby. tertanggal 9 November 2010 sudah secara sistematis dan adil, baik dalam pertimbangan hukumnya telah jelas dan gamblang serta memutuskan dengan menyatakan bahwa Tergugat I Konvensi telah Terbukti secara sah dan meyakinkan, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana di atur dalam Pasal 1365 BW, karena telah menjual tanah milik Djajat sebelum adanya perjanjian jual-beli tanggal 4 September 1982 yang hingga kini apa yang diperjanjikan oleh Termohon I Kasasi tidak di penuhi;
- Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan lpeda Pedesaan Nomor 1196, atas nama Moch. Hasim, alamat Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon, Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, seluas 0,040 Ha; (bukti P-15);

Hal. 54 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1197, atas nama Achmad Enden, alamat Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon, Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, seluas 0,040 Ha; (bukti P-16);
- Ny.Kutsiyah adalah Isteri sah dari Acmad Enden yang adalah salah satu Pegawai PN.Garam yang membeli tanah kepada Termohon I Kasasi; (bukti P-33.A)
- Bahwa, dengan meninggalnya Acmad Enden pada tanggal 8 November i 2000 (bukti P-33.B)
- Bahwa, Ny. Kutsiyah bertindak sebagai ahli warinya Acmad Enden yang diajukan sebagai saksi dalam persidangan di Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 6 September 2010 (bukti P-33. C );
- Bahwa, Ny Kutsiyah sebagai saksi menerangkan dan menunjukkan bukti Pembelian tanah kepada Majelis Hakim bahwa Benar suaminya membeli tanah dari Termohon I Kasasi, berdasarkan kuitansi Nomor 27 tertanggal 21 April 1982 yang dibayar Acmad Enden pada Termohon I Kasasi sebagai uang muka sebesar Rp 575.000,00 dan sisanya akan dibayar pada saat surat tanah selesai; (bukti P-29.E);
- Bahwa, dengan selesainya surat Ipeda Nomor 1197 maka suami saksi melunasi Pembayaran tanah kepada Termohon I kasasi dengan kuitansi Nomor 27 tertanggal 1 Oktober 1982, sebesar Rp425.000,00 (bukti P-29.F);
- Bahwa, dalam persidangan tanggal 6 September 2010, Ny. Kutsiyah membantah telah membeli tanah pada Djajat, melainkan membeli tanah pada Termohon I kasasi sebagai mana bukti kuitansi yang ada, sehingga jual-beli tertanggal 3 Juli 1982 menjadi tidak terbukti dan jual-beli itu merupakan surat Palsu dari Termohon untuk menguasai kembali tanah yang dijualnya;
- Saksi Ny.Kutsiyah juga menyatakan bahwa jual-beli antara Termohon I Kasasi dengan Alm. suaminya pada tanggal 27 Januari 1994 adalah bohong dan tidak pernah ada, karena sebagai ahli waris Ny. Kutsiyah tidak pernah menjual tanah pada siapapun bahkan tandatangan dalam surat jual-beli tanggal 27 Januari 1994, yang tunjukkan Majelis Hakim dalam persidangan adalah tidak identik/bukan tandatangan suaminya (Achmad Enden) sambil saksi menunjukkan tandatangan suami yang ada di KTP (bukti P-29);

