



PUTUSAN

NOMOR : 1371/Pdt.G/2022/PN SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

OFEL FERDIAN, Tempat / Tgl lahir Sumenep 20 Maret 1981, Umur 41 Tahun, Jenis kelamin Laki-laki, Warganegara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Kapas Gading Madya 3 C / 35 Kota Surabaya ;

Dengan ini memilih tempat kediaman hukum (domisili) di kantor kuasa hukumnya dan member kuasa penuh kepada : 1. Cupik Suwidarni, S.H. 2. Drs. H. Noersam, S.H.,M.Hum. Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum "CUPIK SUWIDARNI, S.H. & REKAN" yang berkedudukan di Jl. Sememi Rejo Asri 2 No. 6 Benowo – Surabaya 60198 Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Nopember 2022 ;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat / Tergugat I Intervensi** ;

MELAWAN

1. HALIMAH, Jenis Kelamin Perempuan, Warganegara Indonesia, Beralamat di Jl. Tenggumung Karya Lor VIII No. 1 Kota Surabaya ;

Dengan ini memilih domisili hukum ditempat kuasanya serta memberi kuasa kepada : Rohmad Amrulloh, S.H.,M.H. Sahrur Romadhona, S.H.,M.H. Dedy Tri Mahendra, S.H. Advokat pada kantor hukum "AMIR BURHANNUDIN & PARTNERS" Acvocate and Legal Consultant, beralamat di Jalan Dinoyo Nomor 49 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Januari 2023 ;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I / Tergugat II Intervensi** ;

2. ENG SIOE SAN, Jenis Kelamin Perempuan, Beralamat di Jl. Dukuh Setro Rawasan 3 / 12 RT.009 RW.002 Kel. Dukuh Setro Kec. Tambak Sari Kota Surabaya ;

Dengan ini memilih kediaman (domicillie) hukum dan memberi kuasa kepada : 1. Bambang Soejarwo, S.H.,M.H. 2. Abd. Hafid, S.H.,M.H. 3. Zepri Rahmat Witjaksono, S.H. Para Advokat / Penasihat Hukum pada kantor hukum "BAMBANG SOEDJARWO,

Halaman 1 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.,M.H. & PARTNERS” yang berdomisili dan beralamat surat di Jl. Kedunganyar VIII No. 33 C Kel. Sawahan Kec. Sawahan Surabaya Jawa Timur – Indonesia, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Januari 2023, kemudian dilakukan pencabutan dan selanjutnya Dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya dan memberi kuasa kepada : 1. Rohmad Amrulloh, S.H.,M.H. 2. Sahrur Romadhona, S.H.,M.H. 3. Dedy Tri Mahendra, S.H. Advokat pada kantor hukum “ AMIR BURHANNUDIN & PARTBERS” Advocate and Legal Consultant beralamat di Jalan Dinoyo No. 49 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 April 2023 ;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II / Tergugat III Intervensi** ;

3. KELURAHAN DUKUH SETRO, Yang beralamat di Jl. Setro Baru X No. 2 Kota Surabaya ;

Dalam hal ini memilih domisili atau alamat hukum tetap pada alamat kuasanya dan dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi dan retensi kepada : 1. Sidharta Praditya RP, S.H.,M.H. 2. Ahmad Rizal Saifudin, S.H. 3. Bapang Sukadanu, S.H. 4. M. Raz Rixza Firdaus Azizcha, S.H. 5. Arif Rahman, S.H. Bagian Hukum dan Kerjasama Sekretariat Daerah Kota Surabaya beralamat di Jl. Taman Surya No. 1 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12 Januari 2023 dan Surat Perintah Tugas Nomor : 800/911/436.1.2/2023 tertanggal 12 Januari 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi** ;

Lawan

GUNTUR SOEGIARTO HADIWIDJAJA, Tempat /Tanggal lahir Surabaya 25 April 1988, Umur 34 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Dukuh Setro Rawasan 3/12 RT.009 RW.002 Kelurahan Dukuh Setro Kecamatan Tambaksari Kota Surabaya ;

Dalam hal ini memilih domisili hukum ditempat kuasanya serta memberi kuasa kepada : Rohmad Amrulloh, S.H.,M.H. Sahrur Romadhona, S.H.,M.H. Dedy Tri Mahendra, S.H. Advokat pada kantor hukum “AMIR BURHANUDDIN & PARTNERS” Acvocate and Legal Consultant beralamat di Jalan Dinoyo Nomor 49

Halaman 2 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Januari 2023 ;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Intervensi / Tergugat III** ;

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah mendengar keterangan pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan surat gugatan tertanggal 5 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 23 Desember 2022 dalam Register Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT dengan TERGUGAT I mempunyai hubungan hukum dimana PENGGUGAT sebagai pihak kedua (PEMBELI) dan TERGUGAT sebagai pihak kesatu (PENJUAL) dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan pada tahun 2006 atas tanah yang terletak di Jl. Kapas Madya III C, Kel. Gading, Kec. Tambaksari, Kota Surabaya dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan luas Tanah 6M<sup>2</sup> X 15M<sup>2</sup> atau 90 M<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) yang masih tercatat dalam Petok D No. 3921 atas nama SOENARDI HADI WIDJAJA
2. Bahwa TERGUGAT I dalam Perjanjian Jual Beli dibawah tangan telah mengakui bahwa PENGGUGAT telah melunasi pembayaran tanah tersebut kemudian TERGUGAT I menyerahkan Petok D No. 3921 atas nama SOENARDI HADI WIDJAJA kepada PENGGUGAT sebagaimana Surat Pernyataan Tertanggal 11 Februari 2022.
3. Bahwa pada tahun 2022 saat PENGGUGAT akan meningkatkan surat kepemilikan Tanah Petok D No. 3921 atas nama SOENARDI HADI WIDJAJA menjadi hak milik atau mensertipikatkan atas nama PENGGUGAT ternyata TURUT TERGUGAT tidak berani memberikan surat keterangan kepada PENGGUGAT dengan alasan TERGUGAT II tidak mau memberikan tanda tangan padahal diketahui PENGGUGAT telah membeli tanah tersebut secara tunai dan surat kepemilikan telah dikuasai oleh PENGGUGAT
4. Bahwa PENGGUGAT memiliki bukti kuat apabila TERGUGAT I telah mengakui jika tanah yang di Jl. Kapas Madya III C, Kel. Gading, Kec. Tambaksari, Kota Surabaya telah dijual kepada PENGGUGAT sehingga dengan tidak dapat diprosesnya peningkatan Petok D No. 3921 atas nama SOENARDI HADI

Halaman 3 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WIDJAJA menjadi hak milik maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) terhadap PENGGUGAT.

5. Bahwa, akibat perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, maka sesuai ketentuan pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi :

*“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”*

6. Bahwa, oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan Wanprestasi yang merugikan PENGGUGAT maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun TURUT TERGUGAT haruslah dihukum untuk mematuhi Perjanjian Jual Beli dibawah tangan menjadi Jual Beli yang sah guna dijadikan dasar untuk peralihan Hak dari Petok D No. 3921 atas nama SOENARDI HADI WIDJAJA menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT.
7. Bahwa agar PARA TERGUGAT mematuhi putusan ini, maka wajar bila PENGGUGAT memohon agar menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar kepada PENGGUGAT uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per bulan apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht) ;
8. Bahwa, guna menjamin gugatan PENGGUGAT agar nantinya tidak sia-sia (illusoir) dikemudian hari karena adanya itikad tidak baik dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta dikhawatirkan selama proses perkara ini berlangsung, TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan memindahtangankan/ mengalihkan harta kekayaannya guna menghindari diri dari kewajibannya membayar ganti kerugian maka PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar kiranya berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Tanah yang terletak di Jl. Kapas Madya III C, Kel. Gading, Kec. Tambaksari, Kota Surabaya dengan batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Milik Sdr. YULITA

Sebelah Selatan : Tanah Milik Sdr. SAIFUDIN

Sebelah Timur : Jl. Kapas Gading Madya III – C

Sebelah Barat : Perkampungan Kapas Gading Madya III – B

Halaman 4 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa, gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti yang sah dan otentik sebagaimana dimaksud pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap PENGGUGAT dengan segala akibat hukumnya ;
3. Menyatakan perjanjian jual beli dibawah tangan adalah sah dan mengikat bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT I;
4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT untuk segera melaksanakan peralihan hak Petok D Petok D No. 3921 atas nama SOENARDI HADI WIDJAJA menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT di Badan Pertanahan Kota Surabaya II;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap bangunan yang terletak di Jl. Kapas Madya III C, Kel. Gading, Kec. Tambaksari, Kota Surabaya dengan batas sebagai berikut:  

Sebelah Utara : Tanah Milik Sdr. YULITA  
Sebelah Selatan : Tanah Milik Sdr. SAIFUDIN  
Sebelah Timur : Jl. Kapas Gading Madya III – C  
Sebelah Barat : Perkampungan Kapas Gading Madya III – B
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perbulan jika TERGUGAT I dan TERGUGAT II lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht);
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verset, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya ;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Halaman 5 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain *maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)*

SUBSIDIAIR :

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil adilnya

Menimbang, bahwa pada persidangan yang sudah ditetapkan, Penggugat / Tergugat I Intervensi telah hadir Kuasanya tersebut diatas, Tergugat I / Tergugat II Intervensi hadir Kuasanya tersebut diatas, Tergugat II / Tergugat III Intervensi hadir Kuasanya tersebut diatas, Tergugat III (Penggugat Intervensi) hadir Kuasanya tersebut diatas, dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi hadir Kuasanya tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akhirnya mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Saifudin Zuhri, SH.,M.Hum. Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat / Tergugat I Intervensi tersebut diatas, Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat III Intervensi dan Tergugat III (Penggugat Intervensi) serta Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

**Jawaban Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat III Intervensi dan Tergugat III (Penggugat Intervensi) :**

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI:**

Bahwa dengan tegas Tergugat I menolak seluruh dalil - dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal - hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;

**A. Gugatan Kurang Pihak:**

1. Bahwa, Objek dalam gugatan adalah Petok D Nomor: 3291, terletak di Kapas Gading Madya III-C, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, atas nama Soenardi.
2. Bahwa, berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor: 1956/2010, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya, tanggal 20 Juli 2010, diperoleh keterangan bahwa Soenardi Hadiwidjaja telah meninggal duni pada tanggal 22 Juni 2010.

