



**PUTUSAN**  
**Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Gsk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. Nur Hanim (ahli Waris Dari Alm Asmaun)**, bertempat tinggal di Jl. Kenanga 8 Rt.002/Rw.003 Kel/Desa Ketajen Kec. Gedangan, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur;
- 2. Salamah, S.H (ahli Waris Dari Alm Asmaun)**, bertempat tinggal di Cerme Lor Rt.001/Rw.005 Kel/Desa Cerme Lor, Kec.Cerme Kab. Gresik, Jawa Timur;
- 3. Isa Ansori (ahli Waris Dari Alm Asmaun)**, bertempat tinggal di Jl. Palem No.7 PPI Rt.002/Rw.007 Kel/Desa Suci, Kec. Manyar, Kab. Gresik, Jawa Timur;
- 4. Asmaul Widayati Ningsih (ahli Waris Dari Alm Asmaun)**, bertempat tinggal di Dr. Wahidin, S.H.D, Rt/Rw 003/001, Kel. Randuagung, Kec. Kebomas, Kab. Gresik, Jawa Timur;
- 5. Mokhammad Iqbal (ahli Waris Dari Alm Asmaun)**, bertempat tinggal di Dusun Jambu Rt.001/Rw.001 Kel Semampir, Kec Cerme, Kab. Gresik, Jawa Timur;  
Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
- 6. Suwati Waras (ahli Waris Dari Alm Wari)**, bertempat tinggal di Sunan Giri 04/47, Rt.002/Rw.001, Kel/Desa Kawis Anyar, Kec. Kebomas, Kab. Gresik, Jawa Timur;
- 7. Tarmi (ahli Waris Dari Alm Wari)**, bertempat tinggal di Sunan Giri 04/47, Rt.002/rw.001, Kel/Desa Kawis Anyar Kec. Kebomas, Kab. Gresik, Jawa Timur;
- 8. Asmaul Chusnah (ahli Waris Dari Alm Wari)**, bertempat tinggal di Sunan Giri 04/47, Rt.002/Rw.001, Kel/Desa Kawis Anyar, Kec. Kebomas, Kab. Gresik, Jawa Timur;  
Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Halaman 1 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**9. Moesijanah Atau Musrianah**, bertempat tinggal di Sunan Giri 04/49, Rt.003/Rw.001, Kel/Desa Randuagung, Kec. Kebomas Kab. Gresik, Jawa Timur; Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;

**10. Sri Wahyuni (ahli Waris Dari Alm Sarti)**, bertempat tinggal di Dr. Wahidin, S.H., Rt/Rw 003/001, Kel. Randuagung, Kec. Kebomas, Kab. Gresik, Jawa Timur;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**; Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. ACHMAD SAIFUL, S.H., H. ARIEF RACHMAD HIDAYAT, S.H., M.H. dan YUSUF EFFENDI, S.H., M.H. Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "ZNP & PARTNERS" yang beralamat di Jalan Amak Khasim Sidorukun 3L/8 Gresik atau domisili elektronik [yusuf.effendi.mh@gmail.com](mailto:yusuf.effendi.mh@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juli 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik, dibawah Register Nomor 347/SK/IX/2020/PN GSK, tanggal 28 September 2020, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

## Lawan:

**Budi Asih**, bertempat tinggal di Sambirogo Vi Blok R/22, Kel. Manukan Kulon, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Jawa Timur, alam hal ini memberikan kuasa kepada YOHANES HERY SUSANTO, S.H., MAVP RAKA RADIKTYA WP S.H., MARTIN LUTHER PAKPAHAN, S.E., S.H. WILDAM APDION PRATAMA, S.H. (Advokat Magang) dan DAVID CHRISTIAN LUMBAN GAOL, S.H. (Advokat Magang), Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "YOHANES HERY SUSANTO & PARTNERS" yang beralamat di Jalan Doho No. 26 Surabaya atau memilih domisili elektronik [yhs.partners@gmail.com](mailto:yhs.partners@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 November 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik,

Halaman 2 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah Register Nomor 407/SK/XI/2020/PN GSK, tanggal 2 November 2020 dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 November 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik, dibawah Register Nomor 416/SK/XI/2020/PN GSK, tanggal 11 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**Dan**

**Sri Rahayu**, bertempat tinggal di Jalan Cakra A-5, R.T./ R.W. 003/ 002, Kelurahan Kambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. ABDUL ROUF AL MAKKI, S.H. dan RAHMANU WIJAYA, S.H., M.H. Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "ROUF & PARTNERS" yang beralamat di Jalan Pakis Nomor 44 A Surabaya atau domisili elektronik [rouf\\_lawyer@yahoo.co.id](mailto:rouf_lawyer@yahoo.co.id), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Desember 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik, dibawah Register Nomor 458/SK/XII/2020/ PN GSK, tanggal 14 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak dipersidangan ;

## **DALAM PERKARA POKOK**

### **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 22 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 28 September 2020 dengan Nomor Register 94/Pdt.G/2020/PN Gsk, yang telah diperbaiki dengan revisi surat gugatannya tanggal 14 Desember 2020 sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal dua belas bulan april tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh (12-04-1990) Antara Pewaris Para Penggugat telah melakukan Perjanjian dengan Alm. Tasanah yang dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya yang bernama: Ny. Budi Asih selaku Tergugat lahir di Semarang, pada Tanggal 21 April 1937 Warganegara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, dulu Bertempat Tinggal di Jember, Jalan Melon II Blok B-4, RT.006/RW.005 Kel. Patrang, Kec. Patrang, Kabupaten Jember dan

Halaman 3 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Sekarang Tergugat Bertempat Tinggal di Perum Perhutani jalan Sambirogo Blok R/22 Surabaya. yang dicatatkan dalam Surat Perjanjian yang dilegalisir No. 426 oleh Notaris Djamilah Nahdi, S.H Notaris Gresik dengan luas Tanah Seluruhnya Kurang lebih 0,358 Ha yang objeknya terletak di jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo, Kelurahan/Desa. Kebomas, Kecamatan. Kebomas, Kabupaten Gresik, yang saat ini tanah aquo sudah terbit sertipikat hak milik Nomor: 02083 An. Budi Asih;

2. Bahwa terkait tanah aquo yang sudah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor: 02083 An. Budi Asih mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan menangani Perkara Aquo untuk melakukan Sita Jaminan (*consevoir Besslag*);

3. Bahwa adapun batas-batas tanah tersebut diatas adalah:

- Sebelah Utara : Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo
- Sebelah Timur : Tanah Sapari dan Durakhim
- Sebelah Selatan : Tanah Sumarno / Bu Nul dan Musa
- Sebelah Barat : Tanah / Galangan Kayu Intisari dan Telaga  
Desa Toko Bangunan

4. Bahwa Tanah aquo sudah terjual berdasarkan Ikatan Jual Beli No 11a tanpa sepengetahuan Para Penggugat yang sudah disepakati oleh Para Penggugat dan Tergugat, maka dalam perkara aquo untuk saat ini tanah tersebut dalam Pengawasan dan Pengusaan Para Penggugat sesuai yang tertulis dalam Surat Perjanjian yang Terlegalisir No. 426 di Notaris Djamilah Nahdi S.H. pada Pasal 4 yang berbunyi : *"Apabila Perkara tersebut mengalami berhasil maka kedua belah pihak sepakat untuk menjual tanah tersebut untuk itu dengan surat ini dengan surat ini pula pihak kesatu memberi kuasa menjual kepada pihak kedua atau orang lain yang ditunjuk oleh pihak kedua dengan harga dianggap baik oleh pihak kedua yang mana surat kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan bersifat mutlak"*;

5. Bahwa dari hasil penjualan tanah aquo yang sudah laku terjual sampai saat ini para penggugat tidak pernah menerima hasil penjualan tanah aquo yang diterangkan dalam Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1990 Terlegalisir No. 426 di Notaris Djamilah Nahdi S.H tersebut, padahal Tergugat telah berjanji akan membagi hasil secara bersama-sama dari penjualan tanah aquo, dan Para Penggugat tidak pernah diajak berunding bersama Tergugat dalam melakukan Penjualan Tanah Tersebut serta Tergugat dalam faktanya tidak ada Itikad Tidak Baik dan Ingkar Janji yang tidak sesuai dalam bunyi pasal 5 *"dari hasil penjualan obyek aquo dibagi bersama antara pihak kesatu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Tergugat dengan Pihak Kedua selaku Penggugat setelah dikurangkan lebih dahulu atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan pihak kedua termasuk didalamnya ongkos berperkara, honorarium Pengacara sebesar 20% dari penjualan obyek aqua kotor, serta ongkos-ongkos lainnya yang ada hubungannya dengan perkara ini dan jumlahnya akan dibicarakan lebih lanjut oleh pihak kedua belah pihak” isi Surat Perjanjian Terlegalisir No.426 di Notaris Djamilah Nahdi S.H;

6. Bahwa dalam perjalanan ternyata tanah aquo sudah laku terjual sesuai dengan Ikatan Jual Beli No. 11a. Antara Ny. Budi Asih yang dalam perkara ini selaku Tergugat dengan Tn. Sucipto selaku Pembeli yang dijelaskan pada Ikatan Jual Beli dibuat oleh Notaris Kamiliah Bahasuan, S.H Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdomisili di Kabupaten Gresik;

7. Bahwa dalam hal ini Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) yang merugikan Para Penggugat sesuai yang diatur dalam Pasal 6 isi Surat Perjanjian Terlegalisir No. 426 di Notaris Djamilah Nahdi S.H yang dibuat disepakati oleh kedua belah pihak dan diatur dalam Pasal 1243 BW berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya perikatan mulai diwajibkan, bila debitur dinyatakan telah lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”;

8. Bahwa atas kelalain tersebut, Para Penggugat menderita kerugian dan wajar Para Penggugat meminta agar Tergugat membayar kerugian yang ditimbulkan akibat perkara ini da juga membayar uang Dwangsom Sebesar Rp. 1.000.000.00,- (satu juta rupiah) setiap hari setelah perkara ini diputus Inkrach (putusan tetap) kepada Para Penggugat;

9. Bahwa Penggugat sangka yang beralasan terhadap iktikad buruk Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan atau menjual lagi tanah tersebut kepada pihak lain. Mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Gresik berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah tersebut. Walaupun ada upaya hukum Verzet atau Banding, Uitvoerbaar bij voorraad;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Para Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan memutuskan Perkara Aquo:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Terlegalisir di Notaris Djamilah Nahdi S.H. antara Para Penggugat dan Tergugat yang dibuat tanggal dua belas bulan april tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh (12-04-1990) sah menurut hukum dan harus dipatuhi serta dilaksanakan;

3. Menyatakan adapun batas-batas tanah tersebut diatas adalah:

- Sebelah Utara : Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo
- Sebelah Timur : Tanah Sapari dan Durakhim
- Sebelah Selatan : Tanah Sumarno / Bu Nul dan Musa
- Sebelah Barat : Tanah / Galangan Kayu Intisari dan

Telaga Desa Toko Bangunan

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conserveitoir Besslag*) tersebut diatas yang diatur pada Posita Point 2;

5. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*Wanprestasi*) sesuai yang diatur pada Pasal 4 yang berbunyi : *"Apabila Perkara tersebut mengalami berhasil maka kedua belah pihak sepakat untuk menjual tanah tersebut untuk itu dengan surat ini dengan surat ini pula pihak kesatu memberi kuasa menjual kepada pihak kedua atau orang lain yang ditunjuk oleh pihak kedua dengan harga dianggap baik oleh pihak kedua yang mana surat kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan bersifat mutlak"*;

Pasal berbunyi 5 *"dari hasil penjualan obyek aquo dibagi bersama antara pihak kesatu selaku Tergugat dengan Pihak Kedua selaku Penggugat setelah dikurangkan lebih dahulu atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan pihak kedua termasuk didalamnya ongkos berperkara, honorarium Pengacara sebesar 20% dari penjualan obyek aqua kotor, serta ongkos-ongkos lainnya yang ada hubungannya dengan perkara ini dan jumlahnya akan dibicarakan lebih lanjut oleh pihak kedua belah pihak"* isi Surat Perjanjian Terlegalisir No.426 di Notaris Djamilah Nahdi S.H;

6. dalam Pasal 1243 BW Berbunyi: *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya perikatan mulai diwajibkan, bila debitur dinyatakan telah lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampui waktu yang telah ditentukan"*;

7. Menyatakan Tergugat harus membayar kerugian yang ditimbulkan akibat perkara ini dan juga membayar uang Dwangsom Sebesar Rp. 1.000.000.00,- (satu juta rupiah) setiap hari setelah perkara ini diputus Inkrach (putusan tetap) kepada Para Penggugat;

Halaman 6 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan secara sah bahwa Ikatan Jual No.11a batal demi hukum dan tidak dapat diteruskan lagi jual beli antara Tergugat dengan Tn Sucipto;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitVoerbaar bij voerraad) meskipun ada upaya hukum Verzet atau Banding, Uitvoerbaar bij voorraad; .