Hal. 55 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Petok Ipeda Nomor 1197 atas nama Acmad Endin yang di tunjukkan Majelis Hakim sebagai bukti Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/Pembanding setelah di cocokkan dengan Surat Ipeda Nomor 1197 yang asli ada pada saksi ternyata tidak sama alias palsu (bukti P-33.D) adalah surat Ipeda Nomor 1197 copy dari asli;
- Untuk lebih meyakinkan bahwa yang menjual tanah-tanah kavling diatas tanah milik Djajat dengan Peto Ipeda Nomor 74, Persil 55 klas II s adalah Termohon I Kasasi, maka Ny. Kutsiyah menunjukkan surat dari saudara Abdul Muhaimin /Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi /Pembanding, yang ditujukan pada Achmad Enden yang isinya untuk mengumpulkan Petok Ipeda **asli** guna mengajukan Sertifikat ke BPN (bukti P-29.A);
- Berdasarkan hal tersebut di atas maka untuk pengurusan sertifikat dikenakan biaya sebesar Rp65.000,00 (enam puluh lima ribu rupiah) berdasarkan kuitansi penerimaan keuangan yang ditanda tangani Abd. Muhaimin/Termohon I Kasasi/Tergugat Konvensi/Pembanding; (bukti P-29. G);
- Keterangan Tersebut di atas Membuktikan bahwa, Djajat P Djarwanto tidak pernah menjual tanah pada ke-14 orang Karyawan PN.Garam sehingga Pemohon Kasasi telah membuktikan bahwa semua surat jual-beli tertanggal 3 Juli 1982 atas nama 14 orang Karyawan PN.Garam yang diajukan sebagai bukti oleh Termohon I dan Termohon II Kasasi adalah surat jual-beli yang diduga palsu/surat awu-awu;
- Bahwa, karena didesak oleh para Pembeli dari 14 Orang Karyawan PN.Garam untuk surat tanah yang dijanjikan Termohon I Kasasi, maka Termohon I Kasasi dengan akal licik guna mendapatkan Petok Ipeda Nomor 74 Persil 55 klas II s atas nama Djajat, membuat perjanjian jual-beli dengan Djajat pada tanggal 4 September 1982, dengan Memberi Dp Rp2000.000,00 (dua juta rupiah) dan setelah mendapat Petok Nomor 74 Persil 55 asli dari Djajat, lalu Termohon I Kasasi memecahkan Petok Ipeda Nomor 74 tersebut menjadi 14 Petok Ipeda 1185 sampai dengan 1198 atas nama 14 orang Karyawan PN.Garam pada tanggal 10 September 1982 dan Termohon I Kasasi menyerahkan petok Ipeda Nomor 1195;
- Terbukti jika Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah salah dalam pertimbangan hukumnya karena tidak memeriksa berkas perkara dengan saksama, dan telah keliru dalam putusannya dengan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor

Hal. 56 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

342/PduG/2010/PN.Sby. tanggal 9 November 2010 sehingga dengan keputusan Nomor 255/Pdt/2011/PT.Sby. tanggal 4 Juli 2011 tersebut, Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah merugikan hak-hak Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/ Terbanding;

- Bahwa, Putusan Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby. tertanggal 9 November 2010 sudah secara sistematis dan adil, baik dalam pertimbangan hukumnya telah jelas dan gamblang dengan menyatakan bahwa Tergugat I Konvensi telah Terbukti secara sah dan meyakinkan, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana di atur dalam Pasal 1365 BW;
  - Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 1198, Atas Nama Samadi, Alamat Jalan Bubutan Nomor 9 Surabaya, Desa Lidah Kulon, Kecamatan Karang Pilang, Kabupaten Surabaya, seluas 0,040 Ha; (bukti P-17);
5. Bahwa, berdasarkan uraian yang sekaligus Pemohon kasasi berikan tangkisan dan uraian berdasarkan bukti dan fakta yang ada maka jelas sekali bahwa putusan pengadilan Tinggi Jawa Timur adalah keliru dan sangat menyimpang dari rasa keadilan, karena Majelis hakim yang menangani perkara Nomor 255/PDT/2011/PT.Sby, tanggal 4 Juli 2011, terlihat asal-asalan dan kurang cermat serta sama sekali tidak mempertimbangkan Bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/ Terbanding, yang sudah sangat jelas dan sistematis dalam pembuktiannya;
6. Bahwa, dengan keputusan sebagaimana tercantum dalam amar putusan tertanggal 4 Juli 2011, maka Putusan dengan mengadili sendiri tersebut jelas-jelas sangat **tidak adil** dan sangat merugikan Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Terbanding, apalagi Majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya tidak teliti berkaitan dengan bukti bukti yang di aiiikan Termohon I dan Termohon II Kasasi yang berdasarkan keterangan Termohon II Kasasi/Tergugat II Konvensi bahwa untuk berkas jual-beli tertanggal 3 Juli 1982, Kantor Kelurahan sudah Tidak menyimpan berkas jual-beli tersebut, padahal bukti jual-beli tersebut menjadi dasar untuk peralihan dari Petok Ipeda Nomor 74 Persil 55 klas lis atas nama Djajat kepada 14 Orang Karyawan PN.Garam;
7. Bahwa, berdasarkan apa yang Termohon II Kasasi sampaikan, maka Pemohon Kasasi berupaya untuk membuktikan bahwa orang tua Pemohon Kasasi tidak pernah menjual tanah kepada 14 orang Karyawan PN.Garam

Hal. 57 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



dengan Surat jual-beli dibawah tanagan sebagaimana dilampirkan oleh Termohon I Kasasi dalam persidangan sebagai berikut:

Perjanjian jual-beli antara saudara Djajat Djarwanto sebagai penjual dengan 14 orang sebagaimana terurai sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Katijan;
  - 2) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Drs M Kasim;
  - 3) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Soebadjo;
  - 4) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Achmad Enden;
  - 5) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Samadi;
  - 6) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Moch Hasim;
  - 7) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara RB.Djoko Boedojo;
  - 8) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Ir. Bambang H;
  - 9) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Soetrisman;
  - 10) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Abd Chamid;
  - 11) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Hendri Sudomo;
  - 12) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara R. Soebardjo;
  - 13) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara MK Soelaiman;
  - 14) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 3 Juli 1982 atas nama Pembeli saudara Satijo;
- Jelas sebagaimana diuraikan Pemohon Kasasi pada poin 4 diatas, Pemohon Kasasi dengan segala upaya berusaha untuk mematahkan apa yang menjadi dalil-dalil dari Termohon I Kasasi dan sekaligus membuktikan bahwa semua Perjanjian Jual Beli/Peralihan tertanggal 3 Juli 1982 antara Djajat P Djarwanto dengan 14 oang Karyawan



PN.Garam adalah tidak benar, karena tidak ada 1 (satu) bukti yang mendukung adanya jual beli, yang menjadi pegangan 14 orang Karyawan PN.Garam bahwa mereka membeli tanah dari orang tua Pemohon Kasasi tetapi justru bukti yang di pegang ke-14 orang Karyawan PN.Garam adalah bukti bahwa yang menjual tanah milik djajat secara melawan hukum kepada ke-14 orang Karyawan PN.Garam adalah saudara Abdul Muhaimin/Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/ Pembanding;

- Bahwa, justru bukti-bukti yang diajukan berupa Surat Pernyataan dari beberapa orang Karyawan PN.Garam yang membeli tanah pada Termohon I Kasasi adalah sebagai bukti yang diajukan Penggugat Konvensi/Terbanding/Pemohon Kasasi dalam persidangan adalah didasarkan bukti-bukti kuitansi penerimaan uang pembelian tanah yang ditandatangani Termohon I kasasi/Tergugat I Konvensi/Pembanding, seperti Bukti: P-29.E, P-29.F, P-29.G, P-30, P-31,P-34.A, P-3S.B, P-35.C, P-36.A, P-36.B, P-37, P-37.A, P-38, dan bukti P-39;
- Bahwa, Hal tersebut di atas membuktikan bahwa antara Pemohon tidak ada hubungan hukum dengan ke-14 orang Karyawan PN.Garam;
- Bahwa, selain itu 3 (tiga) orang saksi yang diajukan Penggugat Konvensi/ Terbanding/Pemohon Kasasi adalah 3 (tiga) orang dari 14 orang Karyawan PN.Garam yang membeli tanah pada Termohon I Kasasi yang dijual Termohon I pada bulan Maret dan April 1982 dan itu membuktikan bahwa Termohon I telah melakukan Perbuatan melawan Hukum atas Penggugat Konvensi/Pemohon Kasasi karena tanah dijual tanpa seijin dan sepengetahuan Pemilik (Djajat) dan belum dilakukan Jual Beli, sehingga hal ini telah melanggar ketentuan Pasal 1365 BW;
- Bahwa, Perjanjian jual-beli antara orang tua Pemohon dengan Termohon I Kasasi bam terjadi pada tanggal 4 September 1982 dan baru member DP Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) dari Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus rupiah) yang dijanjikan yang hingga saat ini tidak ada realisasinya;(bukti P-I );

8. Bahwa, Perjanjian jual-beli antara 14 orang Karyawan PN.Garam sebagai Penjual dengan Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Termohon I Kasasi sebagai Pembeli sebagaimana terurai sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Jual Beli/Peralihan tanggal 27 Januari 1994 atas nama Penjual saudara Achmad Enden;
- 2) Perjanjian Jual Beli/peralihan tanggal 27 Januari 1994 atas nama Penjual saudara Samadi;