Halaman 6 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, berdasarkan Akta Nomor: 09, tentang Keterangan Hak Waris, tanggal 22 Juni 2019, yang dibuat dihadapan R. Wedyo Nugroho, S.H., Notaris di Surabaya, diperoleh keterangan bahwa:
  - a. Soenardi Hadiwidjaja dahulu Soen Tjhiang (almarhum) telah meninggal dunia di Surabaya pada tanggal 22-06-2010 (dua puluh juni dua ribu sepuluh),
  - b. Almarhum telah menikah secara sah 1 (satu) kali dengan Eng, Sioe San, pada tanggal 02-03-1982 (dua maret seribu Sembilan ratus delapan puluh dua), berdasarkan Akta Perkawinan Nomor: 172/WNI/1982, tanggal 03-03-1982 (tiga maret seribu Sembilan ratus delapan puluh dua),
  - c. Dari Perkawinan tersebut dilahirkan 4 (empat) orang anak:
    - 1) Yuliana Hadiwidjaja, lahir di Surabaya, tanggal 10-07-1982 (sepuluh juli seribu sembilan ratus delapan puluh dua), berdasar Akta Kelahiran Nomor: 1800/WNI/1982, tanggal 17-07-1982 (tujuh belas juli seribu sembilan ratus delapan puluh dua), yang dikeluarkan oleh Pencatat Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya;
    - 2) Tri Jayani Hadiwidjaja, S.H., lahir di Surabaya, tanggal 05-09-1986 (lima September seribu Sembilan ratus delapan puluh enam), berdasarkan Akta Nomor: 3065/WNI/1986, tanggal 16-09-1986 (enam belas September seribu Sembilan ratus delapan puluh enam), yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya;
    - 3) Guntur Soegiarto Hadiwidjaja, lahir di Surabaya, tanggal 25-04-1988 (dua puluh lima April seribu Sembilan ratus delapan puluh delapan), berdasarkan Akta Kelahiran Nomor: 997/WNI/1998, tanggal 05-05-1998 (lima mei Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya,
    - 4) Dwi Sulistiowati, yang telah meninggal dunia di Surabaya pada tanggal 31-03-2019 (tiga puluh satu maret dua ribu Sembilan belas), berdasarkan kutipan akta kematian Nomor: 3578-KM-27042019-0007, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Surabaya. Semasa hidupnya telah menikah sebanyak 1 (satu) kali secara sah yaitu dengan almarhum tuan Dheny Jonatan (yang telah meninggal dunia pada tahun 2015), yang mana dari perkawinan mereka berdua lahir 3 (tiga) orang anak:
      - a) Kayla Anastacia Jonatan, lahir di Surabaya, 04-07-2008 (empat juli dua ribu delapan), berdasarkan kutipan Akta Kelahiran

Halaman 7 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 4385/2009, tanggal 24-03-2009 (dua puluh empat maret dua ribu Sembilan) yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya

- b) Leonard Maccray Arve Jonatan, lahir di Surabaya, 17-10-2011 (tujuh belas Oktober dua ribu sebelas), berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 3578-LU-14122011-0209, tanggal 14-12-2011 (empat belas desember dua ribu sebelas) yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya,
  - c) Kenneth Marcello Jonatan, lahir di Surabaya, 21-10-2013 (dua puluh satu Oktober dua ribu tiga belas), berdasarkan Akta Kelahiran Nomor: 3578-LU-15112013-0095, tertanggal 18-11-2013 (delapanbelas November dua ribu tiga belas), yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya,
  - d. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 823/Pdt.P/2019/PN.Sby, tanggal 29 Mei 2019, Pengadilan memberikan izin kepada Eng Sioe San selaku wali sekaligus mewakili perbuatan hukum terhadap ke 3 (tiga) orang cucunya yang belum dewasa yaitu: 1) Kayla Anastacia Jonatan; 2) Leonard Maccray Arve Jonatan; 3) Kenneth Marcello Jonatan
  - e. Bahwa, Ahli waris dari Almarhum Soenardi Hadiwidjaja adalah: 1) Nyonya Eng Sioe San; 2) Yuliana Hadiwidjaja; 3) a) Kayla Anastacia Jonatan; b) Leonard Maccray Arve Jonatan; c) Kenneth Marcello Jonatan (ahli waris pengganti Dwi Sulistiowati); 4) Tri Jayani Hadiwidjaja, S.H., dan 5) Guntur Soegiarto Hadjiwidjaja.
4. Bahwa, oleh karena objek sengketa dalam perkara a quo adalah milik Almarhum Soenardi Hadiwidjaja, maka yang berkepentingan untuk mempertahankan haknya adalah 1) Nyonya Eng Sioe San; 2) Yuliana Hadiwidjaja; 3) a) Kayla Anastacia Jonatan; b) Leonard Maccray Arve Jonatan; c) Kenneth Marcello Jonatan (ahli waris pengganti Dwi Sulistiowati); 4) Tri Jayani Hadiwidjaja, S.H., dan 5) Guntur Soegiarto Hadjiwidjaja. Seluruhnya, masing-masing harus masuk selaku pihak dalam gugatan, karena berdasar Akta Nomor: 09, tentang Keterangan Hak Waris, tanggal 22 Juni 2019, yang dibuat dihadapan R. Wedyo Nugroho, S.H., Notaris di Surabaya, masing-masing memiliki bagian yang berbeda, sehingga masing-masing harus mempertahankan diri terhadap gangguan pihak lain atas harta peninggalan Almarhum,

Halaman 8 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



5. Bahwa, dalam perkara a quo, pada awalnya tidak ada ahli waris yang masuk selaku pihak. Hanya karena kuasa Hukum Nyonya Eng Sioe San mengajukan diri sebagai pihak Tergugat II dan Guntur Soegiarto Hadjiwidjaja mengajukan diri sebagai Pihak Tergugat Intervensi lah akhirnya keduanya bisa masuk sebagai pihak. Sedangkan ahli waris yang lain, belum dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan. Dengan tidak dimasukkannya ahli waris lain dalam gugatan, maka patut jika gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak,
6. Bahwa, pihak yang juga tidak dimasukkan dalam gugatan adalah Badan Pertanahan Kota Surabaya II, yang mana terang disebut sebagai pihak yang akan mencatat dalam Sertipikat Hak Milik, pada petitum angka 4 dalam gugatan. Atas tidak dimasukkannya Badan Pertanahan dalam gugatan, semakin menguatkan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak.
7. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak, maka demi hukum gugatan tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

## **B. Gugatan Kabur (*obscuur libel*)**

1. Bahwa, pada Petitum angka 1 meminta agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) dengan segala akibat hukumnya dan Petitum angka 2 menyatakan perjanjian jual beli dibawah tangan adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat I,
2. Bahwa, dalam posita tidak diuraikan secara jelas hal-hal yang menjadi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1320 Burgerlijk Wetboek, yakni: 1) sepakat mereka yang mengikatkan diri; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu hal tertentu; 4) suatu sebab yang halal. Uraian Penggugat dalam posita tidak menyebutkan kedudukan hukum Tergugat I sebagai penjual, apakah sebagai Pemilik objek atau bukan. Dalam posita dinyatakan Tergugat I sebagai penjual padahal objek bukan merupakan milik Tergugat I. Dalam petitum dinyatakan Tergugat II telah melakukan *wanprestasi*, padahal tidak dijelaskan posita bahwa Tergugat II adalah pihak dalam perjanjian. Atas ketidakjelasan kedudukan hukum Tergugat I sebagai pembeli padahal bukan pemilik objek dan Tergugat II yang tidak jelas prestasi apa yang harus dijalankan, maka patut jika Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*)
3. Bahwa, dalam perjanjian yang diklaim oleh Penggugat, tidak ada uraian klausul yang jelas. Akibat tidak adanya klausul yang jelas maka tidak jelas pula prestasi apa yang harus dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karena tidak ada kejelasan prestasi yang harus dilakukan oleh Tergugat I dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, maka permintaan agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan wanprestasi adalah kabur baik dalam posita maupun dalam petitum,

4. Bahwa, pada angka (5) dalam posita, Penggugat mendalilkan adanya kerugian akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun Penggugat tidak menguraikan berapa jumlah kerugian baik materiil maupun immaterial, padahal untuk memperjelas suatu gugatan, kerugian yang diderita oleh Penggugat harus jelas detail jumlah dan peristiwa apa yang menyebabkan kerugian yang diderita oleh Penggugat,
5. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat tidak sinkron antara posita dan petitum, maka demi hukum gugatan tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I tidak mempunyai kapasitas untuk mengalihkan atau menjual obyek tanah yang disebut oleh Penggugat mengingat Tergugat I dengan pemilik petok D No. 3921 atas nama SOENARDI HADI WIDJAJA tidak diberikan hak Kuasa mengalihkan atau menjual dari SOENARDI HADI WIDJAJA ataupun ahli waris;
2. Bahwa Pada esensi gugatan penggugat adalah mendalilkan wanprestasi (ingkar janji) dalam dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tahun 2006 yang harusnya Penggugat juga mencantumkan tanggal dibuatnya perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tahun 2006 atas tanah obyek sengketa;

**Berdasarkan alasan hukum diatas, sangat beralasan bila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo mengabulkan eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat Tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).**

## Dalam Pokok Perkara

Perkenankan kami selaku Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat Intervensi untuk menjawab dalam satu jawaban yang akan kami bagi dalam berbagai bab sebagai berikut:

### A. Tangkisan/ Bantahan Tergugat I terhadap Dalil-dalil Penggugat

1. Bahwa, terhadap alasan sebagaimana terurai dalam Eksepsi mohon dianggap tersampaikan kembali dalam pokok perkara, yang merupakan tangkisan/ bantahan terhadap dalil-dalil Penggugat,
2. Bahwa, Tergugat I menolak seluruh dalil yang disampaikan Penggugat dalam karena merupakan dalil yang didasarkan pada fakta-fakta yang tidak benar secara hukum,

Halaman 10 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, Tergugat I menolak dalil angka (1), yang menyatakan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, yang mana didalilkan Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli. Tergugat I tegaskan, tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, karena Tergugat I bukanlah pemilik objek atas tanah yang terletak di Jalan Kapas Madya III C, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya dengan harga Rp.50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah), dengan objek tanah seluas  $6 \times 15 = 90 \text{ M}^2$ . Objek tersebut jelas milik Soenardi Hadi Widjaja, sehingga Tergugat I tidak memiliki kapasitas hak untuk memiliki dan menguasai tanpa peralihan yang dibenarkan oleh hukum. Terlebih, harga sebagaimana didalilkan adalah harga yang tidak masuk akal untuk tanah yang terletak di lingkungan tersebut,
4. Bahwa, Tergugat I memiliki keterbatasan tidak bisa baca tulis sehingga mustahil jika Tergugat I melakukan Perjanjian Jual beli dan membuat surat pernyataan tertanggal 11 Februari 2022 sesuai dengan dalil dalil angka 1 pada posita gugatan penggugat, sehingga Tergugat I tidak sependapat dan menolak dalil Penggugat tersebut;
5. Bahwa, Tergugat I menolak dalil angka (2) yang menyatakan adanya pengakuan dalam perjanjian bahwa Penggugat telah melunasi pembayaran objek dalam gugatan dan kesediaan Tergugat I untuk menyerahkan Petok D Nomor: 3291 atas nama Soenardi Hadi Widjaja kepada Penggugat. Tergugat I tegaskan bahwa tidak ada perjanjian atau pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I dengan Penggugat, mengingat objek tersebut bukan hak milik Tergugat I dan tidak pernah dikuasakan atau dialihkan oleh Soenardi Hadi Widjaja kepada Tergugat I. Tergugat I tidak pernah menerima uang dari Penggugat dan tidak memiliki dasar hukum jelas untuk menerima pembayaran apapun terhadap objek milik Soenardi Hadi Wdijaja,
6. Bahwa, Tergugat I menolak dalil Penggugat angka (3), dengan alasan: Sangatlah beralasan jika Turut Tergugat menolak/ tidak berani memberikan surat keterangan dengan alasan Tergugat II tidak mau memberikan tanda tangan. Penolakan tersebut sangatlah berdasar tanah Petok D Nomor: 3921 adalah milik Soenardi Hadi Widjaja, terlebih Soenardi Hadi Widjaja telah meninggal dunia maka seharusnya tanda tangan dilakukan oleh seluruh ahli waris.
7. Bahwa, terhadap dalil angka (4) yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi karena tidak adanya proses peningkatan terhadap objek di Jalan Kapas Madya III C, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum. Tergugat I menegaskan bahwa dirinya bukanlah

Halaman 11 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



pemilik atas tanah tersebut sehingga tidak memiliki kapasitas hak untuk memperjual belikan.

