



**PUTUSAN**

**Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Curup yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**1. NURAINI BINTI HI. ILYAS**, umur 70 tahun, agama Islam, pekerjaan Pensiunan PNS, alamat Jl. Tanah Merdeka No. 54 RT 006 RW 006, Kelurahan Rambutan, kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, disebut sebagai **Penggugat I**;

**2. YUSNIDAR BINTI HI. ILYAS**, umur 66 tahun, agama Islam, pekerjaan Pensiunan PNS, alamat Jl. GN Pangrango D.I No. 31 RT 001 RW 001 Perumnas, Kelurahan Larangan, Kec. Harjamukti, Kota Cirebon (**Penggugat II**),

**3. ZAIDAR ZET BIN HI. ILYAS**, umur 62 tahun, agama Islam, pekerjaan Swasta, alamat Nusa Indah RT 006 RW 001 Kelurahan Sukasari, Sarolangon, Kab. Sarolangon, Berdomisili di Kelurahan Pasar Tengah, Kecamatan Curup, Kabupaten Rejang Lebong (**Penggugat III**),

**4. HJ. MAHDALIA ELVA ALIAS MAHDALIA ALFA BINTI HI. ILYAS**, umur 57 tahun, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Jl.. Swatantra IV Blok I RT 001 RW 004 Kelurahan Jati Asih, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat (**Penggugat IV**),

**5. ELY PIANTI H ILYAS ALIAS ELI PAINTI BINTI HI. ILYAS**, umur 52 tahun, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Villa Nusa Indah Blok BB 6/18 RT 002 RW 028 Kelurahan Bojong Kulur Kecamatan Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat (**Penggugat V**),

Penggugat I sampai dengan Penggugat IV dalam hal ini memilih domisi hukum dari kuasanya yakni **M. GURUH INDRAWAN, S.H., M.SI, HELMI SUANDA, S.H., DWIYANTO PUJADI, S.H.**, adalah Advokat dan Penasehat Hukum yang tergabung pada **KANTOR ADVOKAT DAN KONSULTAN HUKUM M. GURUH INDRAWAN, S.H., M.SI & PARTNERS**, beralamat di Jl. Budi Karya No. 25 RT 007 RW 003 Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Curup Tengah, Kabupaten Rejang Lebong 39119 Telp (0732) 24440 Email: [mungghahind@gmail.com](mailto:mungghahind@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Curup dibawah register nomor 72/SK/Pdt/2020/PN.Crp 14 Agustus 2020 selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Melawan

*Halaman 1 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*



**ASIAH ALIAS ASIA BINTI KI. H. MUHAMMAD**, Umur ± 63 Tahun, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat tempat tinggal di Jl. Peteran No. 03 RT 02 RW 02 Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Curup, Kabupaten Rejang Lebong, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BAHRUL FUADY, S.H., M.H.**, advokat beralamat/berkantor di jalan Imam Bonjol No. 60, Curup, Kabupaten Rejang Lebong, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 September 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Curup dibawah register Nomor: 77/SK/PDT/2020/PN.Crp., tanggal 08 September 2020;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Curup pada tanggal 13 Agustus 2020 dengan Nomor Register 5/Pdt.G/2020/PN Crp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat (Nuraini, Yusnidar, Zaidar Zet, Hj. Mahdalia Elva Alias Mahdalia Alfa, Ely Pianti H Ilyas Alias Eli Painti) adalah anak kandung dari HI. Ilyas. Dan ayah kandung Para Penggugat ini, yaitu HI. Ilyas meninggal dunia di Curup pada tanggal 22 Februari 2005;
2. Bahwa pada tanggal 27 Juni 1998 lalu semasa hidupnya HI. Ilyas didampingi istrinya bernama Darmis telah membeli sebidang tanah seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter bujur sangkar) berikut bangunan rumah papan 2 (dua) lantai di atasnya seharga Rp88.000.000 (delapan puluh delapan juta rupiah) dari ahli waris almarhum KI. H. Muhammad dan Sariah, yaitu bernama Asiah Alias Asia Binti KI. H. Muhammad, Sopia Binti KI. H. Muhammad, Sakdia Binti KI. H. Muhammad, Suaiba Binti KI. H. Muhammad, dan Yen Binti Mulyadi [Yen adalah anak kandung dari pasangan Mulyadi Bin M. Sayuni Hasan dan Nurbaya (alm) Binti KI. H. Muhammad (alm)];
3. Bahwa sebidang tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah papan dua lantai di atasnya (selanjutnya mohon disebut "Tanah 225 M2 berikut Rumah di atasnya") tersebut, terletak di Jl. Peteran RT 2 RW 2 Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Curup, Kabupaten Rejang Lebong, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/rumah milik Mujiono;

