



PUTUSAN

Nomor 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN AGAMA TANGERANG

Memeriksa dan mengadili perkara perdata agama pada tingkat pertama dalam persidangan Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa jual beli yang diajukan secara elektronik oleh:

--PENGGUGAT--, NIK -----, tempat lahir Bandung, tanggal lahir 8 Juni 1961, jenis kelamin laki-laki, beralamat di Kp. Bojong, RT. 004, RW. 015, Kelurahan Kunciran Indah, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, berdomisili elektronik pada email ayihidayat@gmail.com. Selanjutnya memilih alamat pada kantor Kuasa Hukumnya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 03/SK-PA/IX/2024, tanggal 5 September 2024, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang dengan Nomor Register Surat Kuasa 773/KUASA/X/2024, tanggal 1 Oktober 2024 telah memberikan Kuasa Khusus kepada **Ranop Siregar, S.H., M.H., dan Kawan-Kawan** sebagai Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum **Ranop Siregar & Partners**, beralamat di Ruko Premier Park 2 Blok C 17, Modernland, Cikokol, Kota Tangerang, Provinsi Banten, berdomisili elektronik pada email ranopsiregar@gmail.com, selanjutnya disebut **Penggugat**;

Lawan

Hlm. 1 dari 52 Hlm. Ptsn No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

-----Tergugat I---, NIK -----, tempat lahir Tangerang, tanggal lahir 06 Mei 1970, jenis kelamin perempuan, beralamat di Jl. KH. Hasyim Ashari, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebutkan **Tergugat I;**

-----TERGUGAT II--, NIK -----, tempat lahir Tangerang, tanggal lahir 4 Juni 1991, jenis kelamin laki-laki, beralamat di Jalan Nanas, RT. 008, RT. 10, Kelurahan Utan Kayu, Kecamatan Matraman, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI JAKarta, selanjutnya disebutkan **Tergugat II;**

-----TERGUGAT III--, NIK -----, tempat lahir Tangerang, tanggal lahir 22 Oktober 1992, jenis kelamin perempuan, beralamat di Jl. KH. Hasyim Ashari, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebutkan **Tergugat III;**

-----TERGUGAT IV-----, NIK -----, tempat lahir Tangerang, tanggal lahir 07 Maret 1997, jenis kelamin laki-laki, beralamat di Jl. KH. Hasyim Ashari, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebutkan **Tergugat IV;**

-----TERGUGAT V-----, NIK -----, tempat lahir Tangerang, tanggal lahir 16 Oktober 2003, jenis kelamin laki-laki, beralamat di Jl. KH. Hasyim Ashari, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut **Tergugat V;**

-----TERGUGAT VI-----, NIK -----, tempat lahir Tangerang, tanggal lahir 25 Oktober 2006, jenis

Hlm. 2 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

kelamin perempuan, beralamat di Jl. KH. Hasyim Ashari, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebutkan **Tergugat VI**;

Selanjutnya memilih alamat pada kantor Kuasa Hukumnya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2024, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang dengan Nomor Register Surat Kuasa 822/Kuasa/X/2024, tanggal 17 Oktober 2024 telah memberikan Kuasa Khusus kepada **Sabenih, S.H., dan Kawan** sebagai Para Advokat dan Konsultan Hukum pada **Kantor hukum Lembaga Penyuluhan Bantuan Hukum Nahdlatul Ulama (LPBH-NU)**, beralamat di Raya RT. Kel. Rawa Buaya, Kec. Cengkareng, Kota Jakarta Barat, domisili elektronik pada email **sabenih2@gmail.com**;

Selanjutnya Tergugat I sampai Tergugat VI secara bersama-sama disebut Para Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut;

Setelah membaca dan meneliti dengan seksama surat-surat dalam berkas perkara ini;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara di persidangan;

Setelah memperhatikan semua peristiwa yang terjadi dalam persidangan perkara ini;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 30 September 2024 telah mengajukan gugatan yang telah terdaftar secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang, Nomor 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng, tanggal 1 Oktober 2024 dengan dalil-dalil sebagai berikut:

Hlm. 3 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendahuluan

1. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatannya ini, sebelumnya Penggugat telah mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 644/Pdt.G/2023/PN.Tng Tanggal 31 Januari 2024, yang berbunyi;

- a. Mengabulkan Eksepsi Tergugat;
- b. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara ini;
- c. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp317.000,00 (tiga ratus tujuh belas ribu rupiah).

2. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Tangerang Nomor 670/Pdt.G/2024/PA.Tng tanggal 12 Agustus 2024, dengan amar putusan;

Dalam Konvensi

A. Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat.
2. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

B. Dalam Pokok Perkara.

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.579.000,00 (dua juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Bahwa pertimbangan hukum pada kedua putusan tersebut menjadi salah satu dasar atau alasan yang kuat bagi Penggugat untuk mengajukan gugatannya kembali sebagaimana diuraikan berikut ini;

I. Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Penggugat.

1. Bahwa Penggugat III adalah merupakan perseorangan selaku Pihak Pembeli tanah dan bangunan berupa 1 (satu) unit rumah yang

Hlm. 4 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

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)



terletak di ujung Gang Kemandoran No. A1/20. RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;

II. Kedudukan Hukum Para Tergugat Selaku Ahli Waris Almarhum Drs. H. Alfi Syarin, S.H.

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 833 KUHPerdara dengan jelas mengatur *"para ahli waris dengan sendirinya karena hukum mendapatkan hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang pewaris;*

2. Bahwa selanjutnya Kompilasi Hukum Islam Pasal 175 ayat (1) mengatur tentang kewajiban ahli waris terhadap Pewaris adalah:

"Mengurus dan menyelesaikan sampai pemakaman jenazah selesai, Menyelesaikan Baik Utang-utang berupa Pengobatan, Perawatan termasuk kewajiban pewaris maupun menagih piutang, Menyelesaikan wasiat pewaris dan membagi harta warisan di antara ahli waris yang berhak";

3. Bahwa ketika Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. meninggal dunia pada tanggal 19 Oktober 2022, meninggalkan seorang istri bernama Dra. Siti Yusroh (Tergugat I) dan anak-anaknya di antaranya Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebagaimana dinyatakan dalam Akta Nikah Nomor 804/III/III/90 Kecamatan Tangerang, Kabupaten Tangerang dan Kartu Keluarga (KK) Nomor ----- atas nama Almarhum Drs. H. Alfi Syarin, S.H.

4. Bahwa dengan meninggalnya Almarhum Drs. H. Alfi Syarin, S.H. maka demi hukum dan berdasar pada Perjanjian/akad Para Penggugat dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syarin, S.H., segala hak dan kewajibannya Almarhum Drs. H. Alfi Syarin, S.H. semasa hidupnya beralih kepada Para Tergugat selaku ahli waris sah dari Almarhum Drs. H. Alfi Syarin, S.H.;

III. Alasan-Alasan Atau Dasar Gugatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Diajukan Terhadap Para Tergugat Adalah Sebagai Berikut;

Hlm. 5 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Hubungan Hukum Dan Akibat Hukum Antara Penggugat III Dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;

1. Bahwa sebagaimana dibuktikan Kwitansi Pembayaran uang sebesar Rp280.000.000,00 (*dua ratus delapan puluh juta rupiah*) tanggal 10 Oktober 2021 secara lunas, Penggugat dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. Telah Bersepakat Secara Lisan Melakukan Kesepakatan Jual Beli atas sebuah yang terletak di Gang Kemandoran No. A1 No. 20, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenangan, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. selaku penjual;
2. Bahwa sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi pembayaran uang sebesar Rp7.000.000,00 (*tujuh juta rupiah*) kepada Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. tanggal 10 Oktober 2021, Penggugat juga telah membayar biaya proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama kepada Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
3. Bahwa selain daripada itu berdasarkan Kwitansi tanggal 10 Oktober 2021 Penggugat juga telah menyerahkan uang dari hasil sewa rumah yang telah dibeli sebesar Rp12.000.000,00 (*dua belas juta rupiah*) kepada Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang dianggap sebagai biaya tambahan pembayaran rumah;
4. Bahwa dengan demikian maka total uang Penggugat yang telah disetorkan atau dibayar kepada Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. adalah sebesar Rp299.000.000,00 (*dua ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah*);
5. Bahwa awalnya sebelum adanya proses kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H, Sepakat Secara Lisan bahwa setelah pembayaran dinyatakan lunas maka akan segera diserahkan rumah tersebut sekaligus dilakukan proses penandatanganan Jual Beli dan Balik Nama;
6. Bahwa namun dengan berjalanya waktu setelah pelunasan dan pembayaran biaya balik nama dilunasi Penggugat, ternyata rumah yang telah dibeli oleh Penggugat tidak diserahkan Almarhum Drs. H. Alfi

Hlm. 6 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Syahrin, S.H. dan tidak kunjung dilakukan Penandatanganan Akta Jual Beli dan tidak pernah dapat dikuasai Penggugat;

7. Bahwa alasan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. tidak menyerahkan rumah yang telah dibeli Penggugat adalah karena masih ditempati Pengontrak, bahkan hingga Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dinyatakan telah meninggal dunia pada tanggal 19 Oktober 2022, janji menyerahkan rumah dan menandatangani Akta Jual Beli sekaligus Balik Nama di hadapan PPAT tidak pernah terlaksana, bahkan uang sewa rumah yang seharusnya menjadi hak yang seharusnya diterima oleh Penggugat diambil sendiri oleh Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dan Para Tergugat selaku ahli waris Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;

8. Bahwa dalam hal Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah meninggal dunia dan belum menyerahkan rumah yang telah dibeli oleh Penggugat, maka dengan hukum menjadi kewajiban Para Tergugat selaku ahli waris Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. untuk dapat menyerahkan rumah yang telah dibeli sebelumnya dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sekaligus melakukan penandatanganan Akta Jual Beli sekaligus proses balik nama kepada Penggugat;

9. Bahwa mohon menjadi pertimbangan untuk Majelis Hakim dan Para Tergugat, bahwa uang yang digunakan oleh Penggugat untuk membeli rumah dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. adalah merupakan uang pesangon Penggugat dari perusahaan tempat Penggugat sebelumnya bekerja. Tindakan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. semasa hidupnya yang tidak kunjung menyerahkan rumah hak Penggugat bukan saja membuat anak dan istri Penggugat harus menderita tetapi juga membuat Penggugat harus jatuh sakit yang mengakibatkan harus di rawat dirumah sakit hingga saat ini;

**IV. Almarhum Drs. H. Alfisyahrin, S.H. Telah Terbukti Secara Menyakinkan Ingkar Janji (Wanprestasi).
Teori Wanprestasi Menurut Hukum Islam;**

Hlm. 7 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Kesalahan dalam fiqh disebut at ta'addi, yaitu suatu sikap (berbuat atau tidak berbuat) yang tidak diizinkan oleh syari'ah. Artinya suatu sikap yang bertentangan dengan hak dan kewajiban. Dalam hal akad yang sudah tercipta secara sah menurut ketentuan hukum tidak sebagaimana mestinya, maka terjadilah kesalahan di pihak debitur yang menyebabkan wanprestasi.