8. Bahwa, oleh karena alasan wanprestasi tidak berdasarkan hukum, maka Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka (6), (7), (8) dan (9). Oleh karena dalil - dalil gugatan Penggugat telah terbantahkan dan tidak berdasar menurut hukum, maka gugatan Penggugat yang menuntut Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat I setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht) dan menyatakan sita jaminan terhadap tanah yang terletak di Jl. Kapas Madya III C, Kel. Gading, Kec. Tambaksari Kota Surabaya **Haruslah ditolak**;
9. Berdasarkan alasan hukum sebagaimana terurai diatas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

## **B. Tangkisan/ Bantahan Tergugat II dan Tergugat Intervensi terhadap Dalil-dalil Penggugat**

1. Bahwa, terhadap alasan sebagaimana terurai dalam Eksepsi mohon dianggap tersampaikan kembali dalam pokok perkara, yang merupakan tangkisan/ bantahan terhadap dalil-dalil Penggugat,
2. Bahwa, Tergugat II menolak seluruh dalil yang disampaikan Penggugat dalam karena merupakan dalil yang didasarkan pada fakta-fakta yang tidak benar secara hukum,
3. Bahwa, tentang Kedudukan Hukum Tergugat II dan Tergugat Intervensi: berdasarkan Akta Nomor: 09, tentang Keterangan Hak Waris, tanggal 22 Juni 2019, yang dibuat dihadapan R. Wedyo Nugroho, S.H., Notaris di Surabaya, diperoleh keterangan bahwa:
  - a. Soenardi Hadiwidjaja dahulu Soen Tjhiang (almarhum) telah meninggal dunia di Surabaya pada tanggal 22-06-2010 (dua puluh juni dua ribu sepuluh),
  - b. Almarhum telah menikah secara sah 1 (satu) kali dengan Eng, Sioe San, pada tanggal 02-03-1982 (dua maret seribu Sembilan ratus delapan puluh dua), berdasarkan Akta Perkawinan Nomor: 172/WNI/1982, tanggal 03-03-1982 (tiga maret seribu Sembilan ratus delapan puluh dua),
  - c. Dari Perkawinan tersebut dilahirkan 4 (empat) orang anak:
    1. Yuliana Hadiwidjaja, lahir di Surabaya, tanggal 10-07-1982 (sepuluh juli seribu sembilan ratus delapan puluh dua), berdasar Akta Kelahiran Nomor: 1800/WNI/1982, tanggal 17-07-1982 (tujuh belas juli seribu sembilan ratus delapan puluh dua), yang dikeluarkan oleh Pencatat Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya;



2. Tri Jayani Hadiwidjaja, S.H., lahir di Surabaya, tanggal 05-09-1986 (lima September seribu Sembilan ratus delapan puluh enam), berdasarkan Akta Nomor: 3065/WNI/1986, tanggal 16-09-1986 (enam belas September seribu Sembilan ratus delapan puluh enam), yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya;
3. Guntur Soegiarto Hadiwidjaja, lahir di Surabaya, tanggal 25-04-1988 (dua puluh lima April seribu Sembilan ratus delapan puluh delapan), berdasarkan Akta Kelahiran Nomor: 997/WNI/1998, tanggal 05-05-1998 (lima Mei Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya,
4. Dwi Sulistiowati, yang telah meninggal dunia di Surabaya pada tanggal 31-03-2019 (tiga puluh satu maret dua ribu Sembilan belas), berdasarkan kutipan akta kematian Nomor: 3578-KM-27042019-0007, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Surabaya. Semasa hidupnya telah menikah sebanyak 1 (satu) kali secara sah yaitu dengan almarhum tuan Dheny Jonatan (yang telah meninggal dunia pada tahun 2015), yang mana dari perkawinan mereka berdua lahir 3 (tiga) orang anak:
  - Kayla Anastacia Jonatan, lahir di Surabaya, 04-07-2008 (empat juli dua ribu delapan), berdasarkan kutipan Akta Kelahiran Nomor: 4385/2009, tanggal 24-03-2009 (dua puluh empat maret dua ribu Sembilan) yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya
  - Leonard Maccray Arve Jonatan, lahir di Surabaya, 17-10-2011 (tujuh belas Oktober dua ribu sebelas), berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 3578-LU-14122011-0209, tanggal 14-12-2011 (empat belas desember dua ribu sebelas) yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya,
  - Kenneth Marcello Jonatan, lahir di Surabaya, 21-10-2013 (dua puluh satu Oktober dua ribu tiga belas), berdasarkan Akta Kelahiran Nomor: 3578-LU-15112013-0095, tertanggal 18-11-2013 (delapanbelas November dua ribu tiga belas), yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya,
  - Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 823/Pdt.P/2019/PN.Sby, tanggal 29 Mei 2019,

Halaman 13 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan memberikan izin kepada Eng Sioe San selaku wali sekaligus mewakili perbuatan hukum terhadap ke 3 (tiga) orang cucunya yang belum dewasa yaitu: 1) Kayla Anastacia Jonatan; 2) Leonard Maccray Arve Jonatan; 3) Kenneth Marcello Jonatan

4. Bahwa, kedudukan Tergugat II dan Tergugat Intervensi adalah adalah selaku Ahli waris dari Almarhum Soenardi Hadiwidjaja adalah: 1) Nyonya Eng Sioe San; 2) Yuliana Hadiwidjaja; 3) a) Kayla Anastacia Jonatan; b) Leonard Maccray Arve Jonatan; c) Kenneth Marcello Jonatan (ahli waris pengganti Dwi Sulistiowati); 4) Tri Jayani Hadiwidjaja, S.H., dan 5) Guntur Soegiarto Hadjiwidjaja.
5. Bahwa, Tergugat II menolak dalil angka (1), yang menyatakan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, yang mana didalilkan Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli. Tergugat I tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, karena Tergugat I bukanlah pemilik objek atas tanah yang terletak di Jalan Kapas Madya III C, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya dengan harga Rp.50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah), dengan objek tanah seluas  $6 \times 15 = 90 \text{ M}^2$ . Objek tersebut jelas milik Soenardi Hadi Widjaja, sehingga Tergugat I tidak memiliki kapasitas hak untuk memiliki dan menguasai tanpa peralihan yang dibenarkan oleh hukum. Tergugat II dan Tergugat Intervensi tidak pernah menerima uang baik dari Tergugat I atau Penggugat. Terlebih, harga sebagaimana didalilkan adalah harga yang tidak masuk akal untuk tanah yang terletak di lingkungan tersebut,
6. Bahwa, Tergugat II dan Tergugat Intervensi menolak dalil angka (2) yang menyatakan adanya pengakuan dalam perjanjian bahwa Penggugat telah melunasi pembayaran objek dalam gugatan dan kesediaan Tergugat I untuk menyerahkan Petok D Nomor: 3291 atas nama Soenardi Hadi Widjaja kepada Penggugat. Tergugat I tidak memiliki kapasitas hak untuk membuat perjanjian atau pernyataan terhadap objek tersebut, mengingat objek tersebut bukan hak milik Tergugat I dan tidak pernah dikuasakan atau dialihkan oleh Soenardi Hadi Widjaja ataupun ahli warisnya kepada Tergugat I,
7. Bahwa, Tergugat II dan Tergugat Intervensi menolak dalil Penggugat angka (3), dengan alasan: Sangatlah beralasan jika Turut Tergugat menolak/ tidak berani memberikan surat keterangan dengan alasan Tergugat II tidak mau memberikan tanda tangan. Penolakan tersebut sangatlah berdasar tanah Petok D Nomor: 3921 adalah milik Soenardi Hadi Widjaja, terlebih Soenardi Hadi Widjaja telah meninggal dunia maka seharusnya tanda tangan dilakukan oleh seluruh ahli waris.

Halaman 14 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa, terhadap dalil angka (4) yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi karena tidak adanya proses peningkatan terhadap objek di Jalan Kapas Madya III C, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum. Justru Penggugat yang tidak memiliki alas hak dan kedudukan hukum atas objek tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mendirikan bangunan di atasnya,
9. Bahwa, oleh karena alasan wanprestasi tidak berdasarkan hukum, maka Tergugat II menolak dalil Penggugat pada angka (6), (7), (8) dan (9). Oleh karena dalil - dalil gugatan Penggugat telah terbantahkan dan tidak berdasar menurut hukum, maka gugatan Penggugat yang menuntut Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat I setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht) dan menyatakan sita jaminan terhadap tanah yang terletak di Jl. Kapas Madya III C, Kel. Gading, Kec. Tambaksari Kota Surabaya **Haruslah ditolak**;

Berdasarkan alasan hukum sebagaimana terurai di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

## DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa, kedudukan Hukum Tergugat I Konvensi pada Rekonvensi adalah sebagai Penggugat Rekonvensi I dan kedudukan Hukum Tergugat Intervensi Konvensi dalam Rekonvensi adalah selaku Penggugat Intervensi Rekonvensi, atau disebut juga Para Penggugat Rekonvensi
2. Bahwa, seluruh alasan hukum sebagaimana terurai dalam Konvensi mohon untuk dianggap disampaikan kembali dalam Rekonvensi dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
3. Bahwa, Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah Petok D Nomor: 3291, terletak di Kapas Gading Madya III-C, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, milik Soenardi Hadiwidjaja,
4. Bahwa, Soenardi Hadiwidjaja dahulu Soen Tjhiang (almarhum) telah meninggal dunia di Surabaya pada tanggal 22-06-2010 (dua puluh juni dua ribu sepuluh),
5. Bahwa, kedudukan hukum Para Penggugat Rekonvensi adalah ahli waris Soenardi Hadiwidjaja,
6. Bahwa, Para Penggugat Rekonvensi tidak pernah mengalihkan kepada siapapun objek sebagaimana dimaksud,
7. Bahwa, Tergugat Rekonvensi/ Pengugat Konvensi dengan tanpa hak telah mendirikan dan menguasai objek Petok D Nomor: 3291, terletak di Kapas

Halaman 15 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gading Madya III-C, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya,

8. Bahwa, oleh karena Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah menguasai tanpa hak maka terhadapnya patut dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyerahkan Petok D Nomor: 3291, terletak di Kapas Gading Madya III-C, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, serta mengosongkan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud,
9. Bahwa, atas tindakan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tersebut Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah),
10. Bahwa, perbuatan Tergugat Rekonvensi telah mengakibatkan kerugian immateriil sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) akibat hilangnya martabat dan harga diri karena terampasnya hak milik Para Penggugat Rekonvensi sebagai ahli Waris.
11. Bahwa, agar Tergugat Rekonvensi untuk dan patuh terhadap putusan maka terhadapnya patut dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu Rupiah) untuk tiap hari keterlambatan,
12. Bahwa, untuk menjamin objek sengketa tidak dialihkan kepada pihak lain terhadap Petok D Nomor: 3291, terletak di Kapas Gading Madya III-C, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya atas nama Soenardi Hadiwidjaja, Para Penggugat Rekonvensi memohon agar terhadap objek tersebut diletakkan sita jaminan (*conservator beslag*),
13. Bahwa, oleh karena gugatan Rekonvensi didasarkan pada bukti autentik, mohon terhadap putusan rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding atau kasasi,

## Dalam Konvensi

### Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

### Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar untuk membayar biaya perkara;

### Dalam Rekonvensi

1. Menerima Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum

Halaman 16 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Petok D Nomor: 3291, terletak di Kapas Gading Madya III-C, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya atas nama Soenardi Hadiwidjaja kepada Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Intervensi Rekonvensi,
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan sebagaimana tercatat pada objek Petok D Nomor: 3291, terletak di Kapas Gading Madya III-C, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya atas nama Soenardi Hadiwidjaja kepada Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Intervensi Rekonvensi,
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah),
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar dwangsom sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu Rupiah) tidak hari keterlambatan pelaksanaan putusan,
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap Petok D Nomor: 3291, terletak di Kapas Gading Madya III-C, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya atas nama Soenardi Hadiwidjaja
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding dan kasasi.