*Halaman 2 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah milik Sofiah;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah/rumah milik ST. Marajo;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Peteran;

4. Bahwa kesepakatan transaksi jual beli Tanah 225 M2 berikut Rumah di atasnya seharga Rp 88.000.000 (delapan puluh delapan juta rupiah) antara Asiah Alias Asia, Sopia, Sakdia, Suaiba, dan Yen (selaku Penjual) dengan HI. Ilyas (selaku Pembeli) tersebut berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor: 527/CRP/1998 tanggal 27 Juni 1998 yang dibuat oleh Drs. Umar Usman, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Curup, dengan Tanggal Pendaftaran 1 Juli 1998 DI.307 No: 902/98 DI.208 No: 189/98 sebagaimana tercantum pada SERTIPIKAT (Tanda Bukti Hak) BUKU TANAH HAK MILIK Nomor: 71 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Rejang Lebong;

5. Bahwa sebelum transaksi, SERTIPIKAT Tanah itu berada di PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Curup sebagai jaminan pinjaman kredit oleh karena KI. H. Muhammad saat masih hidup masih ada tunggakan pinjaman uang di Bank BRI sebesar Rp35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah). Oleh karena itu, atas kesepakatan antara ahli waris dari almarhum KI. H. Muhammad dan Sariah yaitu bernama Asiah Alias Asia Binti KI. H. Muhammad, Sopia Binti KI. H. Muhammad, Sakdia Binti KI. H. Muhammad, Suaiba Binti KI. H. Muhammad, dan Yen Binti Mulyadi [Yen adalah anak kandung dari pasangan Mulyadi Bin M. Sayuni Hasan dan Nurbaya (alm) Binti KI. H. Muhammad (alm)] sebagai pihak Penjual dengan pihak Pembeli yaitu HI. Ilyas, maka uang tunai pembayaran pembelian Tanah 225 M2 berikut Rumah di atasnya sebesar Rp88.000.000 (delapan puluh delapan juta rupiah) tersebut, disalurkan peruntukkannya yaitu: Rp35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk menebus SERTIPIKAT Tanah di Bank BRI (ditebus oleh HI. Ilyas selaku Pembeli), dan Rp53.000.000 (lima puluh tiga juta rupiah) diserahkan kepada Asiah Alias Asia Binti KI. H. Muhammad, Sopia Binti KI. H. Muhammad, Sakdia Binti KI. H. Muhammad, Suaiba Binti KI. H. Muhammad, dan Yen [anak kandung dari pasangan Mulyadi Bin M. Sayuni Hasan dan Nurbaya (alm) Binti KI. H. Muhammad (alm)] selaku Penjual;

6. Bahwa berdasarkan kesepakatan transaksi jual beli Tanah 225 M2 berikut Rumah di atasnya seharga Rp88.000.000 (delapan puluh delapan juta rupiah) tersebut antara Penjual [Asiah Alias Asia Binti KI. H. Muhammad, Sopia Binti KI. H. Muhammad, Sakdia Binti KI. H. Muhammad, Suaiba Binti KI. H. Muhammad, dan Yen [anak kandung dari pasangan Mulyadi Bin M. Sayuni Hasan dan Nurbaya (alm) Binti KI. H. Muhammad (alm)] dengan HI. Ilyas selaku Pembeli,

Halaman 3 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp

#### 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)



maka menurut hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara bahwa Tanah 225 M2 berikut Rumah diatasnya tersebut telah menjadi penguasaan dan kepemilikan HI. Ilyas;

7. Bahwa beberapa hari kemudian, sekira awal Juli 1998, ketika HI. Ilyas bersama istrinya, Darmis, ketika meninjau lokasi tanah dan rumah yang telah dibelinya tersebut dengan maksud hendak memanfaatkan Tanah 225 M2 berikut Rumah diatasnya yang telah dibelinya itu untuk usaha, ternyata salah seorang Penjual bernama Asiah Alias Asia Binti KI. H. Muhammad bermohon kepada HI. Ilyas, agar dia (Asiah Alias Asia Binti KI. H. Muhammad) bersama suami dan anaknya diijinkan untuk tinggal sementara di rumah tersebut paling lama 2 (dua) bulan sebelum mendapat rumah sewaan. Kemudian atas kebijaksanaan dan kebaikan HI. Ilyas, permohonan Asiah itupun ketika itu dikabulkan untuk menumpang sementara di rumah tersebut tanpa dipungut uang sewa;