Hal. 59 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Perjanjian Jual Beli/peralihan tanggal 27 Januari 1994 atas nama Penjual saudara Moch Hasim;
  - 4) Perjanjian Jual Beli/peralihan tanggal 27 Januari 1994 atas nama Penjual saudara R.B Djoko Boedojo;
  - 5) Perjanjian Jual Beli/peralihan tanggal 27 Januari 1994 atas nama Penjual saudara Ir. Bamabang H;
  - 6) Perjanjian Jual Beli/peralihan tanggal 27 Januari 1994 atas nama Penjual saudara Soetrisman;
  - 7) Perjanjian Jual Beli/peralihan tanggal 27 Januari 1994 atas nama Penjual saudara Abd. Chamid;
  - 8) Perjanjian Jual Beli/peralihan tanggal 27 Januari 1994 atas nama Penjual saudara Hendri Sudomo;
  - 9) Perjanjian Jual Beli/peralihan tanggal 27 Januari 1994 atas nama Penjual saudara R. Soebarjo;
  - 10) Perjanjian Jual Beli/peralihan tanggal 27 Januari 1994 atas nama Penjual saudara Soebarjo;
  - 11) Perjanjian Jual Beli/peralihan tanggal 27 Januari 1994 atas nama Penjual saudara Drs M Kasim;
  - 12) Perjanjian Jual Beli/peralihan tanggal 27 Januari 1994 atas nama Penjual saudara Katijan;
  - 13) Perjanjian Jual Beli/peralihan tanggal 27 Januari 1994 atas nama Penjual saudara MK.Soelaiman;
- Bahwa, berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi pada tanggal 30 Agustus 2010 dan tanggal 6 September 2010, saksi yang diajukan adalah 3 orang dari 14 orang Pembeli tanah di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Karangpilang (sekarang namanya Kecamatan Lakarsantri) yaitu saksi Satijo, saksi R.B Djoko Boedojo, dan saksi Kutsiyah ( Isteri Alm. Achmad Enden, yang disebutkan juga menjual tanahnya kepada Termohon I Kasasi, berdasarkan bukti Jual Beli/peralihan tanggal 27 Januari 1994 di atas yang diajukan Termohon I Kasasi;
  - Bahwa, dalam keterangannya sebagaimana telah secara tegas dan sistematis terurai dalam keterangan poin 4 Posita Memori kasasi ini, jelas menerangkan bahwa Baik saksi Satijo, saksi RB, Djoko Boedojo dan Surat Pernyataan Ny. Lutfi Kasim (isteri dari Alm. Drs M.Kasim) telah membuat Pernyataan sebagaimana terlampir dalam bukti: P-30, P-31, P-36.A, bahwa mereka tidak pernah menandatangani Jual

Hal. 60 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



Beli/Peralihan tanah tertanggal 27 Januari 1994 dengan Termohon I Kasasi dan tidak pernah menerima uang sepeserpun dari Termohon I Kasasi;

Bahwa, dalam persidangan tanggal 30 Agustus 2010 dan Tanggal 6 September 2010,

- Saksi RB.Djoko Boedojo dihadapan Majelis Hakim saksi ditunjukkan Surat Perjanjian jual-beli di atas segel Tanggal 27 Januari 1994, dan saksi menyatakan tidak pernah menjual tanah yang dibelinya dari Termohon I Kasasi tersebut kepada siapapun termasuk kepada Termohon I, seperti bukti yang di ajukan Tergugat I/ Pemanding/Termohon I Kasasi, serta saksi menyatakan bahwa tandatangan saksi dalam perjanjian tersebut dipalsukan/tidak sama, sambil majelis meminta agar saksi RB Djoko Budojo menandatangani di atas kertas bentuk tandatangan saksi yang sebenarnya; (bukti P-30, P-30.A, P-30.B.);
- Saksi Satijo, di hadapan persidangan menyatakan membeli tanah dari Termohon I dan hingga saat ini tanah belum diserahkan, saksi juga menyatakan bahwa saksi tidak pernah menjual tananya kepada Termohon I Kasasi sebagaimana disebut dalam Perjanjian jual-beli tanggal 27 Januari 1994, setelah ditunjukkan oleh Hakim surat tersebut ternyata tandatangan saksi Satijo tidak sama, bahkan saksi diminta untuk menandatangani diatas kertas sebagai pemanding, disamping itu saksi menyatakan tidak pernah menerima uang sepeserpun;(bukti P-31, P-35);
- Saksi Kutsiyah (isteri Alm. Achmad Enden) sebagai waris menerangkan bahwa benar suaminya membeli tanah pada Termohon I Kasasi sesuai bukti kuitansi, dihadapan Majelis Hakim saksi menyatakan bahwa tanah yang dibeli hingga saat ini belum diserahkan, bahwa semenjak dibeli tanah tersebut tidak pernah dijual pada siapapun termasuk kepada Termohon I Kasasi sesuai dengan perjanjian jual-beli tanggal 27 Januari 1994 yang dijadikan bukti oleh Termohon I Kasasi, dan dalam persidangan Majelis Hakim menunjukkan bukti jual-beli tersebut, ternyata saksi melihat bahwa tandatangan yang tertera dalam perjanjian jual-beli bukanlah tandangan dari Achmad Enden (suami saya) sambil saksi menunjukkan KTP alm. kepada Majelis Hakim; (bukti P-33.A, P-33.B, P-33. C);