Atau;

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya ( Ex Aequo Et Bono)

## Jawaban Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi :

### I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dengan tegas semua dalil PENGGUGAT kecuali apa yang diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT secara tegas dan tertulis dalam jawaban TURUT TERGUGAT

2. **KOMPETENSI ABSOLUT**

Bahwa PENGGUGAT di dalam petitum angka 4 gugatannya menyatakan :  
Petitum angka 4 :

*"Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT untuk segera melaksanakan peralihan hak Petok D No. 3921 atas nama SOENARDI HADI WIDJAJA menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT di Badan Pertanahan Kota Surabaya II;"*

Bahwa perbuatan Lurah Dukuh Setro dalam hal pencatatan dan pelayanan administrasi pertanahan merupakan tindakan administrasi pemerintahan

Halaman 17 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 8 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Bahwa berdasarkan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali dengan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009, kewenangan untuk mengadili dan memutus perkara yang berkaitan dengan tindakan administrasi Pemerintahan merupakan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar **menjatuhkan putusan sela** dengan amar putusan yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya **tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo**, dan selanjutnya menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima.

### 3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBELL*)

Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas (*libell*) karena PENGGUGAT pada dalih Posita angka 6 yang menyatakan ;

Angka 6

*"Bahwa, oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Wanprestasi yang merugikan PENGGUGAT maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun TURUT TERGUGAT haruslah dihukum untuk mematuhi Perjanjian Jual Beli dibawah tangan menjadi Jual beli yang sah guna dijadikan dasar untuk peralihan Hak dari Petok D No. 3921 atas nama SOENARDI HADI WIDJAJA menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT"*

Bahwa PENGGUGAT dalam dalih tersebut diatas tidak jelas dalam merinci tindakan mana/apa dari TURUT TERGUGAT yang dianggap merugikan PENGGUGAT serta TURUT TERGUGAT juga didalilkan ikut dihukum dan mematuhi Perjanjian Jual Beli bawah tangan, mengingat TURUT TERGUGAT tidak ikut dalam perjanjian jual beli tersebut..

Dengan demikian terbukti gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas (*obscurr libell*) maka demi kepastian hukum, keadilan dan ketertiban umum, kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima



#### 4. GUGATAN PENGGUGAT TERHADAP TURUT TERGUGAT SALAH PIHAK (*ERROR IN PERSONA*)

Bahwa gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT adalah gugatan yang salah pihak (*error in persona*) karena pada posita gugatan PENGGUGAT angka 3 yang menyatakan :

Angka 3

*"Bahwa pada tahun 2022 saat PENGGUGAT akan meningkatkan surat kepemilikan Tanah Petok D No. 3921 atas nama SOENARDI HADI WIDJAJA menjadi hak milik atau mensertifikatkan atas nama PENGGUGAT ternyata TURUT TERGUGAT tidak berani memberikan surat keterangan kepada PENGGUGAT dengan alasan TERGUGAT II tidak mau memberikan tanda tangan padahal diketahui PENGGUGAT telah membeli tanah tersebut secara tunai dan surat kepemilikan telah dikuasai oleh PENGGUGAT;"*

Berdasarkan uraian posita gugatan PENGGUGAT angka 3 telah jelas pokok permasalahan a quo adalah sengketa kepemilikan tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta tidak ada hubungan dengan TURUT TERGUGAT. Kedudukan TURUT TERGUGAT adalah sebagai pejabat pencatat administrasi pertanahan sesuai data-data yang diajukan oleh pemohon dan sesuai data-data yang ada di Kelurahan Dukuh Setro.

Bahwa dalam sudah jelas gugatan a quo tidak ada tindakan dari TURUT TERGUGAT yang mengakibatkan kerugian kepada PENGGUGAT

Bahwa oleh karena perkara a quo tidak ada kaitannya dengan TURUT TERGUGAT maka mohon agar Majelis Hakim mengeluarkan TURUT TERGUGAT sebagai pihak dalam gugatan dan menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar TURUT TERGUGAT dalam eksepsi diatas dianggap tertuang serta terulang kembali dan menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis dalam Jawaban TURUT TERGUGAT ini.
3. Bahwa inti gugatan a quo adalah perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli bidang tanah yang dilakukan oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Bahwa dengan demikian gugatan a quo merupakan masalah perdata murni antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II. Tidak ada kaitannya dengan TURUT TERGUGAT yang hanya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki kewenangan berkaitan pencatatan administrasi pertanahan saja dan seharusnya tidak dilibatkan dalam perkara *a quo*.

4. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa dalam sengketa perkara *a quo*, TURUT TERGUGAT tidak memiliki kepentingan untuk diikutsertakan dalam perkara ini, karena PENGGUGAT sama sekali tidak dapat menunjukkan perbuatan hukum apakah yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT yang dianggap melanggar hukum. Dengan demikian seharusnya TURUT TERGUGAT tidak dilibatkan sebagai pihak dalam gugatan dan mohon Majelis Hakim mengeluarkan TURUT TERGUGAT dari perkara *a quo*.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk memberikan putusan dengan amar :

## I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libell*);
4. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Terhadap TURUT TERGUGAT Salah Pihak (*Error In Persona*);
5. Menyatakan mengeluarkan TURUT TERGUGAT sebagai pihak dari perkara *a quo*;
6. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara

Atau :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Guntur Soegiarto Hadiwidjaja telah mengajukan permohonan ikut serta untuk menjadi pihak dalam perkara Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN Sby dengan mengajukan permohonan sebagai pihak Penggugat Intervensi (Tergugat III) dalam surat Nomor : 001/AB&P/II/2023 tertanggal 1 Maret 2023 ;

Menimbang, atas permohonan untuk ikut serta menjadi pihak dalam perkara ini sebagai Penggugat Intervensi (Tergugat III) telah diputus dalam putusan sela tanggal 29 Maret 2023 yang amarnya sebagai berikut :

Halaman 20 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Tergugat Intervensi ;
2. Memperkenankan Pemohon Tergugat Intervensi untuk memasuki perkara Aquo dalam membela kepentingan Pemohon sebagai pihak yang menyertai para pihak demi membela kepentingannya sendiri ;
3. Membebaskan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa Penggugat / Tergugat I Intervensi telah mengajukan Replik tertanggal 27 April 2023 dan Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat III Intervensi tertanggal 4 Mei 2023 serta Tergugat III (Penggugat Intervensi) telah mengajukan Duplik tertanggal 11 Mei 2023 ;

Menimbang, bahwa Penggugat / Tergugat I Intervensi untuk menguatkan gugatannya telah mengajukan bukti bukti surat yaitu :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3578102003810008 atas nama Ofel Ferdian, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 3578100201087290 tanggal 31-10-2022 Nama Kepala keluarga Yulita, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Penetapan Nomor 3729/Pdt.P/2022/PA Sby tanggal 15 Desember 2022, diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi pembayaran dari Bpk Acik kepada Halimah, diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 11 Februari 2022 yang ditanda tangani Halimah, diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya foto penandatanganan kwitansi dan surat pernyataan, diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya foto penandatanganan kwitansi dan surat pernyataan, diberi tanda P-7 ;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Pernyataan Persaksian Hak Milik Tanah Bekas Yasan, tertanggal 17 April 2006, diberi tanda P-8 ;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 atas nama wajib pajak Soenardi Hadi Widjaja, diberi tanda P-9 ;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 atas nama wajib pajak Soenardi Hadi Widjaja, diberi tanda P-10 ;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Tempat Tinggal tertanggal 13-06-2023 atas nama Ofel Ferdian, diberi tanda P-11 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan ternyata cocok dengan aslinya ;

Halaman 21 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti - bukti surat, oleh Penggugat / Tergugat I Intervensi juga diajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Ayik Susanti dan Sun'an, dimana kedua saksi dengan dibawah sumpah menerangkan sebagaimana pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi Ayik Susanti :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, kenal Tergugat dan tidak kenal Tergugat Intervensi serta tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat dan Tergugat serta Tergugat Intervensi ;
- Bahwa saksi adalah tetangga rumah Penggugat dan rumah saksi berdekatan dengan rumah Penggugat ;
- Bahwa yang saksi tahu tentang masalah ini adalah mengenai tanah suami Tergugat II ;
- Bahwa saksi mengetahui batas obyek tanah yang menjadi masalah yaitu :
  - Batas Utara : Tanah milik Yulita ;
  - Batas Selatan : Tanah milik Saifudin ;
  - Batas Timur : Jl. Kapas Gading Madya III-C
  - Batas Barat : Kampung Kapas Gading Madya III-B
- Bahwa obyek tanah tersebut yang menempati adalah Penggugat (Ofel Ferdian) sejak sekitar tahun 2006-2007 ;
- Bahwa obyek tanah tersebut dahulunya adalah gudang kerupuk milik Pak Acik (orang tua Penggugat) ;
- Bahwa Pak Acik menempati obyek tanah tersebut sejak tahun 2006 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pembelian tanah tersebut oleh Pak Acik ;
- Bahwa saksi mengetahui awal mula permasalahan saat saksi bersama dengan istri Penggugat ke Kelurahan Dukuh Setro untuk mengurus surat petok D yang masih atas nama Pak Soenardi Hadi Widjaja yang menurut rencana akan diurus sertifikatnya oleh Penggugat ;
- Bahwa oleh pihak Kelurahan Dukuh Setro kemudian Penggugat disarankan untuk menemui keluarga Soenardi Hadi Widjaja dikarenakan nama yang ada di petok tersebut sudah meninggal dunia ;
- Bahwa saksi bersama dengan istri Penggugat pernah datang ke rumah keluarga Soenardi Hadi Widjaja untuk minta persetujuan balik nama dan akan diurus hak milik ke Penggugat ;
- Bahwa sepengeahuan saksi Tergugat II tidak mempunyai surat petok D obyek tanah tersebut ;
- Bahwa istri Penggugat telah memberikan fotokopi petok D obyek tanah tersebut kepada Tergugat II ;