8. Bahwa setelah dua bulan bahkan lebih Asiah dan keluarganya bertempat tinggal menumpang di rumah tersebut. Padahal sesuai janji Asiah, pihaknya paling lama dua bulan menumpang sementara di rumah milik HI. Ilyas itu. Namun, ketika HI. Ilyas bersama istrinya, Darmis, sekira akhir September 1998, saat kembali meninjau lokasi tanah dan rumah tersebut dengan tujuan hendak menggunakan tanah 225 M2 berikut Rumah diatasnya yang sudah dibelinya itu, ternyata diluar dugaan bahwa Asiah dan keluarganya masih menghuni rumah tersebut dengan alasan ia (Asiah) belum mendapat rumah sewaan;

9. Bahwa meskipun HI. Ilyas telah berbaik hati memberi toleransi waktu lebih dari dua bulan kepada Asiah menumpang di rumah tersebut tanpa dipungut uang sewa alias gratis. Namun, anehnya Asiah masih bertahan menumpang di rumah itu yang kali ini ia beralasan bahwa dirinya merasa tidak cukup mendapat bagian uang hasil penjualan tanah dan rumah tersebut dari saudara kandungnya. Bahkan dia beralasan mengada-ngada pula bahwa dirinya tidak pernah menjual rumah tersebut. Padahal faktanya dia (Asiah) bersama 4 (empat) saudara kandungnya telah bersepakat menerima uang dari hasil penjualan Tanah 225 M2 berikut Rumah diatasnya sebesar Rp 88.000.000 (delapan puluh delapan juta rupiah) tersebut dari HI. Ilyas tertanggal 27 Juni 1998;

10. Bahwa sehubungan dengan bukti dan kesaksian tersebut diatas, maka jelas dan terang secara hukum bahwa sebidang tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah papan dua lantai diatasnya itu, telah sah menjadi kepemilikan atas nama pembeli HI. Ilyas. Dalam hal ini, terungkap bahwa disatu sisi Asiah Alias Asia Binti KI. H. Muhammad, selalu menunjukkan sikap tidak kooperatif dan tidak jujur karena selalu berdalih tidak pernah menjual tanah dan rumah tersebut sebab senyatanya dia (Asiah) masih bertahan menghuni rumah yang bukan

Halaman 4 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp



miliknya itu. Sedangkan disisi lain kala itu kondisi fisik HI. Ilyas mulai sakit-sakitan, maka SERTIPIKAT atas Tanah 225 M2 berikut Rumah diatasnya tersebut oleh HI. Ilyas diserahkan sepenuhnya kepada anak kandungnya bernama Nuraini Binti HI. Ilyas, Yusnidar Binti HI. Ilyas, Zaidar Zet Bin HI. Ilyas, Hj. Mahdalia Elva Alias Mahdalia Alfa Binti HI. Ilyas, dan Ely Pianti H Ilyas Alias Eli Painti Binti HI. Ilyas. Tak lama kemudian HI. Ilyas meninggal dunia di Curup pada tanggal 22 Februari 2005;

**11.** Bahwa mengingat HI. Ilyas telah wafat, maka terhadap Tanah 225 M2 berikut Rumah diatasnya tersebut, selanjutnya diurus oleh para ahli warisnya, yaitu Para Penggugat. Oleh karena itu, atas hasil musyawarah mufakat keluarga mendiang HI. Ilyas, maka terbitlah Surat Keterangan Waris tentang penguasaan dan kepemilikan Tanah 225 M2 berikut Rumah diatasnya tersebut beralih menjadi milik bersama para ahli waris dari mendiang HI. Ilyas, yaitu nama Para Penggugat. Hal ini sesuai dengan Bukti Otentik yang tertuang dalam **SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor 71 Tanggal Pendaftaran tanggal 16 Juni 2010 DI.307:1863/2010 DI.208:937/2010** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Rejang Lebong. Dimana pada halaman 3 (tiga) dalam SERTIPIKAT itu secara *eksplisit* berbunyi:

- *Sebab perubahan:* PEWARISAN Surat Keterangan Waris tanggal 27-11-2009 Disaksikan Lurah Kelurahan Pasar Baru tanggal 18 Maret 2010 Nomor: 593/03/0328/2010 dan Camat Kecamatan Curup tanggal 24 Maret 2010 Nomor: 593/40/Sie.1
- *Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208: tanggal 16-06-2010 DI. 307: 1863/2010 DI. 208: 937/2010*
- *Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya:*
  1. NURAINI
  2. YUSNIDAR
  3. ZAIDAR ZET
  4. MAHDALIA ALFA
  5. IDA NURSANTI [Catatan: saat ini telah meninggal dunia].
  6. ELI PAINTI
- *Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor:* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rejang Lebong ditanda tangani oleh THAMRIN MUHTADIN, SH NIP. 19550121 197803 1.002;

**12.** Bahwa sesuai Bukti Otentik sebagaimana dimaksud diktum angka 11 tersebut diatas, maka menurut hukum sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat bahwa tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah papan 2 (dua) lantai diatasnya tersebut, yang terletak di Jl. Peteran RT 02 RW 02 Kelurahan

*Halaman 5 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasar Baru, Kecamatan Curup, Kabupaten Rejang Lebong, dengan batas: Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah milik Mujiono, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah milik Sofiah, Sebelah Timur berbatas dengan tanah/rumah milik ST. Marajo, dan Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Peteran tersebut adalah milik Para Penggugat (Nuraini Binti HI. Ilyas, Yusnidar Binti HI. Ilyas, Zaidar Zet Bin HI. Ilyas, Hj. Mahdalia Elva alias Mahdalia Alfa Binti HI. Ilyas, Ely Pianti H Ilyas alias Eli Painti Binti HI. Ilyas) berdasarkan Bukti SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor 71 Tanggal Pendaftaran tanggal 16 Juni 2010 D.307:1863/2010 DI.208:937/2010 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Rejang Lebong [vide P.1];

**13.** Bahwa oleh karena berdasarkan Bukti Otentik sebagaimana dimaksud diktum angka 12 tersebut diatas, kemudian Para Penggugat menghubungi dan menemui Tergugat (Asiah alias Asia Binti KI. H. Muhammad) yang diketahui bahwa Tergugat telah dengan sengaja tanpa hak menguasai dan menduduki Tanah 225 M2 berikut Rumah diatasnya milik Penggugat itu, dengan maksud agar Tergugat secara baik-baik dan secara sukarela mengosongkan dan/atau meninggalkan rumah tersebut. Namun, anehnya Tergugat masih tetap bertahan dengan alasan bahwa dia tidak pernah menjual tanah dan rumah tersebut. Padahal faktanya, Tergugat bersama saudara kandungnya [Sopia Binti KI. H. Muhammad, Sakdia Binti KI. H. Muhammad, Suaiba Binti KI. H. Muhammad, dan Yen (anak kandung dari Mulyadi Bin M. Sayuni Hasan dan Nurbaya (alm) Binti KI. H. Muhammad (alm)] telah menjual Tanah 225 M2 berikut Rumah diatasnya tersebut kepada ayah kandung Para Penggugat, yakni HI. Ilyas (sewaktu masih hidup) tertanggal 27 Juni 1998 lalu. Dimana kemudian Tanah 225 M2 berikut Rumah diatasnya itu, secara *yuridis* telah beralih menjadi milik Para Penggugat berdasarkan PEWARISAN Surat Keterangan Waris tertanggal 27 November 2009 yang disaksikan Lurah Kelurahan Pasar Baru tanggal 18 Maret 2010 Nomor: 593/03/0328/2010 dan Camat Kecamatan Curup tanggal 24 Maret 2010 Nomor: 593/40/Sie.1 sebagaimana tercantum dalam SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor 71 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Rejang Lebong;

**14.** Bahwa fakta hukum tersebut diakui oleh saudara kandung Tergugat, yakni Sopia Binti KI. H. Muhammad, Sakdia Binti KI. H. Muhammad, Suaiba Binti KI. H. Muhammad, dan Yen [anak kandung dari pasangan Mulyadi Bin M. Sayuni Hasan dan Nurbaya (alm) Binti KI. H. Muhammad (alm)]. Bahkan saudara kandung dari Tergugat ini, mengaku malu ketika mendengar dan mengetahui bahwa Tergugat (Asiah alias Asia Binti KI. H. Muhammad) masih bertahan bertempat tinggal menumpang di rumah yang berdiri diatas tanah seluas 225 M2