Hal. 61 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan Ny. Loetfi Kasim (isteri dari Alm Drs M. Kasim) menyatakan benar suaminya membeli tanah pada Termohon I Kasasi sebanyak 2 Kavling dan tanah hingga saat ini belum diserahkan dan Ny. Loetfi menyatakan bahwa ia tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun termasuk tidak pernah menjual kembali kepada Termohon I Kasasi; (bukti P-36, P-36.A, P-36.D.);
- Bahwa, Drs. Moch Kasim meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 1988, dirumah sakit Budi Mulya Surabaya, maka ada Keganjilan dan jelas Terbukti adanya Pemalsuan tandatangan Drs. M.Kasim oleh Termohon I Kasasi, dalam jual beli/peralihan tanggal 27 Januari 1994, karena tidak mungkin arwah melakukan jual-beli; (bukti: P-36.E);
- Saksi Asmadi S.Sos., adalah Lurah Kelurahan Lidah Kulon yang menjabat Lurah pada tahun 2002; Menerangkan Bahwa Termohon Pada Tahun 2002 datang kerumah saksi dengan membawa foto copy perjanjian jual-beli tanggal 27 Januari 1994, atas tanah yang pernah dijual oleh Termohon I Kasasi, kepada 14 orang karyawan PN. Garam, dengan maksud meminta bantuan H. Asmadi S.Sos., Lurah Lidah Kulon untuk membalik nama dari nama 14 orang karyawan PN.Garam ke atau menjadi nama Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/ Pemanding;
- Bahwa, dengan kedatangan Termohon I Kasasi, saksi H. Asmadi memanggil saksi saudara Wiyoko yang saat itu membantu sebagai tenaga Administrasi di Kelurahan Lidah Kulon, oleh Wiyoko atas perintah Asmadi maka Wiyoko mencatat pada buku leter C peralihan nama dari 14 orang karyawan PN.Garam menjadi nama Termohon I Kasasi dengan Petok Ipeda Nomor 2265;
- Setelah ditunggu ternyata Termohon I Kasasi tidak dapat membuktikan Surat Perjanjian jual-beli tertanggal 27 Januari 1994, Termohon I Kasasi tidak mampu menunjukkan surat yang asli dari perjanjian jual-beli tanggal 27 Januari 1994 kepada Lurah Asmadi S.Sos., sampai dengan akhir masa jabatannya sebagai Lurah;
- Berdasarkan hal tersebut diatas maka, berdasarkan surat pernyataan tanggal 26 November 2002 H. Asmadi S.Sos., membatalkan permohonan Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi untuk membalik nama Petok Ipeda Nomor 1185 - Nomor 1199 atas nama 14 orang karyawan PN.Garam yang telah berubah menjadi Petok 2265 atas nama H. Abdul Muhaimin/Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/ Pemanding; (bukti P-20);

Hal. 62 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



- Pada tanggal 26 November 2002 H. Asmadi. S.Sos., mengirim surat pemblokiran terhadap petok lpeda Nomor 2265 yang ditujukan kepada Kepala Kelurahan Lidah Kulon dan Kepala Badan Pertanahan Nasional/BPN Kota Surabaya; (bukti P-21);
  - Pada tanggal 16 April 2010 H. Asmadi membuat surat pernyataan untuk menegaskan kembali pernyataan dan surat pemblokiran yang dibuat pada tanggal 26 November 2002;(bukti P-22);
  - Berdasarkan uraian tersebut diatas jelas bahwa, jual-beli tanggal 27 Januari 1994 bukan terdaftar dalam buku Leter C Kelurahan Lidah Kulon pada tahun 1994, melainkan baru dicatat pada tahun 2002 dan jelas bahwa, 14 lembar perjanjian jual-beli tersebut diatas adalah hasil rekayasa dari Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/Pembanding;
  - Bahwa, walau pada tanggal 04 September 1982 telah terjadi perjanjian jual-beli antara orang tua Pemohon Kasasi dengan Termohon I Kasasi yang hingga saat ini tidak terpenuhi prestasinya, namun objek berupa tanah dengan petok Nomor 74 persil 55 klas II, seluas 4400 m2, yang terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya hingga saat ini masih dikuasai sepenuhnya oleh Pemohon Kasasi;
  - Bahwa, adanya perbuatan melawan hukum yang di lakukan Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/Pembanding, dengan di buatnya Surat Pemblokiran dan dinyatakan tidak belakunya Petok D Nomor 2265 Persil Nomor 55, Kelas S.II atas nama Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi oleh mantan Lurah H. Asmadi, S.Sos tertanggal 26 November 2002, maka setelah ditunggu sekian lama Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/ Pembanding, tiada kabarnya, maka pada tanggal 17 Desember 2007 Penggugat Konvensi/Pemohon Kasasi/ Terbanding, melaporkan Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi ke Polwiltabes Surabaya dengan laporan adanya **tindak pidana penipuan** dan **penggelapan** yang di Proses persidangan di Pengadilan Negeri Surabaya tahun 2009 dengan Tergugat sebagai Terdakwa, yang hingga saat ini tidak ada kepastian hukumnya/keputusan hukumnya tidak jelas (bukti P-23 Terlampir);
10. Bahwa, atas perbuatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi, agar diketahui oleh Turut Termohon bahwa Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi secara sah dan meyakinkan telah melakukan ingkar atas perjanjian jual-beli tanah