Apabila Pengadilan Negeri Gresik berpendapat lain dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang sesuai dengan kebenaran dan hati nurani ketua majelis hakim yang menangani perkara aquo, terima Kasih;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2016 tentang Mediasi, Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk melakukan dan mengupayakan perdamaian melalui mediasi yang atas persetujuan kedua belah pihak Majelis Hakim telah menunjuk Sdr. I GUSTI NGURAH TARUNA WIRADHIKA, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Gresik selaku Hakim Mediator;

Menimbang, bahwa sesuai laporan Hakim Mediator tertanggal 7 Desember 2020, Mediasi yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak gagal untuk menyepakati penyelesaian sengketa diantara mereka dengan jalan damai;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil dan Kuasa Tergugat merupakan Advokat sebagai Pengguna Terdaftar dalam E-Court, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dan selanjutnya persidangan dilakukan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan jawaban secara elektronik tertanggal 28 Desember 2020, yang berbunyi sebagai berikut :

Bahwa, Tergugat adalah selaku Ahli Waris *satu – satunya TASANAH (Almarhum)*, seperti dimaksud dalam Surat Pernyataan Ahli Waris, tanggal November 2017, yang disaksikan oleh Ketua RT. 01 dan Ketua RW VI Lingkungan Krajan, Kelurahan Patrang, diketahui oleh Lurah Kelurahan Patrang, dan Camat Patrang, Kabupaten Jember, dengan Reg. No : 15/436.54/XI/2007, serta berdasarkan Surat Kematian Nomor : 474.1/57/537.03/2007 tanggal 24 September 2007, yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Patrang, Kabupaten Jember;

Halaman 7 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, sehubungan dengan telah diajukannya Gugatan oleh Para Penggugat (Penggugat I s/d. Penggugat IV) yang ditujukan kepada Tergugat, sebagaimana dimaksud dalam Perkara No. 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk, dengan ini Tergugat mengajukan *Jawaban atas Gugatan* tersebut, sebagai berikut di bawah ini:

Bahwa, baik dalam Posita atau Fundamentum Petendi serta Petitum Gugatan Para Penggugat (Penggugat I s/d. Penggugat IV), didalilkan pada pokoknya sebagai berikut;

Bahwa, Gugatan Para Penggugat I s/d. IV yang ditujukan kepada Tergugat, mendasarkan pada adanya *Surat Perjanjian tertanggal tanggal 12 April 1990*, yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak, yaitu TASANAH sebagai *pihak Pertama* dengan Asmaun, Wari, Musrianah dan Sarti sebagai *pihak Kedua*, dengan saksi – saksi Boediasih dan Erwin Ganda Tua Sinaga;

Bahwa, dalam Perjanjian tersebut, adalah mengenai *Jasa Pengurusan Sengketa Perkara* atas sebidang tanah Persil 12a darat Klas I luas 0.098 ha, Persil 12b darat Klas II luas 0.027 ha dan Persil 12a darat Klas I luas 0, 53 ha – yang menjadi satu sehingga seluas 0, 358 ha, *tertulis atas nama KINAH B. ATMINAH*, terletak di Desa Kebomas, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Tingkat II Gresik, *dimana pihak kesatu adalah sebagai ahli warisnya*;

Bahwa, dalam Perjanjian tersebut, diatur hal – hal sebagai berikut;

*Pasal 1, “Tanah tersebut adalah milik dari pihak kesatu sebagai ahliwarisnya”;*

*Pasal 2, “Tanah tersebut masih dalam sengketa”;*

*Pasal 3, “Segala biaya perkara dan lain – lainnya sampai selesainya menjadi tanggung jawab pihak kedua”;*

*Pasal 4, “Apabila perkara tersebut mengalami berhasil maka kedua belah pihak sepakat untuk menjual tanah tersebut, untuk itu dengan surat ini pula pihak kesatu memberi kuasa menjual kepada pihak kedua atau orang lain yang ditunjuk oleh pihak kedua dengan harga dianggap baik oleh pihak kedua yang mana surat kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan bersifat mutlak”*

*Pasal 5, “Dari hasil penjualan itu akan dibagi bersama antara pihak kesatu dengan pihak kedua setelah dikurangkan lebih dahulu atas biaya – biaya yang telah dikeluarkan pihak kedua termasuk didalamnya ongkos berpekara, honorarium pengacara sebesar 20% dari nilai penjualan kotor, serta ongkos – ongkos lainnya yang ada hubungannya dengan perkara ini dan jumlahnya akan ditentukan kemudian oleh pihak kedua”*

Bahwa, dalam Perjanjian tersebut, *tidak dicantumkan adanya klausula, “Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat bahwa Perjanjian tersebut mengikat*

Halaman 8 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk





serta berlaku terhadap segenap Para Ahli Waris dari Pihak Pertama dan Pihak Kedua”

#### **POSITA / FUNDAMENTUM PETENDI**

- “Bahwa, pada tanggal dua belas bulan April tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh (12-04-1990) antara Pewaris Para Penggugat telah melakukan Perjanjian dengan Alm. Tasanah yang dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya yang bernama : Ny. Budi Asih ...” (vide angka 1 Gugatan Para Penggugat)
- “Bahwa, dari hasil penjualan tanah aquo yang sudah laku terjual sampai saat ini para penggugat tidak pernah menerima hasil penjualan tanah aquo yang diterangkan dalam Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1990, Terlegalisir No. 426 di Notaris Djamilah Nahdi S.H tersebut, padahal Tergugat telah berjanji akan membagi hasil secara bersama – sama dari penjualan tanah a quo dan Para Penggugat tidak pernah diajak berunding bersama Tergugat dalam melakukan Penjualan Tanah tersebut serta Tergugat dalam faktanya tidak ada itikad tidak baik dan Ingkar Janji yang tidak sesuai dalam bunyi pasal 5....” (vide angka 5 Gugatan Para Penggugat)
- “Bahwa, dalam perjalanan ternyata tanah aquo sudah laku terjual sesuai dengan Ikatan Jual Beli No. 11a, antara Ny. Budi Asih yang dalam perkara ini selaku Tergugat dengan Tn. Sucipto selaku Pembeli yang dijelaskan pada Ikatan Jual Beli dibuat oleh Notaris Kamiliyah Bahasuan, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdomisili di Kabupaten Gresik” **(vide angka 6 Gugatan Para Penggugat)**

#### **PETITUM**

- Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Terlegalisir di Notaris Djamilah Nahdi S.H. antara Para Penggugat dan Tergugat yang dibuat tanggal dua belas bulan april tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh (12-04-1990) sah menurut hukum dan haru dipatuhi serta dilaksanakan; (vide angka 2 halaman 6 Petitum Gugatan Para Penggugat)
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservator beslag) tersebut diatas yang diatur pada Posita point 2; (vide angka 4 halaman 7 Petitum Gugatan Para Penggugat)
- Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (Wanprestasi) sesuai yang diatur pada Pasal 4 berbunyi : “Apabila Perkara tersebut mengalami berhasil maka kedua belah pihak sepakat untuk menjual tanah tersebut untuk itu dengan

Halaman 9 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



surat ini pula pihak kesatu memberi kuasa menjual kepada pihak kedua atau orang lain yang ditunjuk oleh pihak kedua dengan harga dianggap baik oleh pihak kedua yang mana surat kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan bersifat mutlak” jo. Pasal 5.... (vide angka 5 halaman 7 Petitum Gugatan Para Penggugat)

- dalam Pasal 1243 BW, berbunyi; “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya perikatan mulai diwajibkan, bila debitur dinyatakan telah lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”; (vide angka 6 halaman 7 Petitum Gugatan Para Penggugat)

- Menyatakan secara sah bahwa Ikatan Jual Beli No. 11a batal demi hukum dan tidak dapat diteruskan lagi jual beli antara Tergugat dengan Tn. Sucipto; (vide angka 8 halaman 7 Petitum Gugatan Para Penggugat)

#### **BANTAHAN TERGUGAT**

##### **DALAM EKSEPSI**

Bahwa, dengan ini Tergugat menyatakan menolak serta menyangkal seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat I s/d. Penggugat IV, kecuali mengenai hal – hal yang diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;

##### **I. PARA PENGGUGAT I S/D. IV TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS HAK (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN**

1. Bahwa, menunjuk angka 1 Dalil Gugatan Para Penggugat I s/d. Penggugat IV dan sesuai dengan Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1990, yang tidak mencantumkan adanya klausula, “Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua, sepakat Perjanjian tersebut mengikat serta berlaku terhadap segenap Para Ahli Waris dari Pihak Pertama dan Pihak Kedua” – maka dengan meninggalnya TASANAH sebagai Pihak Pertama/ Kesatu – Perjanjian tersebut menjadi gugur demi hukum;

2. Bahwa, terlebih lagi Tergugat (Ny. Budi Asih), bukan merupakan pihak dalam Perjanjian tersebut, sehingga dengan demikian Dalil Gugatan Para Penggugat I s/d. Penggugat IV yang mendalilkan “... Alm. Tasanah yang dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya yang bernama : Ny. Budi Asih ...” adalah merupakan Dalil Gugatan yang bertentangan dengan uraian kejadian materiil yang sebenarnya, mengingat Budi Asih (dalam Perjanjian dicantumkan BOEDIASIH) hanya sebagai Saksi;

3. Bahwa, Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1990 tersebut adalah merupakan suatu Perikatan yang bersyarat, yang digantungkan pada

Halaman 10 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



suatu peristiwa yang masih akan dilaksanakan atau dipenuhi, baik secara menanggukkan lahirnya perikatan, hingga terjadinya peristiwa yang akan dilaksanakan atau dipenuhi, maupun membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut;

4. Bahwa, dalam hal Perikatan dengan suatu syarat tangguh, terjadi apabila peristiwa yang dimaksud telah dilaksanakan atau dipenuhi, yaitu apabila pihak Kedua (Asmaun, Wari, Musrianah dan Sarti) telah memenuhi kewajibannya, yaitu seperti dimaksud dalam ketentuan;

*Pasal 3, "Segala biaya perkara dan lain – lainnya sampai selesainya menjadi tanggung jawab pihak kedua";*