Pada dasarnya sebagaimana yang sudah dijelaskan dalam teori dalam fiqh Islam, agar sesuatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai perbuatan wanprestasi, maka hal tersebut harus memenuhi tiga rukun, yaitu adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Menurut Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan;

"Siberutang (debitur) adalah lalai, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa siberutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan atau disepakati"

1. Bahwa Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. terbukti secara menyakinkan telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak menyerahkan sebuah rumah yang terletak di Gang Kemandoran No. A1, No. 20, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenangan, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat selaku Pembeli yang telah membayar lunas biaya pembelian rumah kepada Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
2. Bahwa Penggugat telah berusaha melakukan teguran melalui surat Nomor 041/Per-01/RIP/V/2023 tertanggal 24 Mei 2023 dan Surat Nomor 045/Per-03/RIP/V/2023 tanggal 06 Juni 2023 dari Kantor Kuasa Hukum Para Penggugat, mengingatkan Para Tergugat selaku Ahli waris Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. untuk segera memenuhi kewajiban Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Para Penggugat, namun hingga gugatan ini diajukan tidak mendapatkan respon sama sekali;

Hlm. 8 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



V. Kerugian Yang Dialami Penggugat Akibat Tindakan Ingkar Janji (Wanprestasi) Almarhum Drs. H. Alfisyarin, S.H.;

Akibat tindakan ingkar janji (*wanprestasi*) Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., Penggugat mengalami kerugian Materiil dan kerugian Immateriil sebagaimana diuraikan berikut ini;

Kerugian Materiil

Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat akibat tindakan ingkar janji (*Wanprestasi*) Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. karena yang belum menyerahkan rumah yang telah dibeli Penggugat sebelumnya;

- o Uang sewa rumah selama (3) tahun yang seharusnya diterima oleh Penggugat sebesar $3 \times @Rp20.000.000,00 = Rp60.000.000,00$ (*enam puluh juta rupiah*);
- o Biaya Pengacara dalam memperjuangkan hak Penggugat melalui gugatan sebesar Rp100.000.000,00 (*seratus juta rupiah*).

Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (*dua ratus limapuluh juta rupiah*) yang dialami oleh Penggugat akibat tindakan lalai atau ingkar janji (*Wanprestasi*) Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dengan rincian;

- o Biaya Pengobatan dan Perawatan Penggugat di Rumah Sakit selama kurang lebih 1,5 tahun, akibat terkena serangan jantung akibat stress memikirkan rumah yang telah dibeli dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. menggunakan pesangon dari perusahaan tidak kunjung dapat dikuasai, dengan total kerugian sebesar Rp150.000.000,00 (*sertus limapuluh juta rupiah*).
- o Biaya hidup sehari-hari untuk yang harus ditanggung terhitung sejak pembelian rumah yang tidak ada hasilnya, sebesar Rp100.000.000,00 (*liapuluh juta rupiah*);

Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)

1. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat dan adanya kepastian hukum, keadilan atas gugatan Penggugat dan gugatan ini tidak sia-sia (*Illusoir*), maka dengan ini memohon kepada

Hlm. 9 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan dapat meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Objek Jual Beli yakni:

Tanah dan Bangunan berupa 1 (satu) rumah yang terletak di Gang Kemandoran Cat warna Biru/Pink No. A1/20. RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipiondoh, Kota Tangerang;

2. Bahwa Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlamabatan pelaksanaan putusan perkara *a quo*;

3. Bahwa, Gugatan ini diajukan berdasarkan pada "*Adanya surat yang sah*" dan "*Suatu tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti*" sebagaimana dimaksud Pasal 180 HIR, oleh karena itu telah sah secara hukum untuk dikabulkannya gugatan ini dengan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi ataupun upaya-upaya hukum lainnya;

4. Bahwa, mengacu pada ketentuan Pasal 181 HIR, Para Penggugat memohon agar Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah Penggugat uraikan, bersama ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Tangerang Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memanggil para pihak Tergugat untuk memeriksa, mengadili dengan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan Mengikat Kesepakatan Jual Beli antara Penggugat dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. Tanah dan Bangunan berupa 1 (satu) rumah yang terletak di Gang Kemandoran

Hlm. 10 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cat warna Biru/Pink No. A1/20. RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang melalui Kwintasi Pembelian rumah sebesar Rp280.000.000,00 (*dua ratus delapan puluh juta rupiah*) tanggal 10 Oktober 2021, kwitansi Pembayaran uang buat Akta Jual Beli/Balik nama sebesar Rp7.000.000,00 (*tujuh juta rupiah*) tanggal 10 Oktober 2021 dan Kwitansi penyerahkan uang dari hasil sewa rumah sebesar Rp12.000.000,00 (*dua belas juta rupiah*) tanggal 10 Oktober 2021 atas pembelian sebuah rumah yang terletak di Gang Kemandoran No. A1 No. 20, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenangan, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang;

4. Menyatakan karena hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI merupakan pihak yang sah dan berhak bertindak untuk atas nama Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;

5. Menyatakan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah lalai atau Ingkar Janji (*wanprestasi*) karena tidak memenuhi hak Penggugat;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selaku ahli waris Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., untuk menyerahkan sekaligus untuk menandatangani proses jual beli dan balik nama dengan Penggugat atas sebuah rumah yang telah dibeli, yang terletak di Gang Kemandoran No. A1 No. 20, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenangan, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil Penggugat:

Kerugian Materiil

Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat akibat tindakan ingkar janji (*Wanprestasi*) Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. karena yang belum menyerahkan rumah yang telah dibeli Penggugat sebelumnya;

- o Uang sewa rumah selama (3) tahun yang seharusnya diterima oleh Penggugat sebesar $3 \times \text{Rp}20.000.000,00 = \text{Rp}60.000.000,00$ (*enam puluh juta rupiah*);

Hlm. 11 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

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)



- o Biaya Pengacara dalam memperjuangkan hak Penggugat melalui gugatan sebesar Rp100.000.000,00 (*seratus juta rupiah*).

Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus limapuluh juta rupiah) yang dialami oleh Penggugat akibat tindakan lalai atau ingkar janji (*Wanprestasi*) Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dengan rincian;

- Biaya Pengobatan dan Perawatan Penggugat di Rumah Sakit selama kurang lebih 1,5 tahun, akibat terkena serangan jantung akibat stress memikirkan rumah yang telah dibeli dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. menggunakan pesangon dari perusahaan tidak kunjung dapat dikuasai, dengan total kerugian sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya hidup sehari-hari untuk yang harus ditanggung terhitung sejak pembelian rumah yang tidak ada hasilnya, sebesar Rp100.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*).

8. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Tanah dan Bangunan berupa 1 (satu) rumah yang terletak di Gang Kemandoran Cat warna Biru/Pink No. A1/20. RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang;

9. Menyatakan Para Penggugat berhak atas objek jaminan perjanjian dalam hal para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini;

10. Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Verzet, Banding dan Kasasi;

11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlamabatan pelaksanaan putusan perkara *a quo*;

12. Membebankan biaya perkara kepada Para Tergugat;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hlm. 12 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Kuasa Hukum Penggugat yang masing-masing bernama **Ranop Siregar, S.H., M.H., Nicky Alfonso Matondang, S.H., Panca Putra Pamungkas, S.H. dan Raden Gagah Suharto, S.H.**, Para Advokat pada Kantor Hukum **Ranop Siregar & Partners** telah menyerahkan Surat Kuasa Khusus Nomor 03/SK-PA/IX/2024, tanggal 5 September 2024, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang dengan Nomor Register Surat Kuasa 773/KUASA/X/2024, tanggal 1 Oktober 2024, telah pula menyerahkan fotokopi kartu tanda pengenal advokat yang masih berlaku serta fotokopi berita acara sumpah yang masing-masing telah dicocokkan dengan aslinya. Sedangkan Para Kuasa Hukum Para Tergugat yang masing-masing bernama **Sabenih, S.H., dan Freddy Susanto, S.H.**, Para Advokat pada Kantor Hukum "**Kantor hukum Lembaga Penyuluhan Bantuan Hukum Nahdlatul Ulama (LPBH-NU)**" telah menyerahkan surat kuasa khusus tanggal 15 Oktober 2024, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang dengan Nomor Register Surat Kuasa 822/Kuasa/X/2024, tanggal 17 Oktober 2024, telah pula menyerahkan fotokopi kartu tanda pengenal advokat yang masih berlaku serta fotokopi berita acara sumpah yang masing-masing telah dicocokkan dengan aslinya;

Bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat dan Para Tergugat hadir menghadap di persidangan dan Majelis Hakim telah berupaya secara optimal mendamaikan Penggugat dan Para Tergugat, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil;

Bahwa untuk mengoptimalkan upaya perdamaian tersebut, Ketua Majelis memerintahkan Penggugat dan Para Tergugat untuk menempuh mediasi dan Ketua Majelis memberikan penjelasan kepada Penggugat dan Para Tergugat mengenai kewajiban melakukan mediasi dan menunjuk **Yunihar, S.H.I., C.Me.**, sebagai Mediator bersertifikat dari kalangan non Hakim yang dipilih oleh Penggugat dan Para Tergugat berdasarkan Surat Penetapan

Hlm. 13 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Ketua Majelis Nomor 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng, tanggal 24 Oktober 2024 serta Mediator tersebut telah menjalankan fungsinya, akan tetapi upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sebagaimana laporan Mediator tersebut tanggal 7 November 2024;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah menyampaikan jawaban secara elektronik pada tanggal 28 November 2024 sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Gugatan Kompetensi Absolut.

Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatannya perihal gugatan wanprestasi (cidera janji) pada Pengadilan Agama Tangerang, yang pada pokoknya atas dalil gugatan terhadap permasalahan jual beli tersebut tidak terkait dalam koridor hukum syariah sama sekali, akan tetapi masuk dalam koridor hukum jual beli perdata/BW, sehingga Penggugat mengajukan Gugatan pada Pengadilan Agama Tangerang tidak tepat dan tidak sesuai, oleh karena perkara wanprestasi terkait jual beli yang di atur dalam hukum Perdata/BW bukan menjadi kewenangan Pengadilan Agama, akan tetapi menjadi kewenangan peradilan umum;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 2 jo. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1989 Tentang Peradilan Agama adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tertentu antara orang-orang yang beragama islam di bidang:

- a. Perkawinan
- b. Waris
- c. Wasiat

Hlm. 14 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



- d. Hibah
- e. Wakaf
- f. Zakat
- g. Infaq
- h. Shodaqoh
- i. Ekonomi syari'ah.

Bahwa sangat jelas dan terang dalil-dalil hubungan hukum objek sengketa yang di kemukakan oleh Para Penggugat sebagai berikut:

Dalil Penggugat dalam kedudukannya mewakili perseorangan terkait transaksi jual beli lunas berupa 1 unit tanah dan bangunan kontrakan, dan sangat jelas ini masuk kategori jual beli umum sebagaimana di maksud dalam Pasal 1457 KUHPerdara;

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana di atas hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Almarhum Drs H. Alfi Syahrin , S.H. terkait jual beli murni sepenuhnya jual beli umum tidak ada hubungannya ekonomi syari'ah oleh karena klausul dalam perjanjian dan jual beli tersebut sama sekali tidak mengatur yang disyaratkan pada prinsip dasar dalam sistim ekonomi syari'ah; Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, gugatan Penggugat menjadi kewenangan gugatan kompetensi absolut yang menjadi kewenangan Peradilan Umum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yth yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sudah seharusnya menyatakan dengan tegas gugatan Para Penggugat tersebut di tolak atau tidak dapat di terima. (N.O.).

Gugatan Penggugat Obscuure Libel

Bahwa Gugatan Penggugat masuk kategori kabur, oleh karena dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, sedangkan pada halaman 6 angka (1) Penggugat mendalilkan telah terjadi jual-beli antara Penggugat dengan alm Drs H Alfi Syahrin, S.H.,

Bahwa Para Tergugat tegaskan, perihal Wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yakni substansi terkait hutang piutang, pinjam meminjam, pembiayaan keuangan, dana talangan yang mana dapat di jelaskan pemberi pinjaman disebut kreditur penerima pinjaman debitur.

Hlm. 15 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Bahwa Wanprestasi sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1238 KUHPer adalah kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenisnya itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Dan senyatanya dalam perkara *a quo* objek gugatan terkait jual beli, walaupun Para Tergugat di anggap tidak memenuhi kewajibannya seharusnya Penggugat mendalilkan dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yakni Pasal 1365 KUHPer.;

Bahwa dalam Petitum Penggugat pada angka (6) Penggugat meminta Para Tergugat menyerahkan objek gugatan berupa bangunan kontrakan dan selanjutnya pada angka (7) Penggugat meminta kepada Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan imateriil;

- Bahwa berdasarkan uraian di atas sangat jelas Gugatan Penggugat kabur oleh karena antara Posita dan Petitum tidak sinkron dan saling bertabrakan, maka sudah sepatutnya gugatan tersebut di tolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat terhadap Para Tergugat tidak dapat di terima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa, semua yang Para Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa, Para Tergugat hakikinya tidak mengetahui adanya peristiwa jual beli antara Penggugat dengan alm Drs H alfi Syahrin, SH., dan dalam dokumen apapun misal seperti di kwintansi jual beli atau surat-surat perjanjian, Para Tergugat sama sekali tidak mengetahui dan Para Tergugat baru mengetahui adanya peristiwa jual beli bangunan kontrakan antara Penggugat dengan Drs H Alfi Syahrin, SH., setelah Drs H Alfi Syahrin, SH., meninggal dunia, Penggugat datang ke rumah memberitahukan kalau

Hlm. 16 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semasa hidupnya alm Drs H Alfi Syahrin , SH., ada hubungan hukum dengan Penggugat berupa jual beli bangunan kontrakan.

4. Bahwa Para Tergugat keberatan dan menolak ditarik dalam perkara *a quo* oleh karena Para Tergugat tidak mengetahui adanya jual beli bangunan kontrakan tersebut, dan dalam ketentuan hukum diatur secara jelas dan dalam hal terjadi jual beli maka pihak penjual (suami Istri masih dalam perkawinan yang sah), maka suami menandatangani selaku penjual dan istri menandatangani persetujuan selaku penjual;

Sedangkan dalam dokumen Penggugat berupa kwintansi tidak ada sama sekali Para Tergugat ikut menandatangani dan tidak mengetahui terjadi peristiwa jual beli tersebut.

5. Bahwa untuk dalil-dalil dari Penggugat yang tidak ada hubungan dengan Para Tergugat, maka Para Tergugat dengan tegas tidak dapat menanggapi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum di atas sudah sepatut Majelis Hakim Yth. yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menetapkan dan memutus dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Para Tergugat, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex ae quo et bono*).

Bahwa terhadap jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah menyampaikan replik secara elektronik tanggal 12 Desember 2024;

I. Dalam Eksepsi

A. Tentang Kompetensi Absolut

Hlm. 17 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Inti pokok tanggapan Penggugat terhadap Jawaban atau Eksepsi Para Tergugat, adalah menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan Para Tergugat dalam Jawabannya baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, karena tidak didasari fakta hukum dan ketentuan hukum yang berlaku;

1. Bahwa dalil Para Tergugat menyatakan Pengadilan Agama Tangerang tidak berwenang untuk memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* adalah merupakan pemahaman hukum yang sangat keliru dan menyesatkan. Di dalam menyampaikan dalil-dalilnya Para Tergugat tidak terlebih dahulu membaca dan memahami dengan cermat dan utuh seluruh dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya. Tanggapan Para Tergugat yang menyatakan bahwa permasalahan jual beli tidak terkait dengan koridor hukum syariah sama sekali, sehingga Pengadilan Agama Tangerang tidak berwenang untuk memeriksa dan memutuskan perkara *a quo*;

2. Bahwa adanya gugatan Penggugat adalah akibat tindakan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang ingkar janji dan tidak menyerahkan rumah yang telah dibeli oleh Penggugat semasa hidupnya alasan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. tidak menyerahkan rumah yang telah dibeli Penggugat adalah karena masih ditempati oleh orang yang mengontrak, bahkan hingga Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dinyatakan telah meninggal dunia pada tanggal 19 Oktober 2022, janji untuk menyerahkan rumah yang telah dibeli Penggugat dan janji untuk menandatangani Akta Jual Beli sekaligus Balik Nama di hadapan PPAT tidak terlaksana, dan bahkan uang sewa rumah yang seharusnya hak yang harus diterima oleh Penggugat yang diambil sendiri oleh Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. tidak pernah diserahkan kepada Penggugat.

3. Bahwa dalam hal Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah meninggal dunia dan belum menyerahkan rumah yang telah dibeli

Hlm. 18 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

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

oleh Penggugat, maka menjadi kewajiban Para Tergugat selaku ahli waris Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. untuk dapat menyerahkan rumah yang telah dibeli sebelumnya dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sekaligus melakukan proses balik nama kepada Penggugat;

4. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatannya, sebelumnya Penggugat telah mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 644/Pdt.G/2023/PN.Tng Tanggal 31 Januari 2024, dengan putusan yang berbunyi;

- a. Mengabulkan Eksepsi Tergugat;
- b. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara ini.
- c. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 317.000,- (tigaratus tujuh belas ribu rupiah);

5. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Tangerang Nomor: 670/Pdt.G/2024/PA.Tng tanggal 12 Agustus 2024, dengan amar putusan;

Dalam Konvensi

- A. Dalam Eksepsi
 1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat.
 2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*).
- B. Dalam Pokok Perkara.
 - Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*);

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini

Hlm. 19 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



sejumlah Rp. 2.579.000 (dua jutalimaratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

6. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim halaman 99 dan halaman 100 pada Pengadilan Agama Tangerang yang memeriksa Nomor: 670/Pdt.G/2024/PA.Tng tanggal 12 Agustus 2024, tidak ada yang menyatakan bahwa Pengadilan Agama Tangerang tidak berwenang memeriksa gugatan Penggugat. Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut menyatakan bahwa bukti P-10, P-11, P-12, P-13 dan P-14 adalah telah memenuhi syarat Formil dan Meteril yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Selanjutnya dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 105 pada paragraf pertama, majelis hakim berpendapat bahwa setentang dalil eksepsi Para Tergugat yang menyatakan bahwa perihal gugatan wanprestasi bukan kewenangan Pengadilan Agama sangat tidak beralasan, karenanya harus ditolak;
7. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Agama Tangerang yang memeriksa Nomor 670/Pdt.G/2024/PA.Tng tanggal 12 Agustus 2024 Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) adalah karena adanya penggabungan beberapa beberapa tuntutan dalam suatu gugatan;
8. Bahwa gugatan Penggugat diajukan adalah semata-mata akibat tindakan ingkar janji Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang tidak menyerahkan rumah yang telah dibeli oleh Penggugat;
9. Bahwa dengan demikian maka dalil Para Tergugat yang menyatakan bahwa tindakan ingkar janji Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat tidak ada hubungan dengan ekonomi syariah adalah keliru dan harus ditolak;
10. Bahwa selain alasan-alasan sebagaimana disebutkan pada point sebelumnya, yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatannya dan menyatakan Pengadilan Agama Tangerang berwenang mengadili dan memutuskan gugatan Penggugat adalah "Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 644/Pdt.G/2023/PN.Tng atas

Hlm. 20 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



adanya gugatan Para Penggugat sebelumnya di Pengadilan Negeri Tangerang, yang berbunyi;

- a. Mengabulkan Eksepsi Tergugat;
- b. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara ini;
- c. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 317.000,- (tigaratus tujuh belas ribu rupiah).

11. Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam memutuskan Perkara 644/Pdt.G/2023/PN.Tng adalah ketentuan Pasal 49 Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama disebut;

"Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf, infaq, Shadaqah dan Ekonomi Syariah";

Pertimbangan selanjutnya Majellis Hakim Pengadilan Ngeri Tangerang adalah penjelasan Pasal 49 huruf I tersebut disebutkan yang dimaksud dengan "ekonomi Syariah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain;

- a. Bank Syariah;
- b. Lembaga keuangan mikro syariah;
- c. Asuransi Syariah;
- d. Reasuransi Syariah;
- e. Obligasi Syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah;
- f. Sekuritas Syariah;
- g. Pembiayaan Syariah;
- h. Pengadaian Syariah;
- i. Dana Pensiun Lembaga Keuangan Syariah, dan;
- j. Bisnis Syariah;

Hlm. 21 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



12. Bahwa adapun dasar hubungan hukum secara keperdataan antara Para Penggugat dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang merupakan suami Tergugat I dan orang tua Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah semata-mata berawal pembelian rumah sebesar Rp.280.000.000,- (*dua ratus delapan puluh juta rupiah*) tanggal 10 Oktober 2021, kwitansi Pembayaran uang buat Akta Jual Beli/Balik nama sebesar Rp. 7.000.000,- (*tujuh juta rupiah*) tanggal 10 Oktober 2021 dan kwitansi penyerahkan uang dari hasil sewa rumah sebesar Rp. 12.000.000,- (*dua belas juta rupiah*) tanggal 10 Oktober 2021 atas pembelian sebuah rumah yang terletak di Gang Kemandoran No. A1 No. 20 RT.005/RW.001, Kelurahan Kenangan, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. selaku penjual.

13. Bahwa Dalam hal kewajiban Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. terhadap Penggugat semasa hidupnya belum dipenuhi, maka menjadi kewajiban hukum Para Tergugat selaku ahli waris Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. untuk melanjutkan kewajiban Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., kepada Penggugat;

14. Bahwa setelah Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. meninggal dunia, Para Penggugat telah meminta langsung kepada Tergugat I untuk dapat memenuhi hak-hak Penggugat, namun tidak mendapatkan respon yang baik, bahkan Para Penggugat melalui surat Nomor 041/Per-01/RIP/V/2023 tertanggal 24 Mei 2023 dan Surat Nomor 045/Per-03/RIP/V/2023 tanggal 06 Juni 2023 dari Kantor Kuasa Hukum Penggugat, namun tidak mendapatkan respon dari Para Tergugat;

15. Bahwa berdasarkan alasan dan dalil Penggugat yang telah diuraikan sebelumnya sangatlah beralasan apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk berkenan menyatakan Pengadilan Agama Tangerang berwenang memeriksa dan memutuskan gugatan Penggugat sekaligus menolak Eksepsi Para Tergugat yang menyatakan Pengadilan Agama Tangerang tidak berwenang untuk memeriksa dan memutuskan gugatan Penggugat.

Hlm. 22 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



B. Tentang Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*.

1. Bahwa gugatan Penggugat bukanlah gugatan yang *Obscuur Libel*. Para Tergugat tidak membaca dan memahami secara utuh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya. Atau memang Para Tergugat pura-pura tidak memahami gugatan Penggugat dengan tujuan untuk membuat Perkara ini kabur dan menghindarkan diri dari segala kewajiban hukum;

2. Bahwa pokok gugatan Penggugat adalah akibat tindakan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang ingkar janji dan tidak menyerahkan rumah yang telah dibeli oleh Penggugat semasa hidupnya alasan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. tidak menyerahkan rumah yang telah dibeli Penggugat adalah karena masih ditempati oleh orang yang mengontrak, bahkan hingga Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dinyatakan telah meninggal dunia pada tanggal 19 Oktober 2022, janji untuk menyerahkan rumah yang telah dibeli Penggugat dan janji untuk menandatangani Akta Jual Beli sekaligus Balik Nama di hadapan PPAT tidak terlaksana, dan bahkan uang sewa rumah yang seharusnya hak yang harus diterima oleh Penggugat yang diambil sendiri oleh Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. tidak pernah diserahkan kepada Penggugat;

3. Bahwa dalam hal Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang memiliki kewajiban hukum atas hak dan kewajiban Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. adalah karena merupakan ahli waris yang sah Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sebagaimana diatur dalam Kompilasi Hukum Islam Pasal 175 ayat (1) mengatur tentang kewajiban ahli waris terhadap Pewaris adalah:

"Mengurus dan menyelesaikan sampai pemakaman jenazah selesai, Menyelesaikan Baik Utang-utang berupa Pengobatan, Perawatan termasuk kewajiban pewaris maupun menagih piutang,

Hlm. 23 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Menyelesaikan wasiat pewaris dan membagi harta warisan di antara ahli waris yang berhak”;

Selanjutnya dalam kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H, dengan tegas dinyatakan *“dalam hal pihak pertama atau pihak kedua dinyatakan meninggal dunia atau cacat permanen, maka ahli waris dinyatakan bersedia melanjutkan isi perjanjian”*. Dalam hal Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah meninggal dunia, maka untuk melanjutkan hak dan kewajiban beralih kepada Para Tergugat selaku Ahli waris Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;

4. Bahwa berdasarkan uraian sebelumnya sangat jelas bahwa gugatan Penggugat bukanlah gugatan yang *Obscuur Libel*;

II. Dalam Pokok Perkara.

Untuk dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam Eksepsi, mohon untuk secara mohon secara *mutatis, mutandis* dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan Pokok Perkara berikut ini;

Sah Dan Mengikat Transaksi Jual Beli Antara Penggugat III dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.

1. Bahwa sebagaimana dibuktikan Kwitansi Pembayaran uang sebesar Rp.280.000.000,- (*dua ratus delapan puluh juta rupiah*) tanggal 10 Oktober 2021, Penggugat telah membeli dan telah membayar lunas sebuah rumah yang terletak di Gang Kemandoran No. A1 No.20 Rt.005/Rw.001, Kelurahan Kenangan, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. selaku penjual.
2. Bahwa sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi pembayaran uang sebesar Rp. 7.000.000,- (*tujuh juta rupiah*) kepada Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. tanggal 10 Oktober 2021, Penggugat juga telah membayar biaya proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama kepada Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
3. Bahwa selain daripada itu berdasarkan Kwitansi tanggal 10 Oktober 2021 Penggugat juga telah menyerahkan uang dari hasil sewa rumah yang telah dibeli sebesar Rp12.000.000,- (*dua belas juta rupiah*)

Hlm. 24 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



kepada Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang dianggap sebagai biaya tambahan pembayaran rumah;

4. Bahwa dengan demikian maka total uang Penggugat yang telah disetorkan kepada Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. adalah sebesar Rp. 299.000.000,- (*dua ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah*);

5. Bahwa namun setelah pelunasan dan pembayaran biaya balik nama, ternyata rumah yang telah dibeli oleh Penggugat tidak kunjung diserahkan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dan tidak pernah dapat dikuasai Penggugat, dengan alasan masih ditempati oleh orang yang mengontrak, bahkan hingga Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dinyatakan telah meninggal dunia pada tanggal 19 Oktober 2022, janji menyerahkan rumah dan menandatangani Akta Jual Beli sekaligus Balik Nama dihadapan PPAT tidak terlaksana, bahkan uang sewa rumah yang seharusnya hak yang diterima oleh Penggugat diambil sendiri oleh Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;

6. Bahwa dalam hal Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah meninggal dunia dan belum menyerahkan rumah yang telah dibeli oleh Penggugat, maka menjadi kewajiban Para Tergugat selaku ahli waris Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. untuk dapat menyerahkan rumah yang telah dibeli sebelumnya dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sekaligus melakukan proses balik nama kepada Penggugat;

7. Bahwa dalam dalilnya Para Tergugat mendalilkan tidak mengetahui apapun tindakan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. tanpa terkecuali transaksi jual beli dengan Penggugat III, namun dalam faktanya ketika Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. masih hidup mengaku kepada Penggugat, bahwa seluruh tindakanya dilakukan berdasarkan persetujuan Tergugat I;

Bahwa tujuan pokok Penggugat mengajukan gugatnya terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI melalui Pengadilan Agama Tangerang keseluruhanya untuk mendapatkan sebuah keadilan atas keseluruhan hak-hak Penggugat yang belum diberikan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. semasa hidupnya dan apa yang dituntut

Hlm. 25 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat melalui gugatnya keseluruhan merupakan prinsip-prinsip dasar Ekonomi Syariah yang dilandaskan nilai-nilai Islam, yaitu nilai Al Quran, Sunnah, Hadist, Ijma dan Qiyas.