Hal. 63 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petok D Nomor 74 Persil Nomor 55 Kelas S.II maka, lermohon I Kasasi telah Terbukti melakukan Perbuatan Melawan hukum sebagaimana tertuang dalam Pasal 1365 BW yaitu:

- Tergugat I konvensi/Termohon I Kasasi/Pembanding, tanpa seijin Djajat P.Djarwanto telah mengajukan balik nama petok D Nomor 74 Persil 55 Kelas S.II atas nama Djajat P. Djarwanto menjadi nama Termohon I /Tergugat I Konvensi dengan Petok D Nomor 2265, Persil 55 Kelas S.II luas 4.400 m
- Bahwa, dengan dijual-belikannya tanah Petok D.2256 tersebut oleh Tergugat I/Termohon I Kasasi/Pembanding, sehingga Pemohon Kasasi/Penggugat konvensi/Terbanding secara hukum menyatakan tidak mempunyai hubungan hukum dengan ke 14 orang pemegang petok/Surat Ipeda yang diterbitkan pada tanggal 10 September 1982 tersebut dan tidak bertanggung jawab atas segala akibat hukum yang timbul karena jual-beli tersebut bahkan Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi /Terbanding merasa sangat dirugikan oleh Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi, oleh sebab itu Penggugat Konvensi/Terbanding/Pemohon Kasasi, mohon kepada Ketua Mahkamah Agung RI di Jakarta agar menyatakan jual-beli yang dilakukan Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi/Pembanding, dengan 14 orang Pemegang surat Ipeda tersebut adalah **cacat hukum** dan oleh karenanya Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Terbanding mohon agar Petok D.2256 Persil 55 Kelas S.II serta 14 Surat Ipeda terlampir dalam bukti-bukti yang di ajukan Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Terbanding dinyatakan batal demi hukum;
- Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas, Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/ Terbanding, Mohon kepada Ketua Mahkamah Agung RI di Jakarta cq. Majelis Hakim Agung yang menangani perkara ini untuk memerintahkan Termohon II Kasasi/Tergugat II Konvensi/ Pembanding dan Tergugat III/Termohon III Kasasi untuk melakukan Pemblokiran atas Petok D Nomor 2256 Persil 55 Kelas S.II beserta 14 lembar Surat Ipeda sebagaimana bukti-bukti terlampir, dan menolak semua transaksi dan pengurusan yang berkaitan dengan permohonan kepemilikan tanah dan sporadik atas Petok D 2256 dan 14 Surat Ipeda yang di ajukan Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi dan atau oleh 14 pemegang Surat Ipeda kepada Tergugat II/Termohon II Kasasi dan atau adanya pengajuan permohonan sertifikasi tanah oleh Termohon I Kasasi/

Hal. 64 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

#### 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)



Tergugat I Konvensi dan atau 14 Pemegang Surat Ipeda yang berasal dari Petok D Nomor 74 Persil 55 Kalas S.II milik Djajat P.Djarwanto Alm. dan sekarang milik Pemohon Kasasi/ Penggugat selaku Ahli Waris;

12. Bahwa, atas perbuatan Melawan hukum Termohon I Kasasi/Tergugat I konvensi, dengan ini Penggugat Konvensi/Pemohon Kasasi/Terbanding telah dirugikan baik secara Materiil maupun Immateriil oleh Termohon I Kasasi/ Tergugat I konvensi, dan Penggugat/Pemohon/Terbanding mohon kiranya Ketua Mahkamah Agung RI cq. Majelis Hakim Agung dari Mahkamah Agung RI di Jakarta yang menangani perkara ini, menghukum Termohon I Kasasi/Tergugat I konvensi untuk mengganti kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita Penggugat/Pemohon/Terbanding sebagai berikut:

- Kerugian Materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk biaya-biaya operasional perkara yang timbul selama tahun 1982 hingga kini;
- Kerugian Immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima millar rupiah) karena perbuatan Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi menyebabkan Djajat P.Djarwanto meninggal karena tertekan lahir dan batin, membuat para Ahli Waris tidak tenang karena mendapat permasalahan hukum dan teror/ancaman dari pihak lain yang merasa membeli tanah dari Termohon I Kasasi/Tergugat I konvensi, serta tidak dapat menikmati pembagian warisan karena surat tanah yang dikuasai oleh Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi sejak tahun 1982 hingga sekarang;
- Total kerugian yang diderita Penggugat/Pemohon/Terbanding dan para ahli waris akibat perbuatan Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah) mohon dibayar Tunai dan seketika oleh Termohon I Kasasi/Tergugat I konvensi maupun oleh Ahli Warisnya;
- 13. Bahwa, untuk menjaga agar tuntutan ganti Rugi kepada Penggugat Konvensi/Pemohon Kasasi/Terbanding dapat terpenuhi maka Penggugat Konvensi/Pemohon Kasasi/Terbanding mohon kepada Ketua Mahkamah Agung RI di Jakarta untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas surat-surat tanah petok D Nomor 74, Persil 55 Kelas S.II seluas 8000 *ml* atas nama Djajat P. Djarwanto dari tangan Termohon I Kasasi / Tergugat I Konvensi dan atau atas harta Tidak bergerak milik Termohon I Kasasi / Tergugat I Konvensi, yaitu antara lain dengan meletakkan Sita Jaminan terhadap:

Hal. 65 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 (dua) bidang tanah sawah gogolan yang terletak diselatan kampung Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya sebagaimana tanah yang diakui Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi dalam Perjanjian dengan Djajat P. Djarwanto dan Djumadi sebagai milik Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi;
- Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta semua perabotan yang ada didalamnya, milik Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi yang berlokasi di Kelurahan Lontar, RT.003, RW.002 Kecamatan Sambu Kerep, Kota Surabaya beserta barang bergerak di atasnya, sebagai kompensasi ganti rugi Materiil dan Immateriil kepada Penggugat Konvensi/Pemohon Kasasi/Terbanding;
- Menghukum Termohon I Kasasi/Tergugat I Konvensi, untuk membayar seluruh biaya Perkara yang timbul akibat adanya perkara ini;

## Tambahan Memori Kasasi:

Dalam Posita:

1. Bahwa, Apa yang tertuang dalam Memori Kasasi Pemohon Kasasi mohon dianggap Tertuang kembali dalam Perbaikan Memori Kasasi ini;
2. Bahwa, berdasarkan uraian yang kami Kuasa Hukum Pemohon ajukan sebagaimana dalam Memori Kasasi Pokok, yaitu dengan adanya putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 255/Pdt/2011/PT.Sby. yang telah kami sanggah dan kami buktikan, dengan tetap mempertahankan dalil-dalil yang kami Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat ajukan dalam Gugatan kami Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby;
3. Bahwa, berdasarkan uraian kami diatas, kami Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, mohon kiranya Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta, cq. Ketua Majelis Hakim Agung RI, berkenan memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini dan memutuskan dengan menyatakan, "Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby, yang telah diputus tanggal 9 November i 2010";
4. Bahwa, Keputusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby. tertanggal 9 November i 2010 adalah telah benar dan Tidak bertentangan dengan hukum;
5. Bahwa, dengan adanya Banding oleh Termohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat di Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dengan Registrasi Perkara Nomor 255/Pdt/2011/PT.Sby. yang telah diperiksa dan putus Pengadilan Tinggi Jawa Timur pada tanggal 04 Juli 2011, adalah merupakan putusan yang tidak adil dan sangat *kontroversi* dan

Hal. 66 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

### 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)



bertentangan dengan hukum, karena fakta-fakta yang timbul dalam persidangan baik barang bukti dan saksi-saksi yang Terbanding/Penggugat/Pemohon Kasasi ajukan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Surabaya, tidak dipertimbangkan, padahal jelas kalau jual-beli, tidak dilakukan oleh Djajat kepada ke-14 orang karyawan PN.Garam, sebagai mana tertuang dalam Perjanjian Jual-Beli tertanggal 3 Juli 1982, hal ini bertentangan dengan bukti-bukti baik kuitansi pembayaran yang jelas keuangannya diterima oleh Tergugat I/Pembanding/Termohon I Kasasi dan juga bertentangan dengan keterangan saksi yang diajukan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