Halaman 22 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui adanya bukti P-11 (ditunjukkan BB P-11) ;
  - Bahwa saksi mengetahui adanya surat pernyataan Tergugat I yang dibuat untuk Penggugat ;
  - Bahwa sepengetahuan saksi tanah diwilayah Kapas Gading Madya rata-rata suratnya masih petok D ;
  - Bahwa obyek tanah diwilayah tersebut dahulunya tanah kavling yang penjualnya makelar/perantara ;
  - Bahwa Soenardi Hadi Widjaja dahulunya adalah pengkavling di wilayah tanah tersebut ;
  - Bahwa rumah yang ditempat Penggugat dahulunya milik Pak Acip ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui dasar Pak Acip menempati rumah tersebut ;
  - Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dokumen rumah tersebut ;
  - Bahwa saksi mengetahui dokumen yang berkaitan dengan tanah tersebut adalah kwitansi, petok, surat pernyataan dan yang menunjukkan Weny (istri Penggugat) ;
  - Bahwa kwitansi tersebut ada tanda tangan Halimah ;
  - Bahwa sepengetahuan saksi Pak Acip adalah teman suami Tergugat II ;
  - Bahwa saksi pernah mendengar antara Penggugat dan Tergugat pernah ada mediasi di Kelurahan ;
2. Saksi Sun'an :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Para Tergugat serta Tergugat Intevensi ;
  - Bahwa saksi adalah mantan Ketua RT diwilayah obyek sengketa ;
  - Bahwa saksi mengetahui batas obyek tanah yang menjadi masalah yaitu :
    - Batas Utara : Tanah milik Yulita ;
    - Batas Selatan : Tanah milik Saifudin ;
    - Batas Timur : Jl. Kapas Gading Madya III-C
    - Batas Barat : Kampung Kapas Gading Madya III-B
  - Bahwa saksi mengetahui surat tanah obyek sengketa tersebut yaitu berupa petok dan saksi pernah menjadi saksi saat surat pernyataan persaksian hak milik tanah tersebut ;
  - Bahwa saksi menempati rumah diwilayah tersebut sejak tahun 2001 ;
  - Bahwa tanah tersebut pada tahun 2001 milik siapa saksi tidak tahu ;
  - Bahwa pada tahun 2002 saksi mengetahui Pak Acik (orang tua Penggugat) dan Penggugat adalah ahli waris dari Pak Acik ;
  - Bahwa saksi menjabat RT tahun 2003 ;
  - Bahwa Pak Acik pernah bilang kepada saksi bahwa tanah dibeli dan akan dibuat sosoran untuk garasi mobil ;

Halaman 23 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui adanya bukti P-8 (ditunjukkan BB P-8) ;
- Bahwa saksi tanda tangan karena semuanya sudah komplit ;
- Bahwa yang meminta tanda tangan ke saksi adalah Senardi H Widjaja ;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Pak Acik telah membeli obyek tanah tersebut sekitar tahun 2005-2006 ;
- Bahwa Pak Acik pernah meminta ijin kepada saksi selaku RT untuk membangun tanah obyek tersebut yang dulunya masih kosong ;
- Bahwa pada saat pembangunan di tanah obyek tersebut tdak pernah ada larangan dari pihak manapun ;
- 'Bahwa salah satu bahan material yang digunakan untuk pembangunan tanah obyke tersebut dipesan dan dipasang oleh saksi ;
- Bahwa tanah di wilayah obyek sengketa di Gading Madya rata-rata masih berupa petok D ;
- Bahwa tanah di wilayah obyeks sengketa dahalunya tanah kavling dan penjualannya melalui makelar /perantara dan Soenardi Hadi Widjaja juga adalah pengkavling di daerah tersebut ;
- Bahwa saat penandatanganan bukti P-8 saksi masih sebagai RT ;
- Bahwa pembanguna lebih dulu dilakukan baru ada surat tersebut (P-8) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Ibu Eng Sioe San menegur Ofel saat membangun ;

Menimbang, bahwa Tergugat I / Tergugat II Intervensi dan Tergugat II / Tergugat III Intervensi telah mengajukan bukti bukti surat yaitu :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Perkawinan No. 172/WNI/1982 tanggal 3 Maret 1982 antara Soenardi Hadiwidjaja dengan Eng Sioe San, diberi tanda T1,T2-1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor 1956/2010 tanggal 20 Juli 2010 atas nama Soenardi Hadiwidjaja, diberi tanda T1,T2-2 ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Keterangan Hak Waris Nomor 9 tanggal 22 Juni 2019, diberi tanda T1,T2-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor 3578-KM-27042019-007 tanggal 29 April 2019 atas nama Dwi Sulistiowati, diberi tanda T1,T2-4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Penetapan Nomor 823/Pdt.P/2019/PN Sby tanggal 29 Mei 2019 atas nama Eng Sioe San, diberi tanda T1,T2-5 ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3578102504880009 tanggal 26-052017 atas nama Guntur Soegiarto hadiwaidjaja, diberi tanda T1,T2-6 ;

Halaman 24 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3578105007820004 tanggal 24-04-2018 atas nama Yuliana Hadiwidjaja, diberi tanda T1,T2-7 ;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3578104509860002 tanggal 22-02-2018 atas nama Tri Jayani Hadiwidjaja, SH., diberi tanda T1,T2-8 ;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3578106702650004 atas nama Eng Sioe San, diberi tanda T1,T2-9 ;
10. Fotokopi dari legalisir Akta Kelahiran No. 3065/WNI/1986 tanggal 16 September 1986 atas nama Tri Jayani Hadiwidjaja, diberi tanda T1,T2-10 ;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kelahiran No. 997/WNI/1988 tanggal 5 Mei 1988 atas nama Guntur Soegiarto Hadiwidjaja, diberi tanda T1,T2-11 ;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kelahiran No. 1800/WNI/1982 tanggal 17 Juli 1982 atas nama Yuliana Hadiwidjaja, diberi tanda T1,T2-12 ;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kelahiran No. 3578-LU-14122011-0209 tanggal 14 Desember 2012 atas nama Leonard Maccray Arve Jonatan, diberi tanda T1,T2-13 ;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kelahiran Nomor 4385/2009 tanggal 24 Maret 2009 atas nama Kayla Anastacia Jonatan, diberi tanda T1,T2-14 ;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kelahiran Nomor 3578-LU-15112013-0095 tanggal 18 November 2013 atas nama Kenneth Marcelo Jonatan, diberi tanda T1,T2-15 ;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 3578103006100044 tanggal 16-03-2022 Nama Kepala Keluarga Eng Sioe San, diberi tanda T1,T2-16 ;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 3578101201180008 tanggal 16-03-2022 Nama Kepala Keluarga Guntur Soegiarto Hadiwidjaja, diberi tanda T1,T2-17 ;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 3525162812160001 tanggal 14-11-2022 Nama Kepala Keluarga Christiagus Sugianto, SE. diberi tanda T1,T2-18 ;
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 3578251702150002 tanggal 02-02-2017 Nama Kepala Keluarga Feddy, diberi tanda T1,T2-19 ;
20. Fotokopi dari fotokopi surat tertanggal 18 Agustus 2022 kepada Penggugat, diberi tanda T1,T2-20 ;
21. Fotokopi dari fotokopi surat tertanggal 25 Agustus 2022 kepada Penggugat, diberi tanda T1,T2-21 ;

Halaman 25 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotokopi dari fotokopi surat tertanggal 1 September 2022 kepada Penggugat, diberi tanda T1,T2-22 ;
23. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti pengiriman pos tanggal 25 Agustus 2022 kepada Ofel Ferdian dan Wenni Mardianingsih, diberi tanda T1,T2-23 ;
24. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti pengiriman pos tanggal 1 September 2022 kepada Ofel Ferdian dan Wenni Mardianingsih, diberi tanda T1,T2-24 ;
25. Fotokopi sesuai dengan aslinya foto penerimaan surat oleh Ofel, diberi tanda T1,T2-25 ;
26. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat dari Kelurahan Dukuh Setro tertanggal 26 Oktober 2022 Nomor : 005/1017/436.9.25.1/2022 Hal Undangan, diberi tanda T1,T2-26 ;
27. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat dari Kelurahan Dukuh Setro tertanggal 8 November 2022 Nomor : 005/ /436.9.25.1/2022 Hal Undangan, diberi tanda T1,T2-27 ;
28. Fotokopi dari fotokopi resume rapat 11 November 2022, diberi tanda T1,T2-28 ;
29. Fotokopi dari fotokopi legalisir Keterangan Tanda Bukti Sementara Tanah Milik Indonesia sebagai Tanda Ukuran Sementara ini diberikan kepada Soenardi Hadi Widjaja, diberi tanda T1,T2-29 ;
30. Fotokopi dari fotokopi Pernyataan Penjual dibuat oleh Dr Oesman Asnar Dkk atas persil Nomor 55 tertanggal 17 April 2006, diberi tanda T1.T2-30 ;
31. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Pernyataan Persaksian Hak Milik Tanah Bekas Yasan tertanggal 17 April 2006, diberi tanda T1,T2-31 ;
32. Fotokopi dari fotokopi Ipeda, diberi tanda T1,T2-32 ;
33. Fotokopi dari fotokopi letter C, diberi tanda T1,T2-33 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan ternyata cocok dengan aslinya, kecuali T1,T2-10, T1,T2-29 fotokopi dari legalisir, T1,T2-20, T1,T2-21, T1,T2-22, T1,T2-28, T1,T2-30, T1,T2-31, T1,T2-32, T1,T2-33 fotokopi dari fookopi ;

Menimbang, bahwa Tergugat II / Tergugat III Intervensi telah mengajukan tambahan bukti bukti surat yaitu :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan Perkotaan Tahun 2023 nama wajib pajak Soenardi Hadi Widjaja, diberi tanda TII-34 ;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 29-8-2023 yang ditanda tangani Darsono, diberi tanda TII-35 ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 26 Juli 2023 yang ada cap jempol Hanimah, diberi tanda TII-36 ;

Halaman 26 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 24-7-2023 yang ada cap jempol Hanimah, diberi tanda TII-37 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3578116710530003 tanggal 02-07-2012 atas nama Hanimah, diberi tanda TII-38 ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi tertanggal 12-4-2006 dari Bp Soenardi ditanda tangani oleh Dr Oesman Asnar, diberi tanda TII-39 ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 05 September 2023 yyang ditanda tangani Siti Munasih, diberi tanda TII-40 ;
8. Foto printout Hanimah yang sedang membubuhkan cap jempol, diberi tanda TII-41 ;
9. Foto printout Hanimah yang sedang membubuhkan cap jempol, diberi tanda TII-42 ;
10. Foto printout Siti Munarsih yang sedang membubuhkan tanda tangan, diberi tanda TII-43 ;
11. Foto printout Darsono yang sedang membubuhkan tanda tangan, diberi tanda TII-44 ;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk tanggal 10-04-2012 atas nama Darsono, diberi tanda TII-45 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan ternyata cocok dengan aslinya, kecuali TII-41, TII-42 , TII-43, TII-44, foto printout ;