*Pasal 4, "Apabila perkara tersebut mengalami berhasil maka kedua belah pihak sepakat untuk menjual tanah tersebut, untuk itu dengan surat ini pula pihak kesatu memberi kuasa menjual kepada pihak kedua atau orang lain yang ditunjuk oleh pihak kedua dengan harga dianggap baik oleh pihak kedua yang mana surat kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan bersifat mutlak"*

5. Bahwa, apabila ketentuan *Pasal 3 dan Pasal 4* tersebut diatas, tidak dipenuhi dan/atau tidak dilaksanakan oleh *Asmaun, Wari, Musrianah dan Sarti*, maka Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1990 tersebut, *belum meletakkan hak bagi Asmaun, Wari, Musrianah dan Sarti atau Para Ahli Warisnya, yaitu Para Penggugat I s/d. IV, untuk menuntut sesuatu (kewajiban) kepada TASANAH atau Ahli Warisnya, yaitu Tergugat, untuk memenuhi ketentuan Pasal 5 Perjanjian tersebut – terlebih lagi Perjanjian tersebut, tidak mengikat dan berlaku terhadap Para Ahli Waris dari pihak Pertama dan pihak Kedua;*

6. Bahwa, dengan meninggalnya Pihak Ke-Satu (TASANAH) maka klausula dalam surat perjanjian tertanggal 12 April 1990, yang mengatur "kuasa" dari Pihak Ke-Satu, tidak dapat dicabut dan bersifat mutlak - menurut ketentuan pasal 1813 KUH Perdata salah satu alasan berakhirnya pemberian kuasa adalah dengan meninggalnya si pemberi kuasa maupun penerima kuasa;

7. Bahwa, dengan mengacu pada ketentuan pasal 1813 KUH Perdata tersebut, maka kuasa yang dipegang seperti dimaksud dalam surat perjanjian tertanggal 12 April 1990 untuk mengurus perkara menjadi gugur karena meninggalnya si pemberi kuasa (TASANAH) kepada Asmaun, Wari, Musrianah dan Sarti;



8. Bahwa, sehingga dengan demikian para Penggugat I s/d. IV telah salah atau keliru dalam memahami tentang “.....Kuasa Pengurusan Perkara.....” yang di tafsirkan dan/atau dipahami sebagai suatu Kuasa Mutlak yang tidak dapat dicabut atau dibatalkan, padahal dalam pengurusan setiap perkara atau sengketa, harus diterbitkan surat kuasa tersendiri yang merupakan aksesoir dari Perjanjian Pokok (seperti misal surat kuasa jual dalam Pengikatan Jual Beli – yang tanpa adanya pengikatan jual beli maka tidak akan pernah diterbitkan surat kuasa untuk menjual);

9. Bahwa, sehingga dengan demikian, berdasarkan uraian peristiwa dan fakta hukum tersebut di atas, menunjukkan dan membuktikan bahwa Para Penggugat I s/d. IV tidak mempunyai kualitas hak atau legal standing (hak gugat) dalam mengajukan gugatan perkara ini, dengan mendasarkan Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1990;

**II. GUGATAN PARA PENGGUGAT I S/D. IV KABUR/ TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

10. Bahwa, menunjuk ketentuan dalam Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1990, pada;

**Pasal 2,** “Tanah tersebut masih dalam sengketa”;

**Pasal 3,** “Segala biaya perkara dan lain – lainnya sampai selesainya menjadi tanggung jawab pihak kedua”;

**Pasal 4,** “Apabila perkara tersebut mengalami berhasil maka kedua belah pihak sepakat untuk menjual tanah tersebut, untuk itu dengan surat ini pula pihak kesatu memberi kuasa menjual kepada pihak kedua atau orang lain yang ditunjuk oleh pihak kedua dengan harga dianggap baik oleh pihak kedua yang mana surat kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan bersifat mutlak”

Dihubungkan dengan angka 5 (lima) Dalil Gugatan Para Penggugat I s/d. IV, yang mendalilkan;

“Bahwa, dari hasil penjualan tanah aquo yang sudah laku terjual sampai saat ini para penggugat tidak pernah menerima hasil penjualan tanah aquo yang diterangkan dalam Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1990, Terlegalisir No. 426 di Notaris Djamilah Nahdi S.H tersebut ...”

Menunjukkan bahwa Dalil Gugatan Para Penggugat I s/d. IV yang demikian, kabur dan/atau tidak jelas (Obscuur Libel) dan bersifat mengada – ada, mengingat, Para Penggugat I s/d. IV tidak secara terang dan jelas, menguraikan bahwa Asmaun, Wari, Musrianah dan Sarti telah memenuhi



*kewajibannya, seperti dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1990;*

**11.** Bahwa, oleh karenanya, Dalil Gugatan Para Penggugat I s/d. IV yang demikian, adalah merupakan suatu *Dalil Gugatan yang saling kontradiktif dan tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel)*;

**III. GUGATAN PARA PENGGUGAT I S/D. IV ADALAH KURANG PIHAK YANG DIGUGAT**

**12.** Bahwa, menunjuk *Posita/ Fundamentum Petendi* angka 6, terkait Ikatan Jual Beli No. 11a tanggal 28-1-2011 serta *Petitum* angka 4 dan 8 Gugatan Para Penggugat I s/d. IV, terkait tuntutan Pembatalan Ikatan Jual Beli No. 11a tanggal 28-1-2011 tersebut – menunjukkan dan membuktikan bahwa, Gugatan Para Penggugat I s/d. IV adalah *Kurang Pihak yang digugat, karena Sucipto (dan/atau Para Ahli Warisnya) selaku Pembeli dan Kamillah Bahasuan, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak diikutsertakan sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini;*

**13.** Bahwa, meskipun siapa – siapa subyek hukum yang akan dijadikan Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara yang dihadapi – adalah merupakan Hak Penggugat untuk memilih, namun hal tersebut harus didasarkan adanya suatu kepentingan hukum, yang ada relevansinya dengan Obyek yang disengketakan – *untuk memenuhi syarat formil suatu Gugatan dan agar Gugatan tidak dinyatakan kurang pihak;*

**IV. GUGATAN PARA PENGGUGAT I S/D. IV PREMATURE**

**14.** Bahwa, terlebih lagi pada saat Gugatan perkara a quo ini diajukan, masih terdapat sengketa perkara perdata dengan Obyek yang sama, masing – masing terregister dalam perkara dengan;

- Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 6/Pdt.G/2018/PN.Gsk tanggal 13 Desember 2018 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 158/PDT/2019/PT SBY tanggal 29 Mei 2019, yang saat ini masih dalam proses registrasi pemeriksaan di tingkat Kasasi;
- Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 7/Pdt.G/2018/PN.Gsk tanggal 21 Nopember 2018, yang saat ini masih dalam proses registrasi pemeriksaan di tingkat Kasasi;

**15.** Bahwa, terkait dengan Subyek Hukum (Budi Asih/ Tergugat) dengan obyek yang sama dalam Putusan Perkara terdahulu yang saat ini masih belum memperoleh kekuatan hukum tetap, maka untuk menghindari adanya Putusan yang saling tumpang tindih dan/atau saling bertentangan dan berdasarkan uraian peristiwa serta fakta – fakta hukum tersebut





dias, sesuai dengan teori dan dalam praktek proses pemeriksaan perkara, dikenal adanya doktrin/ajaran *Aanhanging atau Sub Judice*, yang menegaskan apabila dalam waktu yang bersamaan berlangsung proses pemeriksaan atas dua atau lebih perkara yang memiliki *korelasi substansial* yang sangat erat, maka secara hukum dan prosesual, *"dibenarkan untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat I s/d. IV, sambil menunggu Putusan Perkara terdahulu mempunyai kekuatan hukum tetap"*

**16.** Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, Gugatan Para Penggugat I s/d. IV, dihubungkan dengan Putusan Perkara terdahulu yang saat ini masih belum memperoleh kekuatan hukum tetap, *dapat dikategorikan sebagai suatu Gugatan yang Premature* serta untuk *menghindari adanya Putusan yang saling tumpang tindih dan/atau saling bertentangan satu dengan yang lain, baik terhadap Subyek Hukum yang sama dan Obyek Hukum yang sama;*

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat mohon agar Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menyatakan menolak atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat I s/d. IV, tidak diterima seluruhnya, karena *Para Penggugat I s/d. IV tidak mempunyai kualitas hak atau legal standing (hak gugat) untuk mengajukan gugatan dan Gugatan Penggugat Kabur atau tidak jelas (Obscuur Libel), serta Kurang Pihak yang turut digugat dan Gugatan Premature;*

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- 1.** Bahwa, dengan ini Tergugat mohon agar segala yang terurai Dalam Eksepsi tersebut diatas, diulang kembali seluruhnya dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini;
- 2.** Bahwa, dengan ini Tergugat menyatakan menolak serta menyangkal seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat I s/d. IV, kecuali mengenai hal – hal yang secara terang dan jelas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat Dalam Pokok Perkara ini;
- 3.** Bahwa, mengingat Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1990 tersebut diatas, merupakan *Perikatan dengan suatu syarat tangguh*, maka dengan *tidak dipenuhinya kewajiban pihak Kedua* (Asmaun, Wari, Musrianah dan Sarti), seperti dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian tersebut, menunjukkan dan membuktikan *bahwa tidak dipenuhinya kewajiban*



tersebut, adalah merupakan peristiwa yang membatalkan atau menggugurkan Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1990 tersebut;

4. Bahwa, terlebih lagi dengan meninggalnya TASANAH sebagai Pihak Pertama/ Kesatu Surat Perjanjian tersebut menjadi gugur demi hukum, karena dalam Surat Perjanjian tersebut tidak mencantumkan adanya klausula, "Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua, sepakat Perjanjian tersebut mengikat serta berlaku terhadap segenap Para Ahli Waris dari Pihak Pertama dan Pihak Kedua";

5. Bahwa, Tergugat menegaskan kembali, dengan meninggalnya Pihak Ke-Satu (TASANAH) maka klausula dalam surat perjanjian tertanggal 12 April 1990, yang mengatur "kuasa" dari Pihak Ke-Satu, tidak dapat dicabut dan bersifat mutlak - menurut ketentuan pasal 1813 KUH Perdata salah satu alasan berakhirnya pemberian kuasa adalah dengan meninggalnya si pemberi kuasa maupun penerima kuasa;

6. Bahwa, dengan mengacu pada ketentuan pasal 1813 KUH Perdata tersebut, maka kuasa yang dipegang seperti dimaksud dalam surat perjanjian tertanggal 12 April 1990 untuk mengurus perkara menjadi gugur karena meninggalnya si pemberi kuasa (TASANAH) kepada Asmaun, Wari, Musrianah dan Sarti;

7. Bahwa, sehingga dengan demikian para Penggugat I s/d. IV telah salah atau keliru dalam memahami tentang ".....Kuasa Pengurusan Perkara....." yang di tafsirkan dan/atau dipahami sebagai suatu Kuasa Mutlak yang tidak dapat dicabut atau dibatalkan, padahal dalam pengurusan setiap perkara atau sengketa, harus diterbitkan surat kuasa tersendiri yang merupakan aksesoir dari Perjanjian Pokok (seperti misal Akta kuasa Pemberian Hak Tanggungan, adalah merupakan Aksesoir dari Perjanjian Kredit – yang tanpa adanya Perjanjian Kredit maka tidak akan pernah diterbitkan Akta kuasa Pemberian Hak Tanggungan);

8. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, tidak tepat dan tidak benar, Ny. Budi Asih didudukkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, karena Tergugat bukan merupakan pihak dalam Surat Perjanjian tersebut atau merupakan pihak yang turut menjamin pelaksanaan Surat Perjanjian tersebut, sehingga Tergugat tidak dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Surat Perjanjian tersebut;