6. Bahwa, demikian pula halnya dengan Perjanjian jual-beli bawah-tangan tertanggal 27 Januari 1994 antara ke-14 Karyawan PN.Garam dengan Tergugat I/Pembanding/Termohon Kasasi adalah tidak pernah ada dan berdasarkan keterangan saksi dan Karyawan PN.Garam seperti, saksi R.B Djoko Boedojo, saksi Satidjo, dan saksi Kutsiyah menyatakan tidak pernah menjual tanahnya kembali kepada Tergugat I/Pembanding/Termohon Kasasi, dan tandatangan dalam Perjanjian tersebut bukanlah merupakan tandatangan para saksi atau diduga palsu;
7. Bahwa, berdasarkan uraian kami Pemohon Kasasi, pemohon kasasi memohon kepada Ketua Mahkamah Agung RI di Jakarta berkenan untuk menerima/mengabulkan permohonan kasasi Pemohon untuk seluruhnya;
8. Bahwa, Pemohon kasasi mohon agar Mahkamah Agung RI, mengadili sendiri permohonan Kasasi ini dengan menolak dan atau membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 255/Pdt/2011/PT. Sby yang di putus tanggal 04 Juli 2011;
9. Bahwa, Pemohon Kasasi mohon kiranya Mahkamah Agung RI Menyatakan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 255/Pdt/2011/PT.Sby. tertanggal 04 Juli 2011 adalah cacat hukum dan bertentangan dengan asas Keadilan dan oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut tidak dapat diterima;
10. Bahwa, mohon kiranya Mahkamah Agung RI di Jakarta, menghukum Tergugat II dan Tergugat III/Termohon III Kasasi, untuk patuh dan tunduk pada putusan mahkamah Agung RI di Jakarta;

Berdasarkan uraian yang Pemohon Kasasi uraikan dalam Tambahan Memori Kasasi ini, Pemohon Kasasi mohon kiranya Ketua Mahkamah Agung RI di Jakarta berkenan untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

Hal. 67 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Tambahan Petitem:

1. Menyatakan menerima permohonan Kasasi, Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Nomor 255/Pdt/2011/PT.Sby. untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 255/Pdt/2011/PT.Sby. tertanggal 04 Juli 2011 adalah cacat hukum dan oleh karenanya menolak semua dalil-dalil dan pertimbangan hukum dari majelis hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut;
4. Menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 255/Pdt/2011/PT.Sby. tanggal 4 Juli 2011 adalah cacat hukum dan oleh karenanya putusan tersebut tidak dapat diterima;
5. Menerima dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby. tertanggal 9 November 2010;
6. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby. tertanggal 09 November 2010 telah benar dalam mengadili dan dalam pertimbangan hukumnya serta keputusannya;
7. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III/Pembanding/Termohon III Kasasi untuk tunduk pada pada putusan Mahkamah Agung RI;  
Atau, apabila Ketua Mahkamah Agung RI di Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

## PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Bahwa terlepas dari alasan - alasan kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Surabaya) salah menerapkan hukum dengan pertimbangan berikut:

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan, orang tua bernama Djadjad P. Djarwanto menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I, dan baru diberi uang ikatan sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan setelah Surat Ketetapan lpeda diserahkan kepada Tergugat I, tanpa seijin Djadjat P. Darwanto oleh Tergugat I tanah dijual kepada 14 (empat belas) orang karyawan PN.Garam, oleh karena itu seharusnya ke 14 (empat belas) orang karyawan PN.Garam tersebut harus ikut digugat;

Hal. 68 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

### 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)



Bahwa oleh karena ke 14 (empat belas) orang tersebut tidak ikut digugat maka gugatan Penggugat kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Djarwanto** dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 255/Pdt/2011/PT.Sby., tanggal 4 Juli 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby., tanggal 9 November 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa meskipun permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan, namun oleh karena Pemohon Kasasi adalah pihak yang pada dasarnya kalah, maka biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dibebankan kepadanya;

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

#### **M E N G A D I L I :**

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DJARWANTO** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 255/Pdt/2011/PT.Sby., tanggal 4 Juli 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 342/Pdt.G/2010/PN.Sby., tanggal 9 November 2010;

#### **Mengadili Sendiri:**

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Hal. 69 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 23 Oktober 2013 oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para Pihak.

Hakim Hakim Anggota,

Ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp6.000,00;
2. Redaksi .....	Rp5.000,00;
3. Administrasi kasasi .....	Rp489.000,00; +
Jumlah .....	Rp500.000,00;

Untuk Salinan:

MAHKAMAH AGUNG RI

Atas Nama Panitera,

Panitera Muda Perdata,

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

NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 70 dari 70 hal. Putusan Nomor 382 K/Pdt/2013.

**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)