Menimbang, bahwa Tergugat III (Penggugat Intervensi) telah mengajukan bukti bukti surat yaitu :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Perkawinan No. 172/WNI/1982 tanggal 3 Maret 1982 antara Soenardi Hadiwidjaja dengan Eng Sioe San, diberi tanda T.INT-1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor 1956/2010 tanggal 20 Juli 2010 atas nama Soenardi Hadiwidjaja, diberi tanda T.INT-2 ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Keterangan Hak Waris Nomor 9 tanggal 22 Juni 2019, diberi tanda T.INT-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor 3578-KM-27042019-007 tanggal 29 April 2019 atas nama Dwi Sulistiowati, diberi tanda T.INT-4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Penetapan Nomor 823/Pdt.P/2019/PN Sby tanggal 29 Mei 2019 atas nama Eng Sioe San, diberi tanda T.INT-5 ;

Halaman 27 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3578102504880009 tanggal 26-052017 atas nama Guntur Soegiarto hadiwaidjaja, diberi tanda T.INT-6 ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3578105007820004 tanggal 24-04-2018 atas nama Yuliana Hadiwidjaja, diberi tanda T.INT-7 ;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3578104509860002 tanggal 22-02-2018 atas nama Tri Jayani Hadiwidjaja, SH., diberi tanda T.INT-8 ;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3578106702650004 atas nama Eng Sioe San, diberi tanda T.INT-9 ;
10. Fotokopi dari legalisir Akta Kelahiran No. 3065/WNI/1986 tanggal 16 September 1986 atas nama Tri Jayani Hadiwidjaja, diberi tanda T.INT-10 ;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kelahiran No. 997/WNI/1988 tanggal 5 Mei 1988 atas nama Guntur Soegiarto Hadiwidjaja, diberi tanda T.INT-11 ;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kelahiran No. 1800/WNI/1982 tanggal 17 Juli 1982 atas nama Yuliana Hadiwidjaja, diberi tanda T.INT-12 ;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kelahiran No. 3578-LU-14122011-0209 tanggal 14 Desember 2012 atas nama Leonard Maccray Arve Jonatan, diberi tanda T.INT-13 ;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kelahiran Nomor 4385/2009 tanggal 24 Maret 2009 atas nama Kayla Anastacia Jonatan, diberi tanda T.INT-14 ;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kelahiran Nomor 3578-LU-15112013-0095 tanggal 18 November 2013 atas nama Kenneth Marcelo Jonatan, diberi tanda T.INT-15 ;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 3578103006100044 tanggal 16-03-2022 Nama Kepala Keluarga Eng Sioe San, diberi tanda T.INT-16 ;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 3578101201180008 tanggal 16-03-2022 Nama Kepala Keluarga Guntur Soegiarto Hadiwidjaja, diberi tanda T.INT-17 ;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 3525162812160001 tanggal 14-11-2022 Nama Kepala Keluarga Christiagus Sugianto, SE. diberi tanda T.INT-18 ;

Halaman 28 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 3578251702150002 tanggal 02-02-2017 Nama Kepala Keluarga Feddy, diberi tanda T.INT-19 ;
20. Fotokopi dari fotokopi surat tertanggal 18 Agustus 2022 kepada Penggugat, diberi tanda T.INT-20 ;
21. Fotokopi dari fotokopi surat tertanggal 25 Agustus 2022 kepada Penggugat, diberi tanda T.INT-21 ;
22. Fotokopi dari fotokopi surat tertanggal 1 September 2022 kepada Penggugat, diberi tanda T.INT-22 ;
23. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti pengiriman pos tanggal 25 Agustus 2022 kepada Ofel Ferdian dan Wenni Mardianingsih, diberi tanda T.INT-23 ;
24. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti pengiriman pos tanggal 1 September 2022 kepada Ofel Ferdian dan Wenni Mardianingsih, diberi tanda T.INT-24 ;
25. Fotokopi foto penerimaan surat oleh Ofel, diberi tanda T.INT-25 ;
26. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat dari Kelurahan Dukuh Setro tertanggal 26 Oktober 2022 Nomor : 005/1017/436.9.25.1/2022 Hal Undangan, diberi tanda T.INT-26 ;
27. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat dari Kelurahan Dukuh Setro tertanggal 8 November 2022 Nomor : 005/ /436.9.25.1/2022 Hal Undangan, diberi tanda T.INT-27 ;
28. Fotokopi dari fotokopi resume rapat 11 November 2022, diberi tanda T.INT-28;
29. Fotokopi dari fotokopi Keterangan Tanda Bukti Sementara Tanah Milik Indonesia sebagai Tanda Ukuran Sementara ini diberikan kepada Soenardi Hadi Widjaja, diberi tanda T.INT-29 ;
30. Fotokopi dari fotokopi Pernyataan Penjual dibuat oleh Dr Oesman Asnar Dkk atas persil Nomor 55 tertanggal 17 April 2006, diberi tanda T.INT-30 ;
31. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Pernyataan Persaksian Hak Milik Tanah Bekas Yasan tertanggal 17 April 2006, diberi tanda T.INT-31 ;
32. Fotokopi dari fotokopi Ipeda, diberi tanda T.INT-32 ;
33. Fotokopi dari fotokopi letter C, diberi tanda T.INT-33 ;
34. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan Perkotaan Tahun 2023 nama wajib pajak Soenardi Hadi Widjaja, diberi tanda T.INT-34 ;
35. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 29-8-2023 yang ditanda tangani Darsono, diberi tanda T.INT-35 ;
36. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 26 Juli 2023 yang ada cap jempol Hanimah, diberi tanda T.INT-36 ;

Halaman 29 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 24-7-2023 yang ada cap jempol Hanimah, diberi tanda T.INT-37 ;
38. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3578116710530003 tanggal 02-07-2012 atas nama Hanimah, diberi tanda T.INT-38 ;
39. Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi tertanggal 12-4-2006 dari Bp Soenardi ditanda tangani oleh Dr Oesman Asnar, diberi tanda T.INT-39 ;
40. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 05 September 2023 yang ditanda tangani Siti Munasih, diberi tanda T.INT-40 ;
41. Foto printout Hanimah yang sedang membubuhkan cap jempol, diberi tanda T.INT-41 ;
42. Foto printout Hanimah yang sedang membubuhkan cap jempol, diberi tanda T.INT-42 ;
43. Foto printout Siti Munarsih yang sedang membubuhkan tanda tangan, diberi tanda T.INT-43 ;
44. Foto printout Darsono yang sedang membubuhkan tanda tangan, diberi tanda T.INT-44 ;
45. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk tanggal 10-04-2012 atas nama Darsono, diberi tanda T.INT-45 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan ternyata cocok dengan aslinya, kecuali T.INT-10 Fotokopi sesuai legalisir, T.INT-20, T.INT-21 T.INT-22, T.INT-28, T.INT-29, T.INT-30, T.INT-30, T.INT-31, T.INT-32, T.INT-33 Fotokopi dari fookopi, T.INT-25 fotokopi foto, T.INT-41, T.INT-42, T.INT-43, T.INT-44, T.INT-45 foto print out ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi telah mengajukan bukti bukti surat yaitu :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya buku tanah /buku letter C Kelurahan Dukuh Setro, diberi tanda TT-1 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan ternyata cocok dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti - bukti surat, oleh Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat III Intervensi, Tergugat III (Penggugat Intervensi) dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa pada hari Senin, tanggal 14 Agustus 2023 telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa yang terletak di Jl. Kapas Gading Madya III C Kel. Gading Kec. Tambaksari Kota Surabaya, dengan

Halaman 30 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil Pemeriksaan setempat selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat ;

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan perkara ini Kuasa Penggugat / Tergugat I Intervensi tertanggal 20 September 2023 dan Kuasa Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat III Intervensi, Tergugat III (Penggugat Intervensi) tertanggal 19 September dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi tidak mengajukan kesimpulan, dan selanjutnya Para Pihak mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara sidang haruslah dianggap sudah termuat dan merupakan bagian tak terpisahkan dalam putusan ini serta telah pula ikut dipertimbangkan ;

## Tentang Pertimbangan Hukum

**Dalam Kompensi :**

**Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat III Intervensi, Tergugat III (Penggugat Intervensi) dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi selain mengajukan Jawaban dalam pokok perkara, ternyata juga mengajukan Eksepsi, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu bagian eksepsi – eksepsi tersebut sebagai berikut :

**Eksepsi Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat III Intervensi, Tergugat III (Penggugat Intervensi) :**

**A. Gugatan Kurang Pihak :**

- Bahwa, Objek dalam gugatan adalah Petok D Nomor: 3291, terletak di Kapas Gading Madya III-C, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, atas nama Soenardi.
- Bahwa, berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor: 1956/2010, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya, tanggal 20 Juli 2010, diperoleh keterangan bahwa Soenardi Hadiwidjaja telah meninggal duni pada tanggal 22 Juni 2010.
- Bahwa, berdasarkan Akta Nomor: 09, tentang Keterangan Hak Waris, tanggal 22 Juni 2019, yang dibuat dihadapan R. Wedyo Nugroho, S.H., Notaris di Surabaya, diperoleh keterangan bahwa:
  - Soenardi Hadiwidjaja dahulu Soen Tjhiang (almarhum) telah meninggal dunia di Surabaya pada tanggal 22-06-2010 (dua puluh juni dua ribu sepuluh),

Halaman 31 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Almarhum telah menikah secara sah 1 (satu) kali dengan Eng, Sioe San, pada tanggal 02-03-1982 (dua maret seribu Sembilan ratus delapan puluh dua), berdasarkan Akta Perkawinan Nomor: 172/WNI/1982, tanggal 03-03-1982 (tiga maret seribu Sembilan ratus delapan puluh dua),
- Dari Perkawinan tersebut dilahirkan 4 (empat) orang anak:
  - Yuliana Hadiwidjaja, lahir di Surabaya, tanggal 10-07-1982 (sepuluh juli seribu sembilan ratus delapan puluh dua), berdasar Akta Kelahiran Nomor: 1800/WNI/1982, tanggal 17-07-1982 (tujuh belas juli seribu sembilan ratus delapan puluh dua), yang dikeluarkan oleh Pencatat Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya;
  - Tri Jayani Hadiwidjaja, S.H., lahir di Surabaya, tanggal 05-09-1986 (lima September seribu Sembilan ratus delapan puluh enam), berdasarkan Akta Nomor: 3065/WNI/1986, tanggal 16-09-1986 (enam belas September seribu Sembilan ratus delapan puluh enam, yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya;
  - Guntur Soegiarto Hadiwidjaja, lahir di Surabaya, tanggal 25-04-1988 (dua puluh lima April seribu Sembilan ratus delapan puluh delapan), berdasarkan Akta Kelahiran Nomor: 997/WNI/1998, tanggal 05-05-1998 (lima mei Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya,
  - Dwi Sulistiowati, yang telah meninggal dunia di Surabaya pada tanggal 31-03-2019 (tiga puluh satu maret dua ribu Sembilan belas), berdasarkan kutipan akta kematian Nomor: 3578-KM-27042019-0007, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Surabaya. Semasa hidupnya telah menikah sebanyak 1 (satu) kali secara sah yaitu dengan almarhum tuan Dheny Jonatan (yang telah meninggal dunia pada tahun 2015), yang mana dari perkawinan mereka berdua lahir 3 (tiga) orang anak:
    - Kayla Anastacia Jonatan, lahir di Surabaya, 04-07-2008 (empat juli dua ribu delapan), berdasarkan kutipan Akta Kelahiran Nomor: 4385/2009, tanggal 24-03-2009 (dua puluh empat maret dua ribu Sembilan) yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya

Halaman 32 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Leonard Maccray Arve Jonatan, lahir di Surabaya, 17-10-2011 (tujuh belas Oktober dua ribu sebelas), berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 3578-LU-14122011-0209, tanggal 14-12-2011 (empat belas desember dua ribu sebelas) yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya,
- Kenneth Marcello Jonatan, lahir di Surabaya, 21-10-2013 (dua puluh satu Oktober dua ribu tiga belas), berdasarkan Akta Kelahiran Nomor: 3578-LU-15112013-0095, tertanggal 18-11-2013 (delapanbelas November dua ribu tiga belas), yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya,
- Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 823/Pdt.P/2019/PN.Sby, tanggal 29 Mei 2019, Pengadilan memberikan izin kepada Eng Sioe San selaku wali sekaligus mewakili perbuatan hukum terhadap ke 3 (tiga) orang cucunya yang belum dewasa yaitu: 1) Kayla Anastacia Jonatan; 2) Leonard Maccray Arve Jonatan; 3) Kenneth Marcello Jonatan
- Bahwa, Ahli waris dari Almarhum Soenardi Hadiwidjaja adalah: 1) Nyonya Eng Sioe San; 2) Yuliana Hadiwidjaja; 3) a) Kayla Anastacia Jonatan; b) Leonard Maccray Arve Jonatan; c) Kenneth Marcello Jonatan (ahli waris pengganti Dwi Sulistiowati); 4) Tri Jayani Hadiwidjaja, S.H., dan 5) Guntur Soegiarto Hadjiwidjaja.
- Bahwa, oleh karena objek sengketa dalam perkara a quo adalah milik Almarhum Soenardi Hadiwidjaja, maka yang berkepentingan untuk mempertahankan haknya adalah 1) Nyonya Eng Sioe San; 2) Yuliana Hadiwidjaja; 3) a) Kayla Anastacia Jonatan; b) Leonard Maccray Arve Jonatan; c) Kenneth Marcello Jonatan (ahli waris pengganti Dwi Sulistiowati); 4) Tri Jayani Hadiwidjaja, S.H., dan 5) Guntur Soegiarto Hadjiwidjaja. Seluruhnya, masing-masing harus masuk selaku pihak dalam gugatan, karena berdasar Akta Nomor: 09, tentang Keterangan Hak Waris, tanggal 22 Juni 2019, yang dibuat dihadapan R. Wedyo Nugroho, S.H., Notaris di Surabaya, masing-masing memiliki bagian yang berbeda, sehingga masing-masing harus mempertahankan diri terhadap gangguan pihak lain atas harta peninggalan Almarhum,
- Bahwa, dalam perkara a quo, pada awalnya tidak ada ahli waris yang masuk selaku pihak. Hanya karena kuasa Hukum Nyonya Eng Sioe San

Halaman 33 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



mengajukan diri sebagai pihak Tergugat II dan Guntur Soegiarto Hadjiwidjaja mengajukan diri sebagai Pihak Tergugat Intervensi lah akhirnya keduanya bisa masuk sebagai pihak. Sedangkan ahli waris yang lain, belum dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan. Dengan tidak dimasukkannya ahli waris lain dalam gugatan, maka patut jika gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak,

- Bahwa, pihak yang juga tidak dimasukkan dalam gugatan adalah Badan Pertanahan Kota Surabaya II, yang mana terang disebut sebagai pihak yang akan mencatat dalam Sertipikat Hak Milik, pada petitum angka 4 dalam gugatan. Atas tidak dimasukkannya Badan Pertanahan dalam gugatan, semakin menguatkan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak.
- Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak, maka demi hukum gugatan tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

## B. Gugatan Kabur (obscuur libel)

- Bahwa, pada Petitum angka 1 meminta agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan Ingkar Janji (wanprestasi) dengan segala akibat hukuknya dan Petitum angka 2 menyatakan perjanjian jual beli dibawah tangan adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat I,
- Bahwa, dalam posita tidak diuraikan secara jelas hal-hal yang menjadi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1320 Burgerlijk Wetboek, yakni: 1) sepakat mereka yang mengikatkan diri; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu hal tertentu; 4) suatu sebab yang halal. Uraian Penggugat dalam posita tidak menyebutkan kedudukan hukum Tergugat I sebagai penjual, apakah sebagai Pemilik objek atau bukan. Dalam posita dinyatakan Tergugat I sebagai penjual padahal objek bukan merupakan milik Tergugat I. Dalam petitum dinyatakan Tergugat II telah melakukan wanprestasi, padahal tidak dijelaskan posita bahwa Tergugat II adalah pihak dalam perjanjian. Atas ketidakjelasan kedudukan hukum Tergugat I sebagai pembeli padahal bukan pemilik objek dan Tergugat II yang tidak jelas prestasi apa yang harus dijalankan, maka patut jika Gugatan Penggugat kabur (obscuur libel)
- Bahwa, dalam perjanjian yang diklaim oleh Penggugat, tidak ada uraian klausul yang jelas. Akibat tidak adanya klausul yang jelas maka tidak jelas pula prestasi apa yang harus dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karena tidak ada kejelasan prestasi yang harus dilakukan oleh Tergugat I



dan Tergugat II, maka permintaan agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan wanprestasi adalah kabur baik dalam posita maupun dalam petitum ;

- Bahwa, pada angka (5) dalam posita, Penggugat mendalilkan adanya kerugian akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun Penggugat tidak menguraikan berapa jumlah kerugian baik materiil maupun immaterial, padahal untuk memperjelas suatu gugatan, kerugian yang diderita oleh Penggugat harus jelas detail jumlah dan peristiwa apa yang menyebabkan kerugian yang diderita oleh Penggugat,
- Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat tidak sinkron antara posita dan petitum, maka demi hukum gugatan tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

## Eksepsi Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi :

### ▪ Kompetensi Absolut :

Bahwa PENGGUGAT di dalam petitum angka 4 gugatannya menyatakan :

Petitum angka 4 :

*"Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT untuk segera melaksanakan peralihan hak Petok D No. 3921 atas nama SOENARDI HADI WIDJAJA menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT di Badan Pertanahan Kota Surabaya II;"*

Bahwa perbuatan Lurah Duku Setro dalam hal pencatatan dan pelayanan administrasi pertanahan merupakan tindakan administrasi pemerintahan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 8 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Bahwa berdasarkan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali dengan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009, kewenangan untuk mengadili dan memutus perkara yang berkaitan dengan tindakan administrasi Pemerintahan merupakan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar **menjatuhkan putusan sela** dengan amar putusan yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya **tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo**, dan selanjutnya menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima.

### ▪ GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBELL)

Halaman 35 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas (*libell*) karena PENGGUGAT pada dalih Posita angka 6 yang menyatakan ;

Angka 6

*"Bahwa, oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Wanprestasi yang merugikan PENGGUGAT maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun TURUT TERGUGAT haruslah dihukum untuk mematuhi Perjanjian Jual Beli dibawah tanngan menjadi Jual beli yang sah guna dijadikan dasar untuk peralihan Hak dari Petok D No. 3921 atas nama SOENARDI HADI WIDJAJA menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT"*

Bahwa PENGGUGAT dalam dalih tersebut diatas tidak jelas dalam merinci tindakan mana/apa dari TURUT TERGUGAT yang dianggap merugikan PENGGUGAT serta TURUT TERGUGAT juga didalilkan ikut dihukum dan mematuhi Perjanjian Jual Beli bawah tangan, mengingat TURUT TERGUGAT tidak ikut dalam perjanjian jual beli tersebut..

Dengan demikian terbukti gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas (*obscurr libell*) maka demi kepastian hukum, keadilan dan ketertiban umum, kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

## ▪ **GUGATAN PENGGUGAT TERHADAP TURUT TERGUGAT SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)**

Bahwa gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT adalah gugatan yang salah pihak (*error in persona*) karena pada posita gugatan PENGGUGAT angka 3 yang menyatakan :

Angka 3

*"Bahwa pada tahun 2022 saat PENGGUGAT akan meningkatkan surat kepemilikan Tanah Petok D No. 3921 atas nama SOENARDI HADI WIDJAJA menjadi hak milik atau mensertifikatkan atas nama PENGGUGAT ternyata TURUT TERGUGAT tidak berani memberikan surat keterangan kepada PENGGUGAT dengan alasan TERGUGAT II tidak mau memberikan tanda tangan padahal diketahui PENGGUGAT telah membeli tanah tersebut secara tunai dan surat kepemilikan telah dikuasai oleh PENGGUGAT;"*

Berdasarkan uraian posita gugatan PENGGUGAT angka 3 telah jelas pokok permasalahan a quo adalah sengketa kepemilikan tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta tidak ada hubungan dengan TURUT TERGUGAT. Kedudukan TURUT TERGUGAT adalah sebagai pejabat pencatat administrasi pertanahan sesuai data-data yang diajukan oleh pemohon dan sesuai data-data yang ada di Kelurahan Dukuh Setro.

Halaman 36 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam sudah jelas gugatan a quo tidak ada tindakan dari Turut Tergugat yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat

Bahwa oleh karena perkara a quo tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat maka mohon agar Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-Eksepsi dari Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat III Intervensi, Tergugat III (Penggugat Intervensi) dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi tersebut, Pihak Penggugat / Tergugat I Intervensi telah menanggapi dalam Repliknya yang pada intinya menolak seluruh Eksepsi Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat III Intervensi, Tergugat III (Penggugat Intervensi) dan Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah membaca seluruh gugatan, Eksepsi, Replik dan Duplik yang diajukan para Pihak, Majelis berkesimpulan bahwa Eksepsi yang diajukan Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat III Intervensi, Tergugat III (Penggugat Intervensi) dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi adalah mengenai :

1. Eksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) ;
3. Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error in Persona) ;
4. Gugatan Penggugat Kabur ( Obscure Libel ) ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-Eksepsi dari Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat III Intervensi, Tergugat III (Penggugat Intervensi) dan Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Kompetensi/ kewenangan mengadili yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menyatakan : Bahwa Pengadilan Negeri Surabaya Tidak Berwenang Untuk Memutus Dan Memeriksa Perkara A Quo (Kewenangan Absolut) ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Kuasa Penggugat tidak mengajukan sanggahan / tanggapan atas Eksepsi Kewenangan Absolut ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi telah menguraikan tentang hal-hal apa saja yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali dengan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009) yaitu dalam hal pencatatan dan pelayanan administrasi pertanahan merupakan tindakan administrasi pemerintahan, maka kewenangan untuk mengadili