Berdasarkan uraian yang disampaikan dalam eksepsi maupun pokok perkara, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

Menolak Eskepsi Tergugat I untuk seluruhnya

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan dalam perkara ini.
3. Menyatakan sah dan Mengikat Kesepakatan Jual Beli antara Penggugat dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. Tanah dan Bangunan berupa 1 (satu) satu rumah yang terletak di Gang Kemandoran Cat warna Biru/Pink No. A1/20. Rt.005/Rw.001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipiondoh, Kota Tangerang melalui Kwintasi Pembelian rumah sebesar Rp.280.000.000,- (*duaratus delapan puluh juta rupiah*) tanggal 10 Oktober 2021, kwitansi Pembayaran uang buat Akta Jual Beli/Balik nama sebesar Rp. 7.000.000,- (*tujuh juta rupiah*) tanggal 10 Oktober 2021 dan Kwitansi penyerahkan uang dari hasil sewa rumah sebesar Rp. 12.000.000,- (*dua belas juta rupiah*) tanggal 10 Oktober 2021 atas pembelian sebuah rumah yang terletak di Gang Kemandoran No. A1 No.20 Rt. 005, Rw. 001, Kelurahan Kenangan, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang;
4. Menyatakan karena hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI merupakan pihak yang sah dan berhak bertindak untuk atas nama Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;

Hlm. 26 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



5. Menyatakan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah lalai atau Ingkar Janji (*wanprestasi*) karena tidak memenuhi hak Penggugat;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat IV selaku ahli waris Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H, untuk menyerahkan sekaligus untuk menandatangani proses jual beli dan balik nama dengan Penggugat atas sebuah rumah yang telah dibeli, yang terletak di Gang Kemandoran No. A1 No. 20 RT.005/RW.001, Kelurahan Kenangan, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil Penggugat:

Kerugian Materiil

Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat akibat tindakan ingkar janji (*Wanprestasi*) Almarhum Drs. H. alfi syahrin, S.H. karena yang belum menyerahkan rumah yang telah dibeli Penggugat sebelumnya;

- Uang sewa rumah selama (3) tahun yang seharusnya diterima oleh Penggugat sebesar $3 \times \text{@Rp. } 20.000.000,- = \text{Rp. } 60.000.000,-$ (*enam puluh juta rupiah*);
- Biaya Pengacara dalam memperjuangkan hak Penggugat melalui gugatan sebesar Rp 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);

Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil Penggugat sebesar Rp 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) yang dialami oleh Penggugat akibat tindakan lalai atau ingkar janji (*Wanprestasi*) Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H, dengan rincian;

- Biaya Pengobatan dan Perawatan Penggugat di Rumah Sakit selama kurang lebih 1,5 tahun, akibat terkena serangan jantung akibat stress memikirkan rumah yang telah dibeli dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. menggunakan pesangon dari perusahaan tidak kunjung dapat dikuasai, dengan total kerugian sebesar Rp. 150.000.000,- (*sertus lima puluh juta rupiah*).

Hlm. 27 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



- Biaya hidup sehari-hari untuk yang harus ditanggung terhitung sejak pembelian rumah yang tidak ada hasilnya, sebesar Rp 100.000.000,- (*liapuluh juta rupiah*).

8. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Tanah dan Bangunan berupa 1 (satu) satu rumah yang terletak di Gang Kemandoran Cat warna Biru/Pink No. A1/20. RT. 005/RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipiondoh, Kota Tangerang.

9. Menyatakan Para Penggugat berhak atas objek jaminan perjanjian dalam hal Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini.

10. Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Verzet, Banding dan Kasasi;

11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta Rupiah*) untuk setiap hari keterlamabatan pelaksanaan putusan perkara *a quo*;

12. Membebankan biaya perkara kepada Para Tergugat;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Para Tergugat telah menyampaikan duplik secara elektronik tanggal 19 Desember 2024:

Dalam Eksepsi

Gugatan Kompetensi Absolut.

Bahwa Para Tergugat tetap dalil yang disampaikan dalam surat jawaban dan eksepsi bahwa gugatan Para Penggugat masuk dalam kategori Kompetensi Absolut. Oleh karena dalil yang disampaikan Para Penggugat masuk ranah ranah peradilan umum;

Bahwa benar Pengadilan Agama mempunyai kewenangan memeriksa dan mengadili perkara perihal Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi harus mengacu pada Perma 2/2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Ekonomi Syariah. Yang mana Sengketa yang dapat di selesaikan antara lain:

Hlm. 28 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sengketa Antar Lembaga keuangan dan Lembaga Pembiayaan Syariah dengan Nasabahnya.
- Sengketa antar Lembaga Keuangan dengan Pembiayaan Syariah;
- Sengketa antara orang-orang beragama Islam, yang mana akad perjanjiannya menyebutkan bahwa kegiatan usaha yang dilakukan adalah berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

Sedangkan dalam perkara *a quo* dalil-dalil dan bukti-bukti yang dimiliki oleh Penggugat tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* masuk dalam kompetensi absolut yang menjadi kewenangan Peradilan Umum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yth yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* sudah seharusnya menyatakan dengan tegas gugatan Para Penggugat tersebut di tolak atau tidak dapat di terima. (N.O.).

Gugatan *Obscuure Libel*

Bahwa gugatan Penggugat masuk dalam kategori kabur, oleh karena dalam posita objek perkara berupa jual beli kontrakan, akan tetapi dalam Petitum Penggugat mendalilkan penggantian kerugian materiil, hal ini sangat antara posita dengan petitum saling bertabrakan tidak jelas.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya di akui secara tegas oleh Para Tergugat;
2. Bahwa Para Tergugat tidak mengetahui adanya peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Almarhum H Alfi Syahrin, sehingga antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa dalil-dalil yang di sampaikan oleh Penggugat dalam Repliknya, Para Tergugat tidak menanggapi, oleh karena hanya pengulangan saja;

Hlm. 29 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

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

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum di atas sudah sepatut Majelis Hakim Yth, yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menetapkan dan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Para Tergugat Untuk seluruhnya.
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Para Tergugat, atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat terhadap Para Tergugat tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Para Tergugat, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

A. Bukti surat:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Tergugat I (Dra. Siti Yusroh), Nomor Induk Kependudukan -----, dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Tangerang, tanggal 12 Juli 2018. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya, ternyata tidak dapat diperlihatkan aslinya dan telah di-*nazegelen*, kemudian diberi kode bukti (P.1), tanggal dan paraf oleh Ketua Majelis serta isinya tidak dibantah oleh Tergugat;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., Nomor Induk Kependudukan -----, dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Tangerang. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya, ternyata tidak dapat diperlihatkan aslinya dan telah di-*nazegelen*, kemudian diberi kode bukti (P.2), tanggal dan paraf oleh Ketua Majelis serta isinya tidak dibantah oleh Tergugat;
3. Fotokopi:

Hlm. 30 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

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

a. Kutipan Akta Nikah atas nama Tergugat I dan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H, dikeluarkan oleh PPN KUA Kecamatan Tangerang, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Banten;

b. Kartu Keluarga atas nama Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dengan Nomor -----, dikeluarkan oleh Camat Cipondoh, tanggal 12 Februari 2009;

Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya, ternyata tidak dapat diperlihatkan aslinya dan telah di-nazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.3), tanggal dan paraf oleh Ketua Majelis serta isinya tidak dibantah oleh Tergugat;

4. Fotokopi Kwitansi Pembelian Rumah Yang Terletak di Gang Kemandoran No. A1/20, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. seharga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya dan telah di-nazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.4), tanggal dan paraf oleh Ketua Majelis serta isinya tidak dibantah oleh Tergugat;

5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Bikin Akta Jual Beli, Tanggal 10 Oktober 2021 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) kepada Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya dan telah di-nazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.5), tanggal dan paraf oleh Ketua Majelis serta isinya tidak dibantah oleh Tergugat;

6. Fotokopi Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), tanggal 10 Oktober 2021 dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya dan telah di-nazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.6), tanggal dan paraf oleh Ketua Majelis serta isinya tidak dibantah oleh Tergugat;

Hlm. 31 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



7. Fotokopi Slip Bukti Setoran Bank Mandiri, tanggal 11 Oktober 2021 atas uang sebesar Rp265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) dari rekening Penggugat ke rekening Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya dan telah di-*nazegelen*, kemudian diberi kode bukti (P.7), tanggal dan paraf oleh Ketua Majelis serta isinya tidak dibantah oleh Tergugat;
8. Fotokopi Bukti Tranfer uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tanggal 10 Oktober 2021 dari Penggugat ke rekening Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya dan telah di-*nazegelen*, kemudian diberi kode bukti (P.8), tanggal dan paraf oleh Ketua Majelis serta isinya tidak dibantah oleh Tergugat;
9. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 644/Pdt.G/2023/PN.Tng, tanggal 31 Januari 2024. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya dan telah di-*nazegelen*, kemudian diberi kode bukti (P.9), tanggal dan paraf oleh Ketua Majelis serta isinya tidak dibantah oleh Tergugat;
10. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Agama Tangerang Nomor 670/Pdt.G/2024/PA.Tng, tanggal 12 Agustus 2024. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya dan telah di-*nazegelen*, kemudian diberi kode bukti (P.10), tanggal dan paraf oleh Ketua Majelis serta isinya tidak dibantah oleh Tergugat;

B. Bukti saksi:

1. -----**Saksi ke-1 Penggugat**-----, umur 57 tahun, agama Islam, pendidikan S-1, pekerjaan pensiunan BUMN, dengan alamat tempat tinggal di Perumahan Banjarwijaya Cluster Viewria A59, RT. 004, RW. 009, Kelurahan Poris Plawad, Kecamatan Cipondoh, Kota

Hlm. 32 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Tangerang Banten; Hub. Teman Penggugat, di bawah sumpah menerangkan:

- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat sebagai sesama korban atau sesama orang mempunyai masalah dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
- Bahwa saksi mulai mengenal Penggugat sewaktu sama-sama akan mengajukan gugatan di pengadilan;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat I dan anaknya yang biasa dipanggil dengan nama Irus;
- Bahwa hubungan antara Almarhum H. Alfi Syahrin dan Para Tergugat sebagai pewaris dan ahli waris;
- Bahwa Penggugat menggugat para ahli waris Almarhum H. Alfi Syahrin karena haknya tidak diberikan oleh Almarhum H. Alfi Syahrin dan Para Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli rumah dari Almarhum H. Alfi Syahrin dan pembelian rumah tersebut dibuktikan dengan kwitansi pembayaran;
- Bahwa Penggugat membeli rumah pada tahun 2021, tetapi saksi lupa tanggal dan bulannya;
- Bahwa rumah yang dibeli tersebut terletak di Jl. Kenanga di Belakang Sekolah Alam;
- Bahwa jual beli tersebut tidak dilakukan di depan notaris, tetapi di rumah Almarhum H. Alfi Syahrin;
- Bahwa saksi tidak melihat secara langsung pembelian rumah tersebut, saksi hanya mendapat info dari istri Penggugat;
- Bahwa transaksi pembelian rumah terjadi pada pertengahan tahun 2021 dan saksi mengetahuinya pada akhir tahun 2021;
- Bahwa saksi dengan Almarhum H. Alfi Syahrin mempunyai hubungan perjanjian penanaman modal dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah dan uang saksi yang sudah masuk kepada Almarhum H. Alfi Syahrin sejumlah Rp640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah);