9. Bahwa, karena Tergugat bukan merupakan pihak dalam Surat Perjanjian tersebut atau merupakan pihak yang turut menjamin pelaksanaan Surat



Perjanjian tersebut, maka tidak tepat dan tidak benar dalil Para Penggugat I s/d. IV yang mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang telah melanggar hak-hak subyektif dan menimbulkan kerugian bagi diri Para Penggugat I s/d. IV, sehingga dalil Para Penggugat I s/d. IV tersebut – haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan tersebut bertentangan dengan uraian peristiwa dan fakta hukum yang sebenarnya;

**10.** Bahwa, sehingga dengan demikian, tuntutan pembayaran ganti kerugian dan uang paksa (Dwangsom) yang diajukan oleh Para Penggugat I s/d. IV terhadap Tergugat, haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, terlebih lagi tuntutan ganti kerugian tersebut, tidak diperinci secara jelas;

**11.** Bahwa, karena Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1990 dan merugikan Para Penggugat I s/d. IV, maka tuntutan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Para Penggugat I s/d. IV, *haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;*

#### **DALAM REKONPENSI**

**1.** Bahwa, Dalam Rekonsensi ini, Tergugat Konpensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonsensi dan sebaliknya Para Penggugat Konpensi I s/d. IV, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Para Tergugat Rekonsensi I s/d. IV;

**2.** Bahwa, dengan ini Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi, menyatakan menolak serta menyangkal, seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat Konpensi I s/d. IV/ Tergugat Rekonsensi I s/d. IV dan mohon agar segala yang terurai Dalam Konpensi tersebut di atas diulang kembali seluruhnya dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan **Dalam Rekonsensi** ini;

**3.** Bahwa, mengingat *Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1990 tersebut adalah merupakan suatu Perikatan yang bersyarat*, yang digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan dilaksanakan atau dipenuhi, baik secara menanggguhkan lahirnya perikatan, hingga terjadinya Perikatan dengan dipenuhinya suatu peristiwa yang akan dilaksanakan, maupun membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut;

**4.** Bahwa, dalam hal Perikatan dengan suatu syarat tangguh, terjadi apabila peristiwa yang dimaksud telah dilaksanakan atau dipenuhi, yaitu apabila



pihak Kedua (Asmaun, Wari, Musrianah dan Sarti) telah memenuhi kewajibannya, yaitu seperti dimaksud dalam ketentuan;

**Pasal 3**, “Segala biaya perkara dan lain – lainnya sampai selesainya menjadi tanggung jawab pihak kedua”;

**Pasal 4**, “Apabila perkara tersebut mengalami berhasil maka kedua belah pihak sepakat untuk menjual tanah tersebut, untuk itu dengan surat ini pula pihak kesatu memberi kuasa menjual kepada pihak kedua atau orang lain yang ditunjuk oleh pihak kedua dengan harga dianggap baik oleh pihak kedua yang mana surat kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan bersifat mutlak”

5. Bahwa, mengingat dengan tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 *Surat Perjanjian* tertanggal 12 April 1990 tersebut diatas oleh *pihak Kedua (Asmaun, Wari, Musrianah dan Sarti)* adalah merupakan peristiwa yang *membatalkan Surat Perjanjian* tertanggal 12 April 1990 tersebut, terlebih lagi;

- Dengan meninggalnya TASANAH sebagai Pihak Pertama/ Kesatu Surat Perjanjian tersebut menjadi gugur demi hukum, karena dalam Surat Perjanjian tersebut tidak mencantumkan adanya klausula, “Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua, sepakat Perjanjian tersebut mengikat serta berlaku terhadap segenap Para Ahli Waris dari Pihak Pertama dan Pihak Kedua”;

- Dengan meninggalnya Pihak Kesatu (TASANAH) maka klausula dalam surat perjanjian tertanggal 12 April 1990, yang mengatur “kuasa” dari Pihak Kesatu, tidak dapat dicabut dan bersifat mutlak - menurut ketentuan pasal 1813 KUH Perdata salah satu alasan berakhirnya pemberian kuasa adalah dengan meninggalnya si pemberi kuasa maupun penerima kuasa;

- Dengan mengacu pada ketentuan pasal 1813 KUH Perdata tersebut, maka kuasa seperti dimaksud dalam surat perjanjian tertanggal 12 April 1990 untuk mengurus perkara menjadi gugur karena meninggalnya si pemberi kuasa (TASANAH) kepada Asmaun, Wari, Musrianah dan Sarti;

6. Bahwa, oleh karenanya, patut menurut hukum Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi mohon agar *Surat Perjanjian* tertanggal 12 April 1990 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum dan/atau dinyatakan gugur atau batal demi hukum;

7. Bahwa, oleh karena Gugatan Rekonpensi ini diajukan dan didasarkan atas bukti autentik, maka Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi, mohon



*agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi;*

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, baik Dalam Kompensi maupun Dalam Rekonpensi, Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi, mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai tersebut di bawah ini;

**DALAM EKSEPSI**

*Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;*

**DALAM POKOK PERKARA**

- *Menolak atau tidak dapat diterima Gugatan Para Penggugat I s/d. IV untuk seluruhnya;*
- *Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat I s/d. IV;*

**DALAM REKONPENSI**

1. *Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;*
2. *Menyatakan Surat Perjanjian Tertanggal 12 April 1990 tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum dan/atau dinyatakan gugur atau batal demi hukum;*
3. *Menghukum Penggugat Kompensi I s/d. IV / Tergugat Rekonpensi I s/d. IV secara tanggung renteng, untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;*
4. *Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoer Baar Bij Voorradd) meskipun ada upaya verzet, Banding, maupun Kasasi;*

Dan apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil – adilnya ([\*ex aequo et bono\*](#))

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut pihak Para Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik tertanggal 11 Januari 2021 dan Tergugat juga telah mengajukan Duplik secara elektronik tertanggal 25 Januari 2021;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah hadir Penggugat Intervensi, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 14 Desember 2020 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan permohonan Intervensi tersebut diatas, Para Penggugat telah memberikan tanggapannya tertanggal 18 Januari 2020, sebagai berikut :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Adapun Jawaban atas Gugatan saudara Penggugat Intervensi sebagaimana kami uraikan dibawah ini :

Kami perlu tegaskan bahwa masing-masing Penggugat I (satu) Sampai Dengan Penggugat IV (empat) telah melakukan Perjanjian yang tertuang dalam Klausul-klausul yang sifatnya mengikat Para Pihak Antara Pihak Tasanah sebagai Pihak Pertama dan Sebagai Pihak Kedua Asmaun; Wartu; Musriana; Sarti yang dalam Gugatan Penggugat diwakili oleh Ahli Waris dari Pihak Pertama Maupun Pihak Kedua yang dalam hal tersebut sudah dijelaskan dalam surat perjanjian tertanggal 12 Bulan April Tahun 1991;

1. Bahwa Tergugat I (satu) sampai dengan Tergugat IV (empat) menolak dengan tegas atas seluruh isi dalam gugatan penggugat intervensi;

2. Bahwa Penggugat intervensi tidak ada korelasi dan/atau substansi hukum dengan tergugat I (satu) sampai tergugat IV (empat) intervensi maka kami memohon kepada majelis hakim yang menangani dan memutus perkara ini untuk menolak seluruh gugatan intervensi ;

3. Bahwa kami selaku yang saat ini sebagai Tergugat I (satu) sampai Tergugat IV (empat) Intervensi secara *de facto* gugatan penggugat intervensi tidak cermat dalam melakukan gugatan intervensi kepada para Tergugat I (satu) sampai Tergugat IV (empat) dikarenakan secara substansi hukum gugatan penggugat intervensi beda subjek maka kami memohon kepada majelis hakim yang menangani dan memutus perkara aquo menolak seluruh gugatan penggugat intervensi;

4. Bahwa kami selaku Tergugat Intervensi I (satu) sampai Tergugat Intervensi IV (empat) mengingatkan kepada majelis hakim yang menangani perkara aquo jika memaksa memasukan penggugat intervensi dalam perkara aquo, kami selaku Tergugat I (satu) sampai tergugat IV (empat) Intervensi mohon untuk diulang lagi gugatan penggugat yang dahulu untuk diulang kembali karena gugatan penggugat I (satu) sampai penggugat IV (empat) sudah masuk dalam pokok perkara dengan pihak Budi Asih selaku Tergugat/Tergugat Intervensi V;

5. Bahwa kami selaku mewakili tergugat I (satu) sampai dengan tergugat IV (empat) intervensi tidak mengakui gugatan penggugat intervensi maka kami tidak menanggapi dalil-dalil dari gugatan penggugat intervensi;

Apabila majelis hakim mempunyai pendapat hukum lain untuk memasukan penggugat intervensi dalam perkara aquo maka kami selaku tergugat I (satu)

Halaman 19 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk

#### 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

sampai tergugat IV (empat) memohon kepada majelis hakim untuk mengulang kembali perkara aquo mengingat perkara tersebut sudah masuk dalam pokok perkara.

Menimbang, bahwa berkaitan dengan permohonan Intervensi tersebut diatas, Tergugat telah memberikan tanggapannya tertanggal 18 Januari 2020, sebagai berikut :

Bahwa, berkaitan dengan Gugatan Intervensi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi dalam perkara a quo, dengan ini *Tergugat Konpensil/ Tergugat Intervensi V*, mengajukan tanggapan sebagai berikut;

1. Bahwa, pada hakekatnya Intervensi adalah merupakan suatu perbuatan hukum oleh pihak ketiga yang merasa mempunyai kepentingan, dengan jalan melibatkan diri sebagai salah satu pihak, dalam suatu sengketa perkara yang sedang berlangsung, sebagai Pihak Intervensi;
2. Bahwa, Pihak Penggugat Intervensi (Sri Rahayu) dalam melibatkan diri sebagai salah satu pihak, mendasarkan adanya kepentingan dan hak – haknya, pada *Putusan Kasasi Nomor: 904 K/Pdt/2020/MA.RI tanggal 2 Juni 2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 116/PDT/2019/PT.SBY tanggal 20 Mei 2019 jo Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 7/Pdt.G/2018/PN. Gsk tanggal 29 November 2018;*
3. Bahwa, oleh karena Penggugat Intervensi dalam perkara ini adalah untuk mempertahankan kepentingan dan hak – haknya sendiri, *maka kedudukannya, tidak paralel* baik dengan Para Penggugat I s/d. IV Konpensil/ Para Tergugat Intervensi I s/d. IV, maupun dengan Tergugat Konpensil/ Tergugat Intervensi V dalam perkara a quo;
4. Bahwa, berdasarkan alasan tersebut diatas, Tergugat Konpensil/ Tergugat Intervensi V, menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo, untuk mempertimbangkan kepentingan dan hak – hak Penggugat Intervensi, apakah dapat diakomodir dan/atau diterima sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, sebagai Penggugat Intervensi;
5. Bahwa, mohon untuk dijadikan suatu pertimbangan, selain *Gugatan perkara a quo dan Gugatan Intervensi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi (Sri Rahayu)*, masih terdapat sengketa perkara perdata yang menyangkut Obyek Sengketa yang sama, seperti dimaksud dalam;
  - *Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 6/Pdt.G/2018/PN.Gsk tanggal 13 Desember 2018 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 158/PDT/2019/PT SBY tanggal 29 Mei 2019, yang saat ini masih dalam proses registrasi pemeriksaan di tingkat Kasasi;*