Halaman 37 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan memutus perkara yang berkaitan dengan tindakan Administrasi Pemerintahan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Menimbang, bahwa dalam persidangan atas Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi dan Turut Tergugat / / Turut Tergugat Intervensi tidak mengajukan bukti permulaan serta dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan adanya Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap perjanjian jual beli dibawah tangan, karena Penggugat akan meningkatkan surat kepemilikan Tanah Petok D No. 3921 atas nama Soenardi Hadi Widjaja menjadi hak milik atau mensertipikatkan atas nama Penggugat ternyata Turut Tergugat / / Turut Tergugat Intervensi tidak berani memberikan surat keterangan kepada Penggugat disebabkan Tergugat II tidak mau memberikan tanda tangan, dan oleh karena objek jual beli dimaksud dalam perkara a quo bukan mengenai permohonan suatu pencatatan dan pelayanan administrasi pertanahan, dengan demikian sengketa tersebut bukan sengketa terkait administrasi Pemerintahan, oleh karenanya eksepsi tentang kompetensi absolut/kewenangan mengadili tersebut telah memasuki materi pokok perkara, dengan demikian eksepsi tersebut haruslah dipandang sebagai eksepsi diluar kompetensi, sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut dapat diperiksa bersama dengan pokok perkara, dengan mengingat azas peradilan sederhana cepat dan biaya ringan, karenanya Majelis Hakim menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo, dengan demikian eksepsi tersebut tidak berdasar hukum, karenanya eksepsi Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi tersebut harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak (pluris litis consortium) tersebut telah ditanggapi oleh Penggugat dalam Repliknya yang pada pokoknya "*Bahwa dalam eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat Intervensi yang diuraikan pada huruf A angka 1 s/d angka 7 yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kurang para pihaknya karena tidak menyertakan ahli Waris Almarhum Soenardi Hadi Widjaja sebagai para pihak sehingga gugatan Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan tidak dapat diterima merupakan eksepsi yang keliru dan sangat premature mengingat obyek sengketa telah dialihkan oleh Soenardi Hadi Widjaja kepada Tergugat I sewaktu masih hidup maka gugatan Penggugat Sudah Tepat Dan Benar sehingga dalil kurang para pihak yang dikemukakan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat Intervensi tidak dapat dipertahankan lagi karena tidak beralasan hukum dahn haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima ;*

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, telah ditanggapi oleh Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat II Intervensi, Tergugat III

Halaman 38 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat Intervensi) dengan menyatakan pada pokoknya bahwa objek sengketa adalah milik Almarhum Soenardi Hadiwidjaja, maka yang berkepentingan untuk mempertahankan haknya adalah 1) Nyonya Eng Sioe San; 2) Yuliana Hadiwidjaja; 3) a) Kayla Anastacia Jonatan; b) Leonard Maccray Arve Jonatan; c) Kenneth Marcello Jonatan (ahli waris pengganti Dwi Sulistiowati); 4) Tri Jayani Hadiwidjaja, S.H., dan 5) Guntur Soegiarto Hadjiwidjaja. Seluruhnya, masing-masing harus masuk selaku pihak dalam gugatan, karena berdasar Akta Nomor: 09, tentang Keterangan Hak Waris, tanggal 22 Juni 2019, yang dibuat dihadapan R. Wedyo Nugroho, S.H., Notaris di Surabaya, masing-masing memiliki bagian yang berbeda, sehingga masing-masing harus mempertahankan diri terhadap gangguan pihak lain atas harta peninggalan Almarhum ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak (pluris litis consortium) akan diuraikan dan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (pluris litis consortium) adalah adanya subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak;

Menimbang, bahwa kekurangan subyek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal sebuah gugatan ;

Menimbang, bahwa pada dalil gugatan Penggugat pada angka 3 dan 4 yang pada pokoknya menerangkan :

3. *Bahwa pada tahun 2022 saat Penggugat akan meningkatkan surat kepemilikan Tanah Petok D No. 3921 atas nama Soenardi Hadi Widjaja menjadi hak milik atau mensertipikatkan atas nama Penggugat ternyata Turut Tergugat tidak berani memberikan surat keterangan kepada Penggugat dengan alasan Tergugat II tidak mau memberikan tanda tangan padahal diketahui Penggugat telah membeli tanah tersebut secara tunai dan surat kepemilikan telah dikuasai oleh Penggugat*

4. *Bahwa Penggugat memiliki bukti kuat apabila Tergugat I telah mengakui jika tanah yang di Jl. Kapas Madya III C, Kel. Gading, Kec. Tambaksari, Kota Surabaya telah dijual kepada Penggugat sehingga dengan tidak dapat diprosesnya peningkatan Petok D No. 3921 atas nama Soenardi Hadi Widjaja menjadi hak milik maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) terhadap Penggugat ;*

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat tersebut diatas, Majelis menilai bahwa obyek sengketa adalah berasal dari adanya jual beli antara Penggugat

Halaman 39 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat I akan tetapi obyek jual belinya adalah Petok D No.3921 atas nama Soenardi Hadi Widjaja, hal mana membuktikan bahwa obyek sengketa bermula dari pemilik asal adalah Soenardi Hadi Widjaja dan berdasarkan bukti T.I, II-2 dan T.I,II-3 yaitu Akta Kematian dan Akta Keterangan Hak Waris yang menerangkan bahwa Soenardi Hadi Widjaja meninggal dunia pada tanggal 22 Juni 2020 dengan meninggalkan ahli waris yaitu 1) Nyonya Eng Sioe San; 2) Yuliana Hadiwidjaja; 3) a) Kayla Anastacia Jonatan; b) Leonard Maccray Arve Jonatan; c) Kenneth Marcello Jonatan (ahli waris pengganti Dwi Sulistiowati); 4) Tri Jayani Hadiwidjaja, S.H., dan 5) Guntur Soegiarto Hadjiwidjaja, sedangkan ahli waris bernama Guntur Soegiarto Hadjiwidjaja telah menjadi pihak dalam perkara a quo dengan mengajukan gugatan intervensi, akan tetapi ahli waris lainnya yang memiliki Hak atas harta peninggalan Almarhum Soenardi Hadi Widjaja tidak menjadi pihak dalam perkara a quo, sehingga menurut Majelis Hakim agar perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas seharusnya semua pihak yang berhubungan dengan objek sengketa tersebut harus diikutsertakan dalam gugatan Penggugat, sehingga para pihak tunduk dan taat terhadap Putusan Hakim. Hal ini telah menjadi suatu Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima" ;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat / Tergugat I Intervensi memiliki kebebasan dalam menentukan siapa saja atau subjek hukum yang akan digugat, tetapi jika ada hubungan hukum pihak-pihak tertentu yang secara feteljik atau orang/pihak yang sesungguhnya, maka dalam penentuan subjek hukum gugatan seharusnya didasarkan pada kepentingan bagaimana putusan nantinya dapat dijalankan ;

Menimbang, bahwa dengan tidak didudukkannya Pihak Ahli Waris Almarhum Soenardi Hadi Widjaja yaitu 1) Nyonya Eng Sioe San; 2) Yuliana Hadiwidjaja; 3) a) Kayla Anastacia Jonatan; b) Leonard Maccray Arve Jonatan; c) Kenneth Marcello Jonatan (ahli waris pengganti Dwi Sulistiowati); 4) Tri Jayani Hadiwidjaja, S.H sebagai salah satu pihak atau subjek hukum dalam perkara gugatan a quo, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat / Tergugat I Intervensi menjadi kurang pihak dan secara formal gugatan Penggugat // Tergugat I Intervensi tidak memenuhi syarat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat / Tergugat I Intervensi kurang pihak (*pluris litis*

Halaman 40 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*consortium*) oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya bahwa gugatan Penggugat / Tergugat I Intervensi kurang pihak (*pluris litis consortium*) berarti Eksepsi dari Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat II Intervensi, Tergugat III (Penggugat Intervensi) tentang Gugatan Penggugat / Tergugat I Intervensi Kurang Pihak adalah terbukti, sehingga dengan demikian bagian eksepsi-eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

## **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat / Tergugat I Intervensi pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* merupakan bagian dari pertimbangan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam eksepsi tersebut di atas Pengadilan telah menerima Eksepsi Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat II Intervensi, Tergugat III (Penggugat Intervensi) disebabkan gugatan Penggugat kurang pihak (*pluris litis consortium*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat / Tergugat I Intervensi kurang pihak (*pluris litis consortium*), maka gugatan Penggugat / Tergugat I Intervensi tersebut tidak dapat diadili pokok perkaranya karena dapat menimbulkan ketidakpastian hukum;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat / Tergugat I Intervensi tersebut tidak dapat diadili pokok perkaranya karena dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, maka gugatan Penggugat / Tergugat I Intervensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima atau *Niet onvankelijk verklard* (NO);

## **Dalam Rekonpensi :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi Penggugat I, II, III Rekonpensi / Tergugat I, II, II Konpensi (Tergugat II, III Intervensi, Penggugat Intervensi) sebagaimana diuraikan dalam duduk perkara konpensi diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi sifatnya *acesoir* dengan gugatan Konpensi serta berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2563 K/Pdt/1996, tanggal 17 Februari 1998 menyatakan "*apabila gugatan konpensi dinyatakan N.O. dengan sendirinya gugatan rekonpensi dan intervensi pun harus dinyatakan tidak dapat diterima*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, gugatan Rekonpensi Penggugat I, II, III Rekonpensi / Tergugat I, II, II Konpensi (Tergugat II, III Intervensi,

Halaman 41 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Intervensi), harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

## Dalam Kompensi dan Rekompensi :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam Kompensi dan Rekompensi diatas, maka Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi (Tergugat I Intervensi) dinyatakan sebagai pihak yang kalah, harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar Putusan ;

Mengingat dan memperhatikan akan Pasal 118 HIR serta peraturan perundang-undangan lain berkaitan dengan perkara ini ;

## Mengadili :

### Dalam Kompensi :

#### ▪ Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I / Tergugat II Intervensi, Tergugat II / Tergugat III Intervensi dan Tergugat III (Penggugat Intervensi) khususnya tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak ;

#### ▪ Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat (Tergugat I Intervensi) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

### Dalam Rekompensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat I, II, III Rekompensi / Tergugat I, II, II Kompensi (Tergugat II, III Intervensi, Penggugat Intervensi) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

### Dalam Kompensi dan Rekompensi :

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi (Tergugat I Intervensi) untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.1.815.000,- (satu juta delapan ratus lima belas ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Senin, tanggal 06 Nopember 2023, oleh kami, **Darwanto, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Togani, S.H., M.H.**, dan **Khusaini, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Rabu, tanggal 08 Nopember 2023**, diucapkan dalam persidangan secara E-litigasi oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dengan dibantu oleh **Irawan Djatmiko, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, dikirim dan

Halaman 42 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan kepada para pihak melalui prosedur e-litigasi melalui sistim informasi Pengadilan pada hari itu juga ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Tongani, S.H.,M.H.**

**Darwanto, S.H.,M.H.**

**Khusaini, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti

**Irawan Djatmiko, SH.,MH.**

## **Rincian Biaya Perkara :**

- Biaya Pendaftaran.....Rp. 30.000,-
- Biaya Proses (ATK).....Rp. 95.000,-
- Biaya Panggilan.....Rp. 850.000,-
- Biaya PNBP Panggilan.....Rp. 40.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat.....Rp. 750.000,-
- Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat.....Rp. 10.000,-
- Biaya Redaksi Sela Int.....Rp. 10.000,-
- Materai Sela Int.....Rp. 10.000,-

Halaman 43 Putusan Nomor 1371/Pdt.G/2022/PN SBY

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

▪ Materai.....Rp.	10.000,-
▪ Redaksi.....Rp.	10.000,-
<b>Jumlah</b>	<b>Rp. 1.815.000,-</b>

(satu juta delapan ratus lima belas ribu rupiah)

**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)