Hlm. 33 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa istri Penggugat pernah bercerita kepada saksi, karena istri Penggugat dan saksi sebagai sama-sama korban perbuatan Almarhum H. Alfi Syahrin;
- Bahwa Penggugat beragama Islam dan Almarhum H. Alfi Syahrin beragama Islam;
- Bahwa menurut cerita istri Penggugat kepada saksi bahwa Penggugat ditawarkan untuk membeli rumah yang masih dikontrakan, sehingga Almarhum H. Alfi Syahrin berjanji selama rumah tersebut dikontrakan, Penggugat akan mendapatkan bagi hasil uang kontrakan;
- Bahwa belakangan diketahui ternyata AJB rumah tersebut dijamin kepada salah satu korban Almarhum H. Alfi Syahrin;
- Bahwa ternyata bagi hasilnya, tidak dilaksanakan oleh Almarhum H. Alfi Syahrin, kecuali 1 (satu) kali;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada perjanjian tertulis antara Penggugat dan Almarhum H. Alfi Syahrin tentang bagi hasil kontrakan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui akad jual belinya seperti apa, Penggugat hanya menerima kwitansi pembayaran;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembagian hasil kontrakan tersebut secara syariah atau tidak;

Bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk bertanya kepada saksi melalui Majelis Hakim tentang gugatan Penggugat serta jawaban Para Tergugat yang belum ditanyakan oleh Majelis Hakim dan belum diterangkan oleh saksi. Kemudian Penggugat menyatakan akan mengajukan pertanyaan dan terhadap pertanyaan Penggugat, saksi memberi keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Almarhum H. Alfi Syahrin, karena saksi sebagai salah satu korbannya;
- Bahwa saksi dan Almarhum H. Alfi Syahrin ada perjanjian berdasarkan prinsip syariah, sedangkan dengan korban yang lain

Hlm. 34 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

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

saksi tidak mengetahui ada perjanjian berdasarkan prinsip syariah atau tidak;

- Bahwa Penggugat membeli rumah dari Almarhum H. Alfi Syahrin seharga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat Penggugat yang bertanda P.6;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat Penggugat yang bertanda P.4;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat Penggugat yang bertanda P.5;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat Penggugat yang bertanda P.7;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat Penggugat yang bertanda P.9, dalam bukti surat tersebut, saksi sebagai Penggugat I;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat Penggugat P.10, dalam bukti surat tersebut, saksi sebagai Penggugat I;
- Bahwa pada putusan Pengadilan Negeri perkara itu ditolak (Menurut Majelis Hakim dibaca tidak dapat diterima) karena ada perjanjian secara syariah antara Almarhum H. Alfi Syahrin dengan saksi;
- Bahwa putusan Pengadilan Agama tidak mengabulkan gugatan Para Penggugat, karena gugatan diajukan secara bersama-sama, sehingga akhirnya kami mengajukannya secara sendiri-sendiri;
- Bahwa dari keempat Penggugat tersebut, belum satupun yang sengketanya telah diselesaikan;

Bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Para Tergugat untuk bertanya kepada saksi melalui Majelis Hakim tentang gugatan Penggugat serta jawaban Para Tergugat yang belum ditanyakan oleh Majelis Hakim dan belum diterangkan oleh saksi. Kemudian Para Tergugat menyatakan akan mengajukan pertanyaan kepada saksi dan terhadap pertanyaan Para Tergugat, saksi memberi keterangan sebagai berikut:

Hlm. 35 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

Disclaimer

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



- Bahwa saksi tidak menghadiri perjanjian jual beli antara Penggugat dan Almarhum H. Alfi Syahrin;

2. -Saksi ke-2 Penggugat-, umur 28 tahun, agama Islam, pendidikan SD, pekerjaan wirausaha, dengan alamat tempat tinggal di Jln Kampung Kelapa Cikokol, RT. 001, RW. 011, Kelurahan Cikokol, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang Banten, di bawah sumpah menerangkan:

- Bahwa saksi kenal Penggugat karena saksi dan Penggugat sebagai sesama korban atau sesama orang mempunyai masalah dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;

- Bahwa Para Tergugat sebagai para ahli waris Almarhum H. Alfi Syahrin;

- Bahwa saksi mengenal Penggugat sejak ada acara mediasi di rumah Almarhum H. Alfi Syahrin;

- Bahwa saksi lebih dahulu mengenal Almarhum H. Alfi Syahrin dari pada Penggugat;

- Bahwa Almarhum H. Alfi Syahrin menawarkan kontrakan kepada saksi dengan sistem gadai seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), saksi telah menyerahkan uang tersebut kepada Almarhum H. Alfi Syahrin, uang tersebut hasil jual rumah saksi dengan tujuan untuk investasi;

- Bahwa menurut cerita Penggugat kepada saksi bahwa hubungan antara Penggugat dan Almarhum H. Alfi Syahrin sebagai pembeli dan penjual rumah yang posisinya, tidak saksi ketahui;

- Bahwa Penggugat menyerahkan uang kepada Almarhum H. Alfi Syahrin sejumlah lebih dari Rp200.000,000 (dua ratus juta rupiah);

- Bahwa saksi tidak melihat secara langsung penyerahan uang dan perjanjian antara Penggugat dan Almarhum H. Alfi Syahrin karena saksi tidak hadir pada saat penyerahan uang dan perjanjian tersebut;

Hlm. 36 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya mendapat cerita Penggugat bahwa Penggugat membeli rumah dari Almarhum H. Alfi Syahrin seharga lebih dari Rp200.000,000 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat beragama Islam dan Almarhum H. Alfi Syahrin beragama Islam dan Para Tergugat juga beragama Islam;
- Bahwa dalam gugatan sebelumnya di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama, saksi sebagai Penggugat II;
- Bahwa sewaktu di Pengadilan Negeri. Para Penggugat dan Para Tergugat dimediasikan terlebih dahulu dan putusnya tidak menyelesaikan sengketa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa sebelum perkara ini, Penggugat bersama Para Penggugat lain mengajukan gugatan di Pengadilan Agama, tetapi saksi tidak mengetahui isi putusnya karena saksi belum membacanya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui antara Penggugat dan Almarhum H. Alfi Syahrin ada perjanjian jual beli atau tidak;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat tidak mempunyai catatan akad jual beli, karena perjanjiannya dilakukan secara lisan;
- Bahwa saksi pernah mendapat cerita Penggugat bahwa Penggugat pernah mendapat uang sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), tetapi saksi tidak mengetahui uang tersebut uang apa;
- Bahwa menurut Penggugat bahwa Almarhum H. Alfi Syahrin pernah mengatakan kepada Penggugat bahwa kalau beli sekarang harganya lebih murah dibandingkan nanti;
- Bahwa kalau perjanjian antara saksi dengan Almarhum H. Alfi Syahrin adalah perjanjiannya gadai;

Bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk bertanya kepada saksi melalui Majelis Hakim tentang gugatan Penggugat serta jawaban Para Tergugat yang belum ditanyakan oleh Majelis Hakim dan belum diterangkan oleh saksi. Kemudian Penggugat menyatakan akan mengajukan pertanyaan dan

Hlm. 37 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

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

terhadap pertanyaan Penggugat, saksi memberi keterangan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan antara Almarhum H. Alfi Syahrin dengan ibu Yusroh sebagai suami istri dan saksi mengenal ibu Yusroh sewaktu mediasi di rumah Almarhum H. Alfi Syahrin;
- Bahwa ketika mediasi, pengacara Tergugatnya bernama -----;
- Bahwa semua korban Almarhum H. Alfi Syahrin berjumlah 45 (empat puluh lima) orang dan belum satupun yang diselesaikan;
- Bahwa sewaktu Penggugat membeli rumah dari Almarhum H. Alfi Syahrin, rumahnya belum diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa sewaktu Penggugat membeli rumah dari Almarhum H. Alfi Syahrin, rumah yang dibelinya masih dikontrakan;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi penyerahan uang dari Penggugat kepada Almarhum H. Alfi Syahrin berjumlah 1 (satu) lembar;
- Bahwa dalam perkara sebelumnya yang diajukan ke Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama Penggugat IV-nya adalah bapak Mukmin;
- Bahwa sewaktu Penggugat mengajukan gugatan sebelumnya Penggugat sedang sakit;
- Bahwa Penggugat membeli rumah menggunakan uang pesangon dari tempat kerjanya;
- Bahwa dahulu Penggugat bekerja sebagai pekerja swasta, yaitu sebagai kuli di Kebayoran;

Bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Para Tergugat untuk mengajukan pertanyaan melalui Majelis Hakim yang belum ditanyakan oleh Majelis Hakim kepada saksi, lalu Para Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan pertanyaan:

Bahwa Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan bukti lain di persidangan ini;

Hlm. 38 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

Disclaimer

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



Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa:

1. Fotokopi Kwitansi Pembelian Rumah Yang Terletak di Gang Kemandoran No. A1/20, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. seharga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya, ternyata tidak dapat diperlihatkan aslinya dan telah di-*nazegelen*, kemudian diberi kode bukti (T.1), tanggal dan paraf oleh Ketua Majelis serta isinya tidak dibantah oleh Tergugat;
2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Bikin Akta Jual Beli, Tanggal 10 Oktober 2021 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) kepada Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya, ternyata tidak dapat diperlihatkan aslinya dan telah di-*nazegelen*, kemudian diberi kode bukti (T.2), tanggal dan paraf oleh Ketua Majelis serta isinya tidak dibantah oleh Tergugat;

Bahwa Para Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan bukti lain di persidangan ini;

Bahwa Penggugat dan Para Tergugat menyampaikan kesimpulan secara elektronik tanggal 13 Februari 2025;

Bahwa semua yang terjadi dalam persidangan telah tercatat dalam berita acara dan untuk meringkas uraian dalam putusan ini, maka ditunjuk semua yang tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Para Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas;

Kuasa Hukum

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan pemberian Kuasa Khusus dari Penggugat kepada kuasa

Hlm. 39 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya yang bernama **Ranop Siregar, S.H., M.H., Nicky Alfonso Matondang, S.H., Panca Putra Pamungkas, S.H. dan Raden Gagah Suharto, S.H.** dan pemberian Kuasa Khusus dari Para Tergugat kepada kuasa hukumnya yang bernama **Sabenih, S.H. dan Freddy Susanto, S.H.;**