Halaman 20 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat Konvensi/ Tergugat Intervensi V, menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, untuk menjatuhkan *Putusan Sela*, sehubungan dengan diajukannya Gugatan Intervensi oleh SRI RAHAYU, untuk melibatkan diri sebagai salah satu pihak, sebagai Penggugat Intervensi;

Dan apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Pengadilan menjatuhkan Putusan Sela tanggal 25 Januari 2021 Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Gsk yang pada pokoknya mengizinkan Penggugat Intervensi menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### DALAM KONVENSI;

##### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban atas pokok perkara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi terdiri dari:

1. *Para Penggugat I S/D IV Tidak Mempunyai Kapasitas (Legal Standing) Untuk Mengajukan Gugatan*

Menimbang, bahwa eksepsi ini mendalilkan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) mengajukan gugatan dengan argumentasi hukum Tasanah sebagai pihak pertama dalam perjanjian sudah meninggal dunia dan dalam perjanjian tersebut tidak tercantum klausul perjanjian tersebut mengikat ahli waris para pihak. Tergugat juga mendalilkan kedudukannya dalam perjanjian tersebut hanya sebaagai saksi sehingga ada pertentangan dengan kejadian materil sebenarnya. Dalam konteks ini, Tergugat juga mendalilkan surat perjanjian tanggal 12 April 1990 merupakan perikatan bersyarat sehingga Asmaun, Wari, Musrianah dan Sarti sebagai pihak kedua baru sehingga mereka maupun para ahli warisnya baru akan menimbulkan hak apabila mereka sudah melaksanakan kewajiban dalam perjanjian tersebut sedangkan perjanjian tersebut tidak mengikat para ahli waris pihak pertama maupun pihak kedua. Tergugat juga mendalilkan klausul dalam perjanjian tersebut

Halaman 21 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



yang mencantumkan kuasa mutlak bertentangan dengan Pasal 1813 KUHPdata;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV secara tegas membantahnya sebagaimana tercantum dalam replik dengan argumentasi hukum surat perjanjian sebagaimana tercantum dalam posita gugatan bukan mengenai surat kuasa sehingga melainkan perikatan yang diatur dan sesuai dengan Pasal 1338 KUHPdata sehingga Pasal 1813 KUHPdata tidak dapat diterapkan dalam perkara ini dan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV sebagai ahli waris memiliki hak *saisine*;

Menimbang, bahwa atas replik sebagaimana tersebut di atas Tergugat tidak memberikan bantahan secara khusus sebagaimana tercantum dalam duplik melainkan hanya menyatakan pihak pertama dan pihak kedua dalam perjanjian telah meninggal dunia sehingga perjanjian tersebut menjadi gugur demi hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi ini Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Bahwa istilah *legal standing* adalah adaptasi dari istilah *standi in judicio* yang memiliki makna kewenangan suatu subyek hukum untuk mengajukan gugatan;

Bahwa substansi eksepsi ini Tergugat mendalilkan Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan dalam perkara ini. Dalam konteks ini, atas titel atau judul eksepsi ini dihubungkan satu sama lain dengan argumentasi hukum yang diuraikan Majelis Hakim berpendapat argumentasi hukum yang diberikan tidak mendeskripsikan apalagi mendukung titel yang diberikan;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim menyatakan eksepsi ini tanpa justifikasi dan tidak beralasan;

Menimbang, bahwa akibat hukum eksepsi tanpa justifikasi hukum adalah patut dan tepat serta menurut hukum apabila menolak eksepsi ini;

## 2. Gugatan Para Penggugat I S/D IV Kabur/Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

Menimbang, bahwa eksepsi ini mendalilkan Penggugat dalam posita gugatan tidak ada menguraikan secara terang dan jelas Asmaun, Wari, Musrianah dan Sarti telah memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam klasul surat perjanjian tanggal 12 April 1990;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini Penggugat secara tegas menolaknya sebagaimana tercantum dalam replik pada pokoknya



menyatakan substansi perkara ini adalah mengenai hak Penggugat yang belum Tergugat penuhi sehingga menciptakan keadaan wanprestasi;

Menimbang, bahwa atas replik sebagaimana tersebut di atas Tergugat tidak memberikan bantahan secara khusus sebagaimana tercantum dalam duplik;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Bahwa terminologi *obscuur libel* memiliki arti suatu eksepsi yang diajukan dengan dalil bantahan terhadap surat gugatan yang tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), padahal syarat formil suatu gugatan harus terang, dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Bahwa Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR tidak mengatur secara rinci dan jelas mengenai penegasan rumusan materi gugatan yang secara jelas dan terang, namun berdasarkan praktek persidangan atau konvensi sebagai satu diantara sumber hukum dengan berpedoman pada Pasal 8 Rv menyatakan pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*eenduidelijk en bepaalde conclusie*) sebagai realisasi asas demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*);

Bahwa penerapan Pasal 8 Rv di atas dalam praktek persidangan tercipta perkembangan baru yaitu adanya penerapan dan pemberlakuan eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) atau tidak jelas;

Bahwa secara hukum suatu gugatan atas dasar keadaan wanprestasi terkait pelaksanaan klausul dalam perjanjian yang tidak dipenuhi secara keseluruhan ataupun hanya dipenuhi sebagian. Dalam konteks hukum acara, guna memperoleh fakta hukum adanya persesuaian apalagi pembuktian terkait pelaksanaan pemenuhan atau pelaksanaan klausul perjanjian hanya dapat berdasarkan alat bukti yang diajukan para pihak sedangkan persidangan dengan agenda pembuktian bukan bagian dari persidangan dalam eksepsi yang hanya melihat dari aspek formal gugatan melainkan bagian dari persidangan dalam pokok perkara.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas adalah patut dan tepat serta menurut hukum apabila eksepsi ini juga ditolak.

### **3. Gugatan Para Penggugat I S/D IV Adalah Kurang Pihak Yang Digugat**

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini Tergugat mendalilkan adanya pihak lain yang tidak ditarik menjadi pihak dalam perkara ini yaitu Sucipto, SH., dan/atau para ahli warisnya selaku pembeli dan Kamiliah Bahasuan, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tercantum dalam petitum gugatan yang meminta pembatalan Ikatan Jual Beli Nomor 11a tanggal 28 Januari 2011 walaupun secara hukum merupakan hak mutlak Penggugat untuk menarik pihak yang akan digugat dalam perkara ini namun demi kepentingan hukum dan relevansi dengan obyek sengketa serta memenuhi syarat formal pihak tersebut harus ditarik menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini Penggugat dalam replik menolaknya dengan argumentasi hukum tidak relevan karena pihak tersebut tidak memiliki hubungan hukum dan berada diluar pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa atas replik sebagaimana tersebut di atas Tergugat tidak memberikan bantahan secara khusus sebagaimana tercantum dalam duplik;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Bahwa suatu gugatan diajukan sebagai instrumen atau sarana guna melindungi kepentingan hukum suatu subyek hukum yang merasa kepentingan hukumnya terganggu bahkan dirugikan atas perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh pihak lainnya. Dalam konteks ini, pihak yang merasa dirugikan tentunya mengetahui pihak yang menyebabkan keadaan tersebut sehingga mengajukan tuntutan berupa gugatan melalui lembaga peradilan;

Bahwa Penggugat sebagai pihak yang merasa dirugikan kepentingan hukumnya secara hukum mempunyai hak subyektif untuk menarik pihak-pihak tertentu sebagai penyebab kerugian tersebut dengan memperhatikan korelasi atau hubungan hukum diantara para pihak tersebut maupun hubungannya dengan obyek perkara;

Bahwa hak tersebut dipertegas melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 dengan kaidah hukum yaitu *"penggugat memiliki kewenangan untuk menentukan pihak yang akan ditariknya menjadi tergugat"*;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas dihubungkan dengan dalil eksepsi ini khususnya pernyataan Tergugat yang mengakui hak mutlak Penggugat namun tetap meminta agar menarik pihak lain walaupun dengan alasan kepentingan hukum maupun adanya relevansi dengan obyek perkara bukan hanya tanpa justifikasi tetapi sudah bertentangan dengan asas atau norma hukum dan yurisprudensi atau dengan kata lain Majelis Hakim menyatakan replik Penggugat sebagai tanggapan atas eksepsi ini beralasan;

Halaman 24 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas adalah patut dan tepat serta menurut hukum Majelis Hakim menolak eksepsi ini.

#### 4. *Gugatan Para Penggugat I S/D IV Premature*

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi ini mendalilkan obyek perkara ini masih memiliki kaitan dengan perkara lain yang belum memiliki kekuatan hukum tetap sehingga untuk menghindari putusan pengadilan yang saling bertentangan dan sesuai dengan doktrin *aanhanging* atau *sub judice* sehingga perkara ini termasuk perkara prematur;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini Penggugat dalam replik menolaknya dengan argumentasi hukum gugatan ini sudah tepat dan jelas dengan mengajukan perkara ini guna mencari kebenaran hukum, kepastian hukum dan supaya Penggugat mempunyai sebagian hak yang masih melekat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa atas replik sebagaimana tersebut di atas Tergugat tidak memberikan bantahan secara khusus sebagaimana tercantum dalam duplik;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Bahwa terminologi gugatan prematur terkandung makna gugatan yang diajukan masih terlampaui dini karena masih ada upaya penyelesaian sengketa dengan mekanisme lain sebelum mengajukan gugatan atau batas waktu untuk mengajukan gugatan sesuai dengan kesepakatan belum terlampaui atau adanya kesepakatan untuk penundaan pembayaran berdasarkan perjanjian;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas dan dihubungkan dengan eksepsini Majelis Hakim menyatakan argumentasi hukum yang diberikan tanpa justifikasi hukum sehingga eksepsi ini tidak beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas adalah patut dan tepat serta menurut hukum Majelis Hakim menolak eksepsi ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas maka adalah patut dan tepat serta menurut hukum Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh eksepsi Tergugat

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah mengenai tindakan wanprestasi yang Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang tidak memenuhi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya sebagaimana tercantum dalam klausul Perjanjian tanggal 12 April 1990 terlegalisir dengan Nomor 426 di Kantor Notaris Djamilah Nahdi, SH.,

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau tidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal mengenai letak dan lokasi obyek perkara berada di Jalan Dokter Wahidin Sudirohusodo dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik 02083 tercatat atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara para pihak adalah *satu sisi*, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan adanya tindakan wanprestasi yang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi lakukan karena tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam klausul Surat Perjanjian tanggal 12 April 1990 untuk membagi sebagian uang dari hasil penjualan bidang tanah tersebut padahal bidang tanah tersebut sudah terjual sedangkan *sisi lain*, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak posita dan petitum gugatan dengan argumentasi hukum tidak berkedudukan menjadi pihak dalam surat perjanjian yang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi jadikan dasar gugatan sehingga tidak tepat dianggap telah melakukan wanprestasi bahkan para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut seluruhnya sudah meninggal dunia dan tidak ada klausul yang mencantumkan apabila para pihak sudah meninggal dunia maka perjanjian tersebut mengikat masing-masing ahli waris;

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum dan posita perkara ini berupa tindakan wanprestasi namun secara material menyangkut bidang tanah maka secara *ex officio* Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) atas bidang tanah yang menjadi obyek dalam surat perjanjian yang menjadi dasar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan perkara ini;

Menimbang, bahwa pasca pemeriksaan setempat diperoleh fakta hukum yaitu para pihak sepakat lokasi yang dikunjungi adalah area bidang tanah yang disebutkan dalam surat perjanjian sebagaimana posita dan petitum gugatan dan saat ini berada pada penguasaan pihak ketiga dan dimanfaatkan untuk usaha bengkel/toko variasi mobil-sound system mobil dan warung kopi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai syarat-syarat sahny suatu perjanjian dan beberapa jenis perjanjian berikut segala akibat hukumnya sebagai berikut:

Bahwa Pasal 1338 KUHPdata adalah asas atau prinsip dasar bagi para pihak yang hendak membuat suatu perjanjian yang dikenal dengan istilah asas

Halaman 26 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebebasan berkontrak, namun demikian secara hukum makna kebebasan tersebut tidak dalam arti tanpa batas namun tetap dalam koridor hukum dan memenuhi syarat-syarat sahny suatu perjanjian;

Bahwa berpedoman Pasal 1320 KUHPerdota syarat sahny suatu perjanjian terdiri dari:

1. Kesepakatan para pihak, dalam artian adanya persesuaian kehendak yang bebas (suka rela) diantara para pihak atau tidak adanya kekhilafan (*dwaling, mistake*), paksaan (*dwang*) apalagi penipuan (*bedrog, fraud*);
2. Kecakapan para pihak, terkandung makna para pihak yang membuat dan menandatangani perjanjian cakap dan berkompoten secara hukum;
3. Mengenai hal tertentu, dalam artian klausul yang diperjanjikan harus jelas dan terperinci antara lain berpedoman Pasal 1332 KUHPerdota benda yang menjadi obyek perjanjian adalah benda yang dapat diperdagangkan atau berpedoman Pasal 1333 KUHPerdota obyek perjanjian harus mencakup pokok benda tertentu atau paling tidak dapat ditentukan;
4. Kausa yang halal, dalam artian klausul perjanjian berisikan kehendak para pihak untuk mencapai tujuan tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan terutama peraturan perundang-undangan;

Bahwa terkait dengan bentuk atau jenis perjanjian Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH., dalam bukunya berjudul "*Kompilasi Hukum Perikatan*" terbitan PT. Citra Aditya Bakti Bandung menyatakan ada beberapa jenis perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota maupun kesepakatan yang tumbuh dari praktek masyarakat. Adapun diantara bentuk perjanjian tersebut adalah *perjanjian timbal balik* yang terkandung makna klausul dalam perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, misalnya perjanjian jual beli atau perjanjian kredit/pinjaman;

Bahwa bentuk lain dari perjanjian tersebut adalah perjanjian bernama (*benoemd overeenkompts*) yaitu perjanjian yang memiliki titel atau judul tertentu dan sudah diatur dalam perundang-undangan, bentuk dari perjanjian ini antara lain perjanjian sewa-menyewa, pinjam pakai, persekutuan perdota, pendirian perseoran terbatas. Dalam konteks ini, secara hukum juga dikenal istilah perjanjian tak bernama (*Onbenoemd Overeenkomst*) yaitu perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdota maupun perundang-undangan lainnya namun tumbuh atas dasar kebebasan berkontrak namun tetap wajib memenuhi ketentuan mengenai syarat sahny suatu perjanjian;

Bahwa khusus mengenai perjanjian pemberian kuasa, Pasal 1792 KUHPerdota memberikan makna sebagai suatu perjanjian dengan klausul

Halaman 27 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berisikan pemberian kuasa kepada orang lain untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa. Dalam konteks ini, berpedoman Pasal 1813 KUHPdata menyatakan suatu perjanjian pemberian kuasa demi hukum berakhir apabila pihak yang memberikan kuasa meninggal dunia karena kekuasaan untuk melaksanakan suatu kegiatan berasal dari pemberi kuasa, hal yang sama berlaku bagi penerima kuasa apabila meninggal dunia maka kewenangan untuk bertindak demi hukum gugur atau berakhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-11 dan Saksi-Saksi masing-masing atas nama Achmad Chusaini, Sumarsih dan Hotman Sitompul;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Surat Perjanjian tertulis tanggal 12 April 1990 yang ditandatangani oleh Tasanah sebagai pihak kesatu dan Asmaun, Wari, Musrianah dan Sarti masing-masing sebagai pihak kedua serta Boediasih dan Erwin Ganda Tua Sinaga, SH., masing-masing sebagai saksi dan bukti surat tersebut dilegalisasi dengan Nomor 426 pada tanggal 12 April 1999 di Kantor Notaris Djamilah Nahdi, SH., bukti P-2 tentang Surat Kematian Nomor 474.3/25/403.89.18.2007 tanggal 29 Juni 2007 atas nama Asmaun dan bukti P-3 tentang Surat Kematian Nomor 474.06/403.87.19/2004 tanggal 1 April 2004 atas nama Wari serta keterangan saksi Achmad Chusaini pada pokoknya menerangkan sekitar tahun 2016 sampai dengan sekarang mendapatkan kuasa dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menjaga, mengelola dan melindungi bidang tanah miliknya yang berada di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo Kelurahan Kebomas Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik, saksi ini juga menerangkan atas bidang tanah tersebut sejak tahun 2020 dimanfaatkan oleh pihak lain yakni sdr. Ali Fauzi dengan mendirikan usaha bengkel/toko variasi mobil dan warung kopi serta menerangkan tidak mengetahui adanya permasalahan hukum diantara para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa saksi Sumarsih pada pokoknya menerangkan dirinya pernah bekerja sebagai pegawai Djamilah Nahdi, SH., Notaris di Gresik dan sekitar bulan April 1990 pernah melihat bukti P-1 saat hendak mengetik format legalisasi yang tercantum pada lembaran belakang bukti tersebut namun tidak mengetahui isi atau klasulnya, saksi juga menyatakan melihat Notaris Djamilah Nahdi, SH., membacakan bukti P-1 dan para pihak menandatangani bukti tersebut, serta saksi Hotman Sitompul pada pokoknya menerangkan

Halaman 28 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk

### 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)





sekitar tahun 2010 diajak temannya bernama Erwin Ganda Tua Sinaga, SH., mendatangi rumah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi namun tidak berjumpa dan mendengar bidang tanah yang berlokasi di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo Gresik hendak dibeli orang yang biasa diipanggil Pak Cipto dan bidang tanah sekarang menjadi obyek perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita dan petitum gugatan diperoleh fakta hukum yaitu bukti P-1 adalah dasar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan argumentasi hukum yaitu saat bidang tanah tersebut laku terjual Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tercantum pada Pasal 5 Perjanjian tersebut pada pokoknya menyatakan hasil penjualan bidang tanah akan dibagi bersama antara pihak kesatu dengan pihak kedua setelah dikurangi semua kewajiban terkait dengan penjualan bidang tanah tersebut termasuk diantaranya ongkos perkara dan honorarium pengacara sebesar 20 % dari nilai penjualan;

Menimbang, bahwa secara hukum atas bukti P-1 dihubungkan dengan bentuk-bentuk perjanjian sebagaimana pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim menyatakan bukti ini termasuk kategori perjanjian tak bernama (*Onbenoem Overeenkomst*) karena berdasarkan telaah yuridis atas bukti ini diperoleh fakta hukum para pihak yang membuat dan menandatangani bukti P-1 sepakat hanya memberikan titel atau judul umum yaitu Surat Perjanjian;

Menimbang, bahwa fakta hukum lain dari hasil telaah yuridis atas bukti ini adalah satu diantara klausul perjanjian tersebut terkandung makna adanya pemberian kuasa dari pihak pertama kepada pihak kedua untuk menjual bidang tanah tersebut termasuk kewenangan memberikan harga jual bahkan pihak kedua diberikan wewenang menunjuk pihak lainnya untuk menjualkan bidang tanah tersebut sebagaimana tercantum pada Pasal 4;

Menimbang, bahwa akibat hukum dari adanya klausul pemberian kuasa dalam bukti P-1 memiliki berimplikasi atas keberlakuan dan daya mengikat dari perjanjian tersebut. Dalam konteks ini, Majelis Hakim dengan berpedoman Pasal 1813 KUHPerdara keberlakuan dan daya mengikat bukti P-1 menjadi berakhir terhitung sejak pihak pertama sebagai pemberi kuasa meninggal dunia;

Menimbang, bahwa terkait dengan keberadaan Tasanah sebagai pihak kesatu dalam bukti P-1 dihubungkan dengan penyebutan identitas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam surat gugatan sebagai ahli waris almarhumah Tasanah maka secara hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengetahui bahkan mengakui Tasanah sudah meninggal dunia;



Menimbang, bahwa akibat hukum dari status sosial Tasanah yang sudah meninggal dunia maka keberlakuan bukti P-1 sudah berakhir atau batal demi hukum sehingga akibat hukumnya adalah Majelis Hakim menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan posita gugatannya. Pertimbangan hukum ini makin dipertegas lagi dengan alat bukti surat masing-masing ditandai dengan bukti P-2 dan bukti P-3 pada pokoknya masing-masing menyatakan Asmaun dan Wari sebagai bagian dari pihak kedua dalam bukti P-1 juga sudah meninggal dunia sehingga kembali berpedoman Pasal 1813 KUHPerdara makin mempertegas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan gugatannya. Dalam konteks pembuktian, berdasarkan keterangan 3 (tiga) orang saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hadirkan seluruh keterangan yang diberikan tidak ada memberikan fakta hukum yang mendukung apalagi membuktikan posita gugatan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ajukan sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, maka Majelis Hakim menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat;

#### **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan materi jawaban dalam pokok perkara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga mengajukan gugatan rekonvensi dengan maksud dan tujuan pada pokoknya menyatakan Surat Perjanjian tertulis tanggal 12 April 1990 merupakan suatu perikatan yang bersyarat yang digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan dilaksanakan atau dipenuhi sedangkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada pokoknya menyatakan pihak kedua dari surat perjanjian tersebut sudah meninggal dunia maka secara hukum surat perjanjian tersebut sudah gugur demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal mengenai letak dan lokasi obyek perkara sebagaimana pertimbangan hukum dalam gugatan konvensi di atas;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah *satu sisi*, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendalilkan surat perjanjian tertulis tanggal 12 April 1990 sudah berakhir

Halaman 30 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhitung sejak meninggalnya Tasanah sedangkan sisi lain, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendalilkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam Surat Perjanjian tertulis tanggal 12 April 1990;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalil gugatan rekonvensi tidak mengajukan alat bukti secara khusus atau baru melainkan menggunakan alat bukti yang sama dalam pembuktian dalil bantahan gugatan konvensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa hal sama juga dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk memperkuat dalil bantahannya dalam gugatan rekonvensi tidak mengajukan alat bukti baru melainkan menggunakan alat bukti yang sama dengan gugatan konvensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian dan dihubungkan dengan bukti Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terutama keseluruhan bukti surat dari T-1 sampai dengan T-6 dalam gugatan konvensi diperoleh fakta hukum yaitu selama persidangan asli dari masing-masing surat tidak diperlihatkan dalam persidangan sehingga berpedoman Pasal 1888 KUHPerdara maupun kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3609K/Pdt/1985 Majelis Hakim berpendapat seluruh bukti surat yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak akan dipertimbangkan atau dikesampingkan sebagai bukti surat karena kekuatan pembuktian bukti surat berada pada asli dokumennya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas maka Majelis Hakim menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan posita gugatannya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditolak seluruhnya sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah, maka adalah patut dan tepat serta demi hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

## **DALAM PERKARA INTERVENSI**

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Halaman 31 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk

#### **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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam intervensi dengan surat gugatan intervensi tanggal 14 Desember 2020 pada pokoknya sebagai berikut :

Gugatan Intervensi ini didasarkan pada serangkaian fakta hukum dan dasar hukum sebagaimana terurai berikut :