Menimbang, bahwa karena Para Kuasa Hukum Penggugat dan Para Kuasa Hukum Para Tergugat tersebut telah menyerahkan Surat Kuasa Khusus yang di dalamnya disebutkan secara lengkap dan jelas pihak pemberi kuasa, pihak penerima kuasa dan pokok sengketa serta Surat Kuasa tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang, juga menyerahkan fotokopi Berita Acara Sumpah dan fotokopi Kartu Tanda Advokat yang masih berlaku kepada Majelis Hakim di persidangan. Maka sesuai dengan Pasal 123 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (untuk selanjutnya cukup disebut HIR), jo. Pasal 1795 KUH Perdata, jo. Pasal 4 ayat (1) dan (4) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, jo. SEMA Nomor 7 Tahun 2012, tanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar MA sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, jo. Surat Ketua MA Nomor 73/KMA/HK.01/IX/2015, tanggal 25 September 2015 perihal Penyempahan Advokat, pemberian Kuasa Khusus tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil pemberian Kuasa Khusus, sehingga Para Kuasa Hukum tersebut telah memiliki kapasitas (*legal standing*) untuk bertindak mewakili dan/atau mendampingi Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa karena Kartu Pengenal Advokat Kuasa Hukum Penggugat yang bernama **Panca Putra Pamungkas, S.H. dan Raden Gagah Suharto** serta Kuasa Hukum Para Tergugat yang bernama **Freddy Susanto, S.H.** masa berlakunya sampai tanggal 31 Desember 2024 dan tidak menyerahkan Kartu Pengenal Advokat yang masih berlaku serta tidak menyerahkan Kartu Pengenal Advokat sementara, maka sejak tanggal tersebut terlewati kuasa hukum tersebut tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) untuk bertindak mewakili dan/atau mendampingi Penggugat dan Para Tergugat;

Hlm. 40 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

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

Persidangan secara Elektronik melalui Aplikasi e-Court

Menimbang, bahwa karena perkara ini didaftarkan secara elektronik melalui Aplikasi e-Court, maka berdasarkan Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 perkara ini disidangkan secara *Elektronik*;

Surat Panggilan (Relaas)

Menimbang, bahwa karena pemanggilan kepada Penggugat dan Para Tergugat untuk menghadap di persidangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 121 ayat (1) dan (2) Reglemen Indonesia yang dibaharui (HIR/RIB), jo. angka III huruf B Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, maka pemanggilan tersebut telah dilaksanakan secara resmi dan patut;

Upaya Damai

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat hadir menghadap di persidangan dan Majelis Hakim pada setiap persidangan telah berupaya secara sungguh-sungguh dalam mendamaikan Penggugat dan Para Tergugat supaya menyelesaikan sengketa ekonomi secara damai, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa untuk mengoptimalkan upaya perdamaian tersebut, sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 17 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Ketua Majelis telah menunjuk **Yunihar, S.H.I., C.Me.**, sebagai Mediator bersertifikat dari kalangan non Hakim untuk mengupayakan perdamaian kepada Penggugat dan Para Tergugat serta Mediator tersebut telah melaksanakan fungsinya, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil;

Dalil Eksepsi

Menimbang, bahwa sesuai dengan Putusan MARI Nomor 2895 K/Pdt/1995 Tanggal 30 Agustus 1996 terhadap eksepsi kewenangan absolut

Hlm. 41 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

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

harus diperiksa terlebih dahulu dan bilamana eksepsi dikabulkan, maka tidak perlu lagi ada pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Para Tergugat mendalilkan bahwa Pengadilan Agama tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena yang berwenang adalah Pengadilan Negeri, disebabkan permasalahan jual beli yang menjadi dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak terkait dalam koridor hukum ekonomi syariah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dalil gugatan Penggugat, jawaban Para Tergugat, replik dan duplik, ternyata dalil gugatan Penggugat telah diakui sebagian, meskipun sebagian lainnya telah dibantah oleh Para Tergugat;

Dalil yang tidak Dibantah

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat yang diakui atau tidak dibantah oleh Para Tergugat di antaranya bahwa benar Penggugat merupakan perseorangan selaku pihak pembeli tanah dan bangunan berupa 1 (satu) unit rumah yang terletak di ujung Gang Kemandoran No. A1/20, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang dari Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;

Dalil yang Dibantah

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat yang dibantah oleh Para Tergugat di antaranya bahwa tidak benar permasalahan jual beli antara Penggugat dan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama, karena sama sekali tidak terkait dalam koridor hukum syariah, akan tetapi masuk dalam koridor hukum jual beli perdata/BW;

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Para Tergugat, maka sesuai dengan Pasal 163, HIR., jo. Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, maka Penggugat diwajibkan untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, demikian pula sebaliknya Para Tergugat yang membantah dalil gugatan Penggugat diwajibkan membuktikan kebenaran dalil bantahannya;

Analisis Pembuktian

Hlm. 42 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

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)



Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 sampai dengan P.10 dan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama -----**Saksi ke-1 Penggugat-----** dan **-Saksi ke-2 Penggugat-**, masing-masing sebagai sesama orang mempunyai masalah dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.. Sedangkan Para Tergugat telah mengajukan bukti surat T.1 sampai dengan T.2;

Menimbang, bahwa karena bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat telah di-nazegelen, maka bukti tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai;

Menimbang, bahwa meskipun bukti surat P.1 dan P.2 yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, tetapi tidak dibantah oleh pihak lawan, maka sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005 bukti surat tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan lebih lanjut. Selain itu karena bukti surat tersebut berupa fotokopi akta autentik, maka sesuai dengan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *jo.* Pasal 165 HIR, bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti surat P.1 dan P.2 berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 429 K/Sip/1971 Tanggal 10 Juli 1971 membuktikan bahwa gugatan Penggugat kepada seorang yang telah meninggal dunia harus ditujukan kepada ahli warisnya, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat adalah pihak-pihak yang berkepentingan dan mempunyai hubungan hukum dengan perkara ini (*persona standi in judicio*);

Menimbang, bahwa karena bukti surat P.9 (fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang) dan P.10 (fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Agama Tangerang) yang diajukan oleh Penggugat telah dapat dicocokkan dengan aslinya serta tidak dibantah oleh pihak lawan serta isinya berhubungan langsung dengan apa yang disengketakan, maka sesuai dengan Pasal 1888 KUHPerdato dan Putusan MARI No. 3609 K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember

Hlm. 43 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1987 dan No. 701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976, Majelis berpendapat bukti surat tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil pembuktian surat. Selain itu karena bukti surat tersebut berupa fotokopi akta autentik, maka sesuai dengan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo. Pasal 165 HIR, bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti surat P.9 membuktikan bahwa Penggugat bersama Para Penggugat lain (saksi pertama dalam perkara *a quo* bernama -----Saksi ke-1 Penggugat-----, saksi kedua -Saksi ke-2 Penggugat- dan Mamun Soleh) telah mengajukan perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Tangerang, tetapi perkara tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, dengan alasan Pengadilan Negeri secara kompetensi absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sebagaimana bukti P.9 (Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 644/Pdt.G/2023/PN.Tng, tanggal 31 Januari 2024) halaman 56 yang menyebutkan:

"Menimbang, bahwa dari bukti T-5 yang sama dengan bukti P-4 berupa Surat Perjanjian Kerjasama Gadai tertanggal 3 Juni 2021 yang ditandatangani Dr. H. Alfi Syahrin, S.H., selaku Pihak Pertama dan Hetty Sulistyawati selaku Pihak Kedua dalam Pasal 1 nya disebutkan Pihak Pertama melakukan kerjasama dengan Pihak Kedua dalam rangka usaha Gadai Syariah berupa surat-surat yang tertera diatas berikut kontrakan 40 pintu dengan nilai gadai Syariah sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan Para Penggugat, ternyata pokok permasalahan yang dikemukakan oleh Penggugat I adalah tentang wanprestasi atas Surat Perjanjian Kerjasama Gada tanggal 3 Juni 2021, sedangkan dengan Penggugat II atas Perjanjian Bikin Kontrakan tanggal 12 April 2022, Penggugat III atas kuitansi pembayara tertanggal 10 Oktober 2021, Penggugat IV atas Perjanjian Kerjasama Pembuatan Kontrakan tanggal 4 Desember 2021, tanggal 8 Desember 2021 dan tanggal 23 Maret 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai wanprestasi antara Para Penggugat dengan Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., almarhum yang dilanjutkan oleh ahli warisnya dan pada pokok Surat Perjanjian Kerjasama Gadai antara Penggugat I dan Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., maka sesuai penjelasan Pasal 49 huruf j Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 adalah masuk dalam kategori bisnis syariah yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama untuk menyelesaikan perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I sangat beralasan

Hlm. 44 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

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

sehingga harus dikabulkan, sedangkan untuk eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut”;

Menimbang, bahwa bukti surat P.10 membuktikan bahwa Penggugat bersama Para Penggugat lain tersebut mengajukan perkara *a quo* dan perkara lain ke Pengadilan Agama Tangerang dan Pengadilan Agama tersebut pada bagian Dalam Eksepsi Putusannya menyatakan menolak eksepsi Para Tergugat dengan alasan Pengadilan Agama berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan pada bagian Dalam Pokok Perkaranya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan perkara *a quo* digabung dengan perkara lain, sebagaimana bukti P.10 (Salinan Putusan Pengadilan Agama Nomor 670/Pdt.G/2024/PA.Tng, tanggal 12 Agustus 2024) halaman 104 yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta angka (1) ternyata pokok permasalahan yang dikemukakan oleh Penggugat I, adalah tentang wanprestasi atas Surat Perjanjian Kerjasama Gadai tanggal 3 Juni 2021, Penggugat II atas Perjanjian Bikin Kontrakan (Investasi Bagi Hasil) tanggal 12 April 2022, Penggugat III atas Transaksi jual – beli tertanggal 10 Oktober 2021, sedangkan Penggugat IV atas Perjanjian Kerjasama Pembuatan Kontrakan (Investasi Bagi Hasil) tanggal 06 Desember 2021, tanggal 08 Desember 2021 dan tanggal 23 Maret 2022. Majelis menilai bahwa perjanjian gadai, perjanjian investasi bagi hasil dan transaksi jual – beli tersebut termasuk dalam bidang ekonomi syari’ah, sesuai dengan penjelasan Pasal 49 huruf i Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang menyatakan bahwa “yang dimaksud dengan ekonomi syari’ah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari’ah ...”;

Menimbang, bahwa karena bukti surat P.4, P.5, P.6, P.7 dan P.8 yang diajukan oleh Penggugat dan bukti surat T.1 dan T.2 yang diajukan oleh Para Tergugat berupa akta di bawah tangan yang sesuai fengan aslinya dan tidak dibantah oleh pihak lawan serta isinya berhubungan langsung dengan apa yang disengketakan, maka Majelis Hakim berpendapat bukti surat memiliki kekuatan yang mengikat dan sempurna seperti akta autentik terhadap pihak yang menandatangani, ahli waris pihak tersebut, serta kepada orang yang mendapatkan hak dari mereka;

Hlm. 45 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, T.1 dan T.2 membuktikan bahwa Jual beli antara Penggugat dan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dilakukan di bawah tangan dan tidak menyebutkan dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariah;

Menimbang, bahwa karena saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat ke dalam persidangan bukan orang di bawah umur 15 tahun dan bukan orang yang sedang terganggu ingatannya dan keterangannya disampaikan di bawah sumpah, maka sesuai ketentuan Pasal 145 ayat (1) point 3 dan Pasal 147 HIR. Majelis Hakim berpendapat saksi-saksi tersebut dan keterangannya telah memenuhi syarat formil pembuktian;

Menimbang, bahwa karena saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat ke persidangan keterangannya saling berhubungan dan saling melengkapi serta mereka mengetahui sengketa jual beli antara Penggugat dan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., maka sesuai dengan ketentuan Pasal 169 dan 171 HIR., Majelis Hakim berpendapat saksi-saksi tersebut telah memenuhi syarat materil pembuktian;

Menimbang, bahwa karena saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat ke dalam persidangan telah memenuhi syarat formil dan materil pembuktian, maka Majelis berpendapat keterangan saksi-saksi dapat diterima dan dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dapat disimpulkan sebagai berikut;

- Bahwa hubungan antara Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dan Para Tergugat sebagai pewaris dan ahli waris;
- Bahwa Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dan Penggugat beragama Islam. Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. menjual kepada Penggugat sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah di atasnya yang terletak di ujung Gang Kemandoran No. A1/20. RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang;
- Bahwa dalam jual beli antara Penggugat dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin tidak disebutkan berdasarkan prinsip-prinsip syariah;

Fakta Hukum

Hlm. 46 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

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)



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mengkonstatir atau memeriksa perkara, yaitu memeriksa dalil gugatan Penggugat, jawaban Para Tergugat, replik, duplik, bukti surat-surat dan saksi-saksi yang diajukan ke persidangan, maka menemukan fakta-fakta hukum di persidangan sebagai berikut:

- Bahwa Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dan Penggugat beragama Islam, Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. menjual kepada Penggugat sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah di atasnya yang terletak di ujung Gang Kemandoran No. A1/20. RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang;
- Bahwa dalam jual beli antara Penggugat dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin tidak terdapat bukti dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariah;
- Bahwa Penggugat telah mengajukan perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Tangerang bersama Para Penggugat lain (saksi pertama -----Saksi ke-1 Penggugat-----, saksi kedua -Saksi ke-2 Penggugat- dan Mamun Soleh) dan perkara lain, tetapi perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan Pengadilan Negeri secara kompetensi absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Lalu Penggugat bersama Para Penggugat dan perkara lain tersebut mengajukan perkara *a quo* ke Pengadilan Agama Tangerang. Pengadilan Agama tersebut pada bagian Dalam Eksepsi putusannya menolak eksepsi kewenangan absolut dari Para Tergugat dengan alasan Pengadilan Agama berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Sedangkan pada bagian Dalam Pokok Perkaranya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, dengan alasan perkara *a quo* digabung dengan perkara lain;

Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, Majelis Hakim mengkualifisir (memberi pertimbangan hukum) dan mengkonstituir (menetapkan hukum) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 25 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman memberikan kewenangan absolut

Hlm. 47 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada 4 (empat) lingkungan peradilan di Indonesia yaitu Peradilan Umum, Agama, Tata Usaha Negara dan Militer;

Menimbang, bahwa Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 menetapkan *bahwa kewenangan absolut peradilan dalam lingkungan peradilan agama adalah dalam bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan seluruh ekonomi syariah pada tingkat pertama;*

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1 angka (4) dan (6) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 14 Tahun 2016 mengenai Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah bahwa perkara ekonomi Syariah yang mencakup bank Syariah, Lembaga keuangan mikro Syariah, obligasi Syariah, asuransi Syariah, reasuransi Syariah, reksadana Syariah, obligasi Syariah, surat berharga berjangka Syariah, sekuritas, pembiayaan, pegadaian, dan dana pensiun Lembaga keuangan Syariah, baik yang kontensius maupun volunteer, harus diajukan ke pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa penjelasan Pasal 49 huruf i Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang menyatakan bahwa "*yang dimaksud dengan ekonomi syari'ah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah ...*";

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara *a quo* dinyatakan sebagai kewenangan pengadilan agama, karena perkara *aguo* digabung dengan perkara sengketa ekonomi syariah, yaitu yang diajukan oleh saksi pertama Penggugat yang bernama -----Saksi ke-1 Penggugat-----;

Menimbang, bahwa karena dalam perkara *a quo*, meskipun Penggugat dan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. beragama Islam, akan tetapi perjanjian jual beli antara Penggugat dan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. tidak terbukti dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariat, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Hlm. 48 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa ekonomi syariah adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang per orang, kelompok orang yang beragama Islam, badan usaha yang berbadan hukum ataupun tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial berdasarkan prinsip syariah. Oleh karena itu bahwa Jenis-jenis dan variasi yang disebutkan dalam perincian Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tersebut hanya sebatas antara lain, namun masih terbuka peluang bahwa masalah dalam bidang ekonomi syariah dapat berkembang yang berbeda dari yang telah disebutkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan sengketa ekonomi syariah jenis perorangan, Majelis Hakim sependapat dan mengambil alih pendapat **Prof., Dr. Drs. H. Amran Suadi, S.H., M.Hum., M.M.** dalam bukunya berjudul ***Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, Penemuan dan Kaidah Hukum*** (Jakarta: Prenadamedia Group, Edisi Pertama, Cetakan Ke-2, Mei 2023, h. 33) bahwa jenis sengketa ekonomi syariat antara orang-orang yang beragama Islam yang menjadi kompetensi absolut Pengadilan Agama adalah yang akad/perjanjiannya disebutkan dengan tegas bahwa kegiatan usaha yang dilakukan adalah berdasarkan prinsip-prinsip syariat;

Menimbang, bahwa terkait dengan sengketa ekonomi jenis perorangan yang beragama Islam, Majelis Hakim sependapat dan mengambil alih pendapat **Dr. Drs. H. A. Mukti Arto, S.H., M.Hum.** dalam bukunya berjudul ***Tata Cara Pemeriksaan Perkara Ekonomi Syariah*** (Jakarta: Kencana, Edisi Pertama, Cetakan Ke-1, Mei 2021, h. 176) bahwa apabila ada orang Islam yang dalam menjalankan kegiatan atau usaha ekonomi dengan menggunakan akad konvensional, maka mereka tunduk pada hukum ekonomi konvensional, sehingga apabila terjadi sengketa harus diselesaikan menurut hukum ekonomi konvensional dan ini menjadi kewenangan absolut Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa meskipun dalam perkara *a quo* sengketa ekonomi terjadi antara orang-orang yang beragama Islam, yaitu Penggugat dengan Para Tergugat yang sebagai ahli waris Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., akan tetapi karena tidak terbukti dalam akad/perjanjian jual beli antara orang-orang yang beragama Islam tersebut disebutkan secara tegas bahwa

Hlm. 49 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akad/perjanjian jual beli tersebut dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 1 dan Pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa orang-orang yang beragama Islam tersebut tidak tunduk kepada hukum ekonomi syariah yang menjadi kewenangan absolut pengadilan agama, namun tunduk kepada hukum ekonomi konvensional, sehingga sengketa harus diselesaikan menurut hukum ekonomi konvensional dan penyelesaian sengketa menjadi kewenangan absolut Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim karena jabatannya harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara yang bukan kewenangan absolutnya, meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut dari Para Tergugat, terlebih apabila ada eksepsi seperti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim menyatakan bahwa Pengadilan Agama tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karenanya eksepsi Para Tergugat tentang kewenangan absolut patut untuk dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan *gugatan* Penggugat sebagaimana telah disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Para Tergugat tentang kewenangan absolut telah dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara dalam gugatan Penggugat dan selanjutnya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Biaya Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, jo. Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022, tanggal 20 Desember 2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama dan Tata Usaha Negara di Pengadilan secara Elektronik dan Lampirannya angka III huruf A angka 4, maka semua biaya perkara ini dibebankan kepada Penggugat untuk membayarnya;

Hlm. 50 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat seluruh dalil hukum syara' dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 2173/Pdt.G/2024/PA.Tgr;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp547.000,00 (lima ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Demikianlah dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 20 Februari 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 21 Sya'ban 1446 Hijriah oleh kami **Drs. Muhyar, S.H., M.H., M.Si.** sebagai Ketua Majelis, **Drs. Wawan Iskandar** dan **Rohmat, S.Ag., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut dibacakan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota yang sama dan dibantu oleh **Drs. H. Armen, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat dan Para Tergugat secara elektronik;

Hakim Ketua Majelis

Drs. Muhyar, S.H., M.H., M.Si.
Hakim Anggota Hakim Anggota

Drs. Wawan Iskandar **Rohmat, S.Ag., M.H.**
Panitera Pengganti

Hlm. 51 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng



Drs. H. Armen, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. PNBP	: Rp 80.000,00
3. Alat Tulis Kantor	: Rp 75.000,00
4. Penggandaan	: Rp150.000,00

Gugatan

5. Panggilan	: Rp192.000,00
6. Redaksi	: Rp 10.000,00
7. Meterai	: Rp 10.000,00

Jumlah	: Rp547.000,00
--------	----------------

(lima ratus empat puluh tujuh ribu rupiah).

Hlm. 52 dari 52 Hlm. Ptsn. No. 2173/Pdt.G/2024/PA.Tng