1. Bahwa Tergugat I Intervensi hingga Tergugat IV Intervensi dalam gugatannya tertanggal 22 September 2020 (selanjutnya disebut gugatan) pada intinya mendalilkan jika telah melakukan perjanjian dengan Tergugat V Intervensi sebagaimana dituangkan dalam surat tertanggal 12 April 1990 atas obyek berupa tanah berikut segala sesuatu di atasnya sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02083 tertulis atas nama Tergugat V Intervensi, seluas kurang lebih 0,358 Ha, terletak di Jalan Wahidin Sudiro Husodo, Kel./ Desa Kebomas, Kec. Kebomas, Gresik, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jl. Wahidin Sudiro Husodo;

Sebelah Timur : Tanah Saparidan Durakhim;

Sebelah Selatan : Tanah Sumarno/ Bu Nuldan Musa;

Sebelah Barat : Tanah/ galangan kayu Inti sari dan telaga desa toko bangunan

Berikut pula dalam gugatan *a quo* Tergugat I Intervensi hingga Tergugat IV Intervensi mendalilkan jika obyek tersebut telah dijual oleh Tergugat V Intervensi kepada Alm. Tuan Sucipto (Pewaris Penggugat Intervensi) berdasarkan Ikatan Jual Beli No. 11a di hadapan Notaris Kamiliyah Bahasuan, S.H. tanggal 28 Januari 2011, karenanya Tergugat V Intervensi telah *wanprestasi* dan patut untuk diletakkan sita jaminan serta Tergugat I Intervensi hingga Tergugat IV Intervensi mohon pembatalan perjanjian;

2. Bahwa mencermati Sertipikat Hak Milik Nomor 02083, obyek, Ikatan Jual Beli No. 11a di hadapan Notaris Kamiliyah Bahasuan, S.H. tanggal 28 Januari 2011 antara Tergugat V Intervensi kepada Alm. Tuan Sucipto seluruhnya telah memperoleh kepastian hukum dalam Putusan Kasasi No. 904 K/ Pdt/ 2020 tertanggal 2 Juni 2020 dengan kedudukan Penggugat Intervensi sebagai Pemohon Kasasi dalam perkara tersebut, oleh karenanya telah cukup alasan bagi Penggugat Intervensi untuk mengajukan gugatan intervensi dalam perkara ini dengan kedudukan sebagai *Tusschenkomst*;

3. Bahwa alas hak gugatan *wanprestasi* yang diajukan Tergugat I Intervensi hingga Tergugat IV Intervensi sebagaimana didalilkan dalam *posita/ fundamentum petendi* nomor 1 gugatannya adalah "pada tanggal dua belas bulan april tahun seribu Sembilan ratus Sembilan puluh (12-04-1990) antara pewaris Para Penggugat telah melakukan Perjanjian dengan Alm. Tasanah

Halaman 32 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



yang dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya yang bernama Ny. Budi Asih selaku Tergugat ...”, kemudian dengan diajukannya gugatan tanggal 22 September 2020 maka pengajuan tersebut telah melewati waktu selama 30 tahun 5 bulan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1967 BW, maka gugatan yang demikian terkualifikasi *daluwarsa*. Selanjutnya berdasarkan asas *point d’interest point d’ action*, telah nyata jika tidak adalagi kepentingan Tergugat I Intervensi hingga Tergugat IV Intervensi yang harus dilindungi dalam gugatannya dan tepat jika gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima (*nieton vankelij keveer klrad*);

4. Bahwa dalil Sertipikat Hak Milik Nomor 02083 dalam gugatan yang telah *daluwarsa* tersebut telah ditentukan dalam amar/ dictum *condemnatoir* nomor 10 Putusan Kasasi No. 904 K/ Pdt/ 2020 yaitu “Menghukum Turut Tergugat III untuk menarik Sertipikat Hak Milik Nomor 2083, Desa Kebomas, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik ...”, demikian pula dalil Ikatan Jual Beli No. 11a di hadapan Notaris Kamiliah Bahasuan, S.H. tanggal 28 Januari 2011 telah dinyatakan sah sebagaimana dalam amar/ dictum *condemnatoir* nomor 2 Putusan Kasasi *a quo* sehingga tidak lagi relevan menjadi sengketa. Karenanya *petitum* nomor 8 gugatan yang *daluwarsa* tersebut patut untuk ditolak;

5. Bahwa berikut juga tentang obyek sebidang tanah *a quo* selain telah ditentukan kepemilikannya, dalam amar/ dictum nomor 11 Putusan Kasasi telah dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoirbeslag*). Oleh karenanya tidak relevan pula menguji sengketa kepemilikan, termasuk permohonan sita jaminan yang diajukan Tergugat I Intervensi hingga Tergugat IV Intervensi sebagaimana dalam *posita* nomor 2 dan *petitum* nomor 4 gugatan yang *daluwarsa* tersebut telah tepat untuk ditolak;

6. Bahwa berdasarkan amar/ dictum *condemnatoir* nomor 12 Putusan Kasasi, Tergugat V Intervensi telah dihukum untuk mentaati dan mematuhi Putusan Kasasi diantaranya menerima sisa pelunasan atas harga jual beli, melanjutkan proses Ikatan Jual Beli iAkta No. 11a di hadapan Notaris Kamiliah Bahasuan, S.H. tanggal 28 Januari 2011, maka segala sesuatu yang disampaikan oleh Tergugat V Intervensi dalam persidangan atas perkara gugatan yang *daluwarsa* tersebut adalah patut pula untuk ditolak;

7. Bahwa oleh karena segala sesuatu yang termuat dalam gugatan intervensi ini adalah berdasar, maka patut Majelis Hakim yang Mulia mengabulkan seluruh gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi. Serta berkenaan dengan pembayaran biaya perkara, maka telah patut dan adil





Para Tergugat Intervensi di hukum tanggung renteng membayar ongkos-ongkos atau biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian yang telah Para Penggugat kemukakan, mohon kepada Majelis Hakim untuk menerima Penggugat Intervensi masuk dalam pemeriksaan perkara yang sedang berjalan serta selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI

### Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menolak seluruh gugatan Tergugat I Intervensi hingga Tergugat IV Intervensi atau sekurang-kurangnya menyatakan tidak dapat diterima (*nietonvankelijeveerkhrad*);
3. Menolak seluruh Jawaban Tergugat V Intervensi atau sekurang-kurangnya menyatakan tidak dapat diterima (*nietonvankelijeveerkhrad*);
4. Menghukum Para Tergugat Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar ongkos-ongkos/ biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan/ atau

### Subsidaair :

Mohon putusan seadil-adilnya, berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan intervensi di atas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Intervensi mengajukan jawaban sebagai berikut:

I Adapun Jawaban atas Gugatan Penggugat Intervensi sebagaimana kami uraikan dibawah ini :

Kami perlu tegaskan bahwa masing-masing Penggugat I(satu) Sampai Dengan Penggugat IV(empat) telah melakukan Perjanjian yang tertuang dalam Klausul-klausul yang sifatnya mengikat Para Pihak Antara Pihak Tasanah sebagai Pihak Pertama dan Sebagai Pihak Kedua Asmaun; Warti; Musriana; Sarti yang dalam Gugatan Penggugat diwakili oleh Ahli Waris dari Pihak Pertama Maupun Pihak Kedua yang dalam hal tersebut sudah dijelaskan dalam surat perjanjian tertanggal 12 Bulan April Tahun 1990;

1. Bahwa Tergugat I(satu) sampai dengan Tergugat IV(empat) menolak dengan tegas atas seluruh isi dalam gugatan penggugat intervensi;



2. Bahwa Penggugat intervensi tidak ada korelasi dan/atau substansi hukum dengan tergugat I(satu) sampai tergugat IV(empat) intervensi maka kami memohon kepada majelis hakim yang menangani dan memutus perkara ini untuk menolak seluruh gugatan intervensi ;
3. Bahwa kami selaku yang saat ini sebagai Tergugat I(satu) sampai Tergugat IV(empat) Intervensi secara *de factomasuknya* Gugatan Penggugat Intervensi sudahtepat dalam memasukan gugatan intervensi kepada para tergugat I(satu) sampai Tergugat IV(empat) dikarenakan secara substansi hukum gugatan penggugat intervensi sudah jelas dalam gugatan dahulu Para Penggugat I s/d Penggugat IV dengan adanya gugatan penggugat Intervensi Para Penggugat I s/d Penggugat IV menjadi Para Tergugat I s/d Tergugat Intervensi maka sudah sangat jelas bahwa Surat Perjanjian Tertanggal 12 April 1990 Antara Para Penggugat I s/d Para Penggugat IV dalam melakukan Gugatan Wanprestasi kepada Tergugat Budi Asih yang sekarang menjadi Tergugat V, dengan ini kami memohon kepada majelis hakim yang menangani dan memutus perkara aquo mengabulkan Gugatan Para Penggugat I s/d Para Penggugat IV seluruhnya;
4. Bahwa kami selaku Tergugat Intervensi I s/d Tergugat Intervensi IV memohon kepada majelis hakim yang menangani perkara aquo jika memasukan Penggugat intervensi dalam perkara aquo sangat cermat dan tepat, karena kami selaku Tergugat I s/d tergugat IV Intervensi, karena Gugatan Para Penggugat I s/d ParaPenggugat IVsudah errata dan tepat melakukan Gugatan Wanprestasi dalam pokok perkara dengan Pihak Budi Asih dahulu sebagai Tergugat/ sekarang menjadi Tergugat Intervensi V;
5. Bahwa kami selaku mewakili ParaTergugat I s/d Para Tergugat IVinterventiedalam perkara aquo Gugatan Penggugat Intervensi maka kami memohon kepada majelis hakim dalam memutus dan menangani perkara aquo untuk menimbang Gugatan Penggugat intervensi baik secara hukum perdata formil maupun perdata materil;
6. Bahwa dalam uraian diatas atas dalil- dalil jawaban Para Tergugat intervensi I s/d Tergugat Intervensi IV membenarkan adanya jual beli anantara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi V yang didasari oleh Akta Ikatan Perjanjian Jual Beli No.11a tertanggal 28 Januari 2011 yang dibuat Oleh Notaris dan PPAT KAMILIAH BAHASUAN,S.H Notaris Gresik;



7. Bahwa antara Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi V secara sah dan sadar telah melakukan jual beli, namun Pihak Tergugat Intervensi I s/d IV tidak pernah dihadirkan dalam proses jual beli tersebut, didalam Surat Perjanjian No. 426 tanggal 12 April tahun 1990 antara Tasanah dengan Tergugat Intervensi I s/d Tergugat IV dengan jelas ditegaskan dalam klausul dalam Surat Perjanjian, Pihak Tergugat Intervensi I s/d IV harus juga wajib diikutkan dalam proses ikatan jual beli tersebut;
8. Bahwa yang dijadikan dasar Gugatan Intervensi adalah Putusan kasasi No. 904K/Pdt.g/2020, didalam Putusan tersebut Pihak Tergugat Intervensi I s/d IV tidak diikutkan dalam proses jual beli tersebut;
9. Bahwa proses jual beli antara Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi V kurang pihak didalam klausul Surat Perjanjian No. 426 tertanggal 12 April 1990 jelas dikatakan bahwa Pihak Tergugat Intervensi V wajib untuk ikutsertakan dalam proses tersebut;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan seluruh jawaban Tergugat Intervensi I s/d Tergugat Intervensi IV untuk seluruhnya berdasarkan Surat Perjanjian no.426 Tertanggal 12 April 1990;
2. Menolak seluruhnya dalil-dalil Penggugat Intervensi;
3. Menolak jawaban Tergugat Intervensi V untuk seluruhnya;
4. Membebaskan biaya-biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini kepada Penggugat Intervensi

Apabila majelis hakim mempunyai pendapat hukum lain dalam perkara aquo maka kami selaku Tergugat Intervensi I s/d Tergugat Intervensi IV memohon kepada majelis hakim untuk memutuskan yang seadil-adilnya (ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Intervensi di atas, Tergugat Intervensi V memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa, Tergugat V Intervensi dengan ini, mengajukan Jawaban yang pada pokoknya menolak serta menyangkal seluruh dalil – dalil *Gugatan Intervensi (Tusschenkomst)* Penggugat Intervensi, kecuali mengenai hal – hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, apabila dicermati Gugatan Penggugat Intervensi, sebagaimana diuraikan dalam Gugatannya, mendalilkan;

Bahwa, *identitas Subyek Hukum yang menjadi Penggugat Intervensi* dalam perkara a quo adalah;



"Nama : SRI RAHAYU  
Tempat/tanggal lahir : Pasuruan, 07-04-1975  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Alamat : Jl. Cakra A-5, RT/ RW 003/002, Kelurahan  
Kembangan, Kecamatan Kebomas, Gresik  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Status Kawin : Kawin  
NIK – KTP : 3525144704750003

*"Yang menerangkan sebagai Ahli Waris Almarhum Sucipto"*

3. Bahwa, menunjuk *Posita/ Fundamentum Petendi* pada angka 1, 2 dan 6 *Gugatan Intervensi*, pada pokoknya Penggugat Intervensi mendasarkan alas hak atau legal standing dalam mengajukan Gugatan Intervensi a quo, berupa Ikatan Jual Beli No. 11a tanggal 28 Januari 2011, dibuat oleh dan dihadapan Notaris Kamiliah Bahasuan, SH.;

4. Bahwa, *Para pihak (Subyek)* dalam Ikatan Jual Beli No. 11a tanggal 28 Januari 2011, dibuat oleh dan dihadapan Notaris Kamiliah Bahasuan, SH., adalah BUDI ASIH sebagai *pihak Kesatu* dengan SUCIPTO sebagai *pihak Kedua*, dengan *Obyek Ikatan Jual Beli*, berupa;

*"Sebidang tanah hak milik bekas hak adat, Petok D nomor 253, Persil 12-A, Kelas D.II, seluas kurang lebih 3.580 M2, yang dikenal atau terletak di Kelurahan Kebomas, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dengan batas – batas;*

*Sebelah Utara : Jalan raya Dokter Wahidin Sudirohusodo;*

*Sebelah Timur : Tanah Hak Sumarno dan Durakhim;*

*Sebelah Selatan : Tanah Hak Sumarno/ Bu Nul dan Musa;*

*Sebelah Barat : Galangan Kayu Intisari dan Telaga Desa;"*

5. Bahwa, selanjutnya menunjuk *Posita/ Fundamentum Petendi* pada angka 2, 4, 5 dan 6 *Gugatan Intervensi*, pada pokoknya Penggugat Intervensi dalam mengajukan Gugatan Intervensi a quo, juga mendasarkan pada *Putusan Kasasi Nomor : 904 K/Pdt/2020/MA.RI tanggal 2 Juni 2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 116/PDT/2019/PT.SBY tanggal 20 Mei 2019 jo Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 7/Pdt.G/2018/PN. Gsk tanggal 29 November 2018;*

6. Bahwa, terhadap *pelaksanaan daripada Isi atau Bunyi Dictum Putusan Kasasi Nomor : 904 K/Pdt/2020/MA.RI tanggal 2 Juni 2020 jo Putusan*

Halaman 37 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 116/PDT/2019/PT.SBY tanggal 20 Mei 2019 *jo* Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 7/Pdt.G/2018/PN. Gsk tanggal 29 November 2018 tersebut diatas – sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku, diajukan Permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Gresik Kelas I A, yang secara *ex officio* mempunyai kewenangan dengan mendasarkan pada Isi atau Bunyi Dictum Putusan, dengan menerbitkan Penetapan (Aanmaning, Sita Eksekusi dan Perintah Eksekusi);

7. Bahwa, pada pokoknya Isi atau Bunyi Dictum Putusan Kasasi Nomor : 904 K/Pdt/2020/MA.RI tanggal 2 Juni 2020, pada angka;

4. “Menghukum Tergugat I untuk menerima sisa pelunasan atas harga jual beli yang telah disepakati atas persil / objek jual beli yang dilakukan oleh Penggugat, sebesar Rp 2.504.000.000,00 (dua miliar lima ratus empat juta rupiah) dengan mengkonsinyasikannya melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik....”

8. “Menghukum Tergugat I untuk melanjutkan proses Ikatan Jual Beli, Akta Nomor 11a., tertanggal 28 Januari 2011....”

10. “Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Gresik terhadap sebidang tanah hak milik bekas hak adat yaitu Petok D nomor 253, Persil 12-A, Kelas D.II, yang untuk saat ini telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 2083, seluas 4.065 m2 (empat ribu enam puluh lima meter persegi) atas nama Budi Asih in casu Tergugat I, setempat dikenal dan terletak di Jalan Raya Doktor Wahidin Sudirohusodo, Kelurahan Kebomas, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik”

8. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, terkait dengan Gugatan Kompensi maupun Gugatan Intervensi *a quo*, telah menunjukkan terdapat adanya dua atau lebih perkara yang memiliki korelasi substansial yang sangat erat, baik tentang Subyek Hukum maupun tentang obyek yang disengketakan dan untuk menghindari adanya Putusan yang saling tumpang tindih dan/atau saling bertentangan, maka *dibenarkan* baik Gugatan Kompensi maupun Gugatan Intervensi *a quo*, untuk dinyatakan ditolak atau setidak – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

9. Bahwa, hal tersebut sejalan dengan Petitum Gugatan Penggugat Intervensi, yang pada pokoknya mendalilkan;

“Menolak seluruh gugatan Tergugat I Intervensi hingga Tergugat IV Intervensi atau sekurang – kurangnya menyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijkeveerklard*);”

Halaman 38 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian *Jawaban* tersebut diatas, dengan ini Tergugat Konpensi/ Tergugat V Intervensi, mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak atau tidak dapat diterima Gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat Konpensi dan Penggugat Intervensi;

Dan apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat Intervensi I s/d IV dan Tergugat Intervensi V tersebut pihak Penggugat Intervensi telah mengajukan Replik secara elektronik tertanggal 22 Februari 2021 dan Tergugat Intervensi I s/d IV dan Tergugat Intervensi V juga telah mengajukan Duplik secara elektronik tertanggal 1 Maret 2021;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi I s/d IV dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi V serta Penggugat Intervensi telah menyerahkan Kesimpulan secara elektronik masing-masing pada tanggal 21 Juni 2021;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan intervensi pada pokoknya adalah pihak ketiga yang ikut serta menjadi pihak dalam perkara pokok guna membela kepentingan hukumnya sendiri atas bidang tanah yang menjadi obyek dalam surat perjanjian dalam perkara pokok dengan argumentasi hukum yaitu bidang tanah tersebut telah ditentukan kepemilikannya sebagaimana Putusan Kasasi Nomor 904K/Pdt/2020 tanggal 2 Juni 2020 sehingga tidak relevan lagi menguji sengketa kepemilikan maupun permohonan sita jaminan bahkan Tergugat V Intervensi telah dihukum untuk mentaati dan mematuhi Putusan Kasasi diantaranya menerima sisa pelunasan atas harga jual beli dan melanjutkan proses Ikatan Jual Beli Akta Nomor 11a tanggal 28 Januari 2011 yang ditandatangani dihadapan Kamiliyah Bahasuan,SH., Notaris di Gresik;

Halaman 39 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Menimbang, bahwa atas posita gugatan intervensi di atas Tergugat I Intervensi, Tergugat II Intervensi, Tergugat III Intervensi dan Tergugat IV Intervensi secara tegas menolak dalil tersebut dengan argumentasi hukum diantara mereka tidak ada hubungan hukum dan antara gugatan dalam perkara pokok adalah berbeda subyek dengan gugatan dalam intervensi sehingga patut dan tepat menolak gugatan intervensi ini;

Menimbang, bahwa Tergugat V Intervensi dalam materi jawabannya pada pokoknya menyatakan karena adanya korelasi substansial antara gugatan dalam perkara pokok dengan gugatan dalam intervensi dengan Putusan Kasasi Nomor 904K/Pdt/2020 tanggal 2 Juni 2020 sehingga untuk menghindari adanya putusan yang saling bertentangan maka adalah patut dan tepat apabila gugatan dalam perkara pokok dan gugatan dalam intervensi dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan posita gugatan intervensi berdasarkan alat bukti yang Penggugat Intervensi ajukan, Majelis Hakim berpendapat terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas gugatan terutama terkait dengan kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan angka ke-1 (satu) posita gugatan intervensi pada pokoknya menyatakan Penggugat Intervensi adalah ahli waris dari almarhum Sucipto yang berkedudukan sebagai pembeli sebagaimana tersebut dalam Ikatan Jual Beli dengan Akta Nomor 11a tanggal 28 Januari 2011 yang ditandatangani dihadapan Kamillah Bahasuan, SH., Notaris di Gresik;

Menimbang, bahwa atas posita tersebut dan dihubungkan dengan kedudukan hukum atau *legal standing* Penggugat Intervensi Majelis Hakim menyatakan kedudukan hukumnya tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) karena berdasarkan telaah yuridis atas posita gugatan intervensi tidak ditemukan deskripsi atau uraian lengkap mengenai status hukum orang bernama Sucipto selain disebutkan sebagai pewaris Penggugat Intervensi apalagi justifikasi hukum mengenai kedudukan Penggugat Intervensi sebagai satu-satunya ahli waris ataupun satu diantara ahli waris almarhum Sucipto;

Menimbang, bahwa akibat hukum dari tidak jelasnya kedudukan hukum atau *legal standing* Penggugat Intervensi maka adalah patut dan tepat serta menuruh hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan intervensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 163 HIR, Pasal 279 Rv dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM PERKARA POKOK

#### DALAM KONVENSI

##### Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

##### Dalam Pokok Perkara

Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

#### DALAM REKONVENSI

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.567.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh tujuh ribu rupiah)

#### DALAM PERKARA INTERVENSI

Menyatakan gugatan intervensi Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik pada hari Kamis, tanggal 1 Juli 2021, oleh kami **Agung Ciptoadi, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Ahmad Taufik S.H.**, dan **Sri Sulastuti, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Gsk, tanggal 28 September 2020. Putusan tersebut diucapkan pada hari **Rabu**, tanggal **21 Juli 2021** dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan Negeri Gresik yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dihadiri **Siswanto, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gresik dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi/Tergugat I Intervensi, kuasa Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Intervensi, kuasa Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi/Tergugat III Intervensi, kuasa Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Intervensi dan kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Intervensi serta kuasa Penggugat Intervensi pada Sistem Informasi Pengadilan Negeri Gresik.

**Hakim-hakim Anggota:**

**Hakim Ketua,**

Halaman 41 dari 42 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Gsk



**Ahmad Taufik, S.H.**

**Agung Ciptoadi, S.H., M.H.,**

**Sri Sulastuti, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

**Siswanto, SH.**

**Biaya Perkara :**

1. PNBP Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses/ATK	Rp. 75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp. 840.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp. 20.000,00
5. Redaksi	Rp. 20.000,00
6. Materai	Rp. 22.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	Rp. 550.000,00
8. <u>PNBP Pemeriksaan Setempat</u>	<u>Rp. 10.000,00</u>

**Jumlah** Rp.1.567.000,00

(satu juta lima ratus enam puluh tujuh ribu -  
rupiah)