Halaman 6 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp

#### 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)



yang bukan milik Tergugat tersebut. Hal ini membuktikan manakala Para Penggugat dalam hal ini mengutus Yusnidar Binti HI. Ilyas (Penggugat II), tak kurang sedikitnya sudah 3 (tiga) kali Penggugat II menemui langsung Tergugat di rumah yang dikuasai dan diduduki tanpa hak oleh Tergugat tersebut. Dengan sikap penuh kekeluargaan, Para Penggugat bermohon agar secara baik-baik dan secara sukarela Tergugat berpindah dari rumah milik Penggugat tersebut. Namun anehnya Tergugat tak mau berpindah dari rumah itu dengan dalih ia tak pernah menjual tanah dan rumah dimaksud. Bahkan celaknya disetiap kali ditemui Penggugat, anehnya Tergugat kerap menunjukkan sikap tak patut dihadapan Penggugat. Hal ini sungguh memalukan, (Maaf) diluar dugaan ternyata Tergugat (Asiah) nyaris melucuti seluruh bajunya sendiri yang membungkus tubuhnya di hadapan Penggugat II. Melihat pemandangan tak senonoh yang diperagakan oleh Tergugat itu, kontan saat itupun Penggugat II langsung berpamitan pulang meninggalkan suasana tak nyaman tersebut. Dari sikap yang tak patut ditunjukkan oleh Tergugat itu, maka secara logika akal sehat tindakan Tergugat seperti itu dapat dimaknai bahwa Tergugat tak punya itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan dalam hal Tergugat berpindah dari rumah milik Penggugat tersebut. Tapi disuatu kesempatan, ironinya pula Tergugat pernah menyuruh salah satu anaknya untuk menemui Darmis (Ibu dari Para Penggugat). Dimana melalui anaknya ketika itu Tergugat meminta kepada Darmis untuk mencarikan dan memberikan SERTIPIKAT atas Tanah 225 M2 tersebut. Padahal SERTIPIKAT MILIK Nomor 71 dimaksud berada di pihak Para Penggugat. Menurut kesaksian Darmis, apabila saat itu dirinya dapat memberikan SERTIPIKAT Tanah dimaksud kepada Tergugat, maka dirinya dijanjikan dan diiming-imingi oleh Tergugat akan diberi imbalan uang sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah). Namun, permintaan Tergugat ketika itu ditolak oleh Darmis;

**15.** Bahwa oleh karena itu, kemudian pada tanggal 08 September 2017 Para Penggugat memberikan *Somasi* (Surat Peringatan) *pertama* [vide P.2] kepada Tergugat yang pada pokoknya untuk bermusyawarah secara kekeluargaan agar Tergugat secara baik-baik dan secara sukarela berpindah dari lokasi tanah seluas 225 M2 berikut (mengosongkan) rumah di atasnya milik Para Penggugat tersebut, namun tak diindahkan dan tidak ditanggapi oleh Tergugat. Bahkan sampai surat *Somasi kedua* tertanggal 22 September 2017 [vide P.3] dan berikutnya surat *Somasi ketiga/Somasi terakhir* tertanggal 02 Oktober 2017 [vide P.4] juga tak ditanggapi oleh Tergugat. Bahkan Tergugat mengembalikan surat *Somasi kedua* dan surat *Somasi ketiga* tersebut kepada Para Penggugat melalui Petugas Kantor Pos Curup. Dan bahkan sampai saat dibuatnya surat

Halaman 7 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp



gugatan ini tertanggal 13 Agustus 2020 ternyata Tergugat tidak menunjukkan itikad baik terhadap Para Penggugat. Untuk itu, maka secara hukum tindakan Tergugat yang demikian itu dapat dinyatakan tidak mempunyai itikad baik. Oleh karena disebabkan Tergugat tanpa hak telah dengan sengaja menguasai dan menduduki tanah seluas 225 M2 berikut rumah di atasnya milik Para Penggugat tersebut, maka menurut hukum tindakan Tergugat itu merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

**16.** Bahwa meskipun Tergugat telah diberikan surat *Somasi* (Peringatan) sebanyak 3 (tiga) kali secara patut dan bahkan memberikan toleransi dalam tempo yang lebih dari cukup oleh Para Penggugat, namun faktanya Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk berpindah dari rumah tersebut. Malah justru Tergugat masih bertahan menguasai tanpa hak menduduki sebidang tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah papan 2 (dua) lantai di atasnya tersebut. Oleh karenanya, terhadap tindakan Tergugat yang demikian ini, maka secara hukum jelas bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerduta");

**17.** Bahwa Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Tanpa Hak (*Onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta yang secara eksplisit berbunyi sebagai berikut:

- *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*

**18.** Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat yang tanpa hak dengan telah sengaja menguasai dan menduduki tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah di atasnya milik Para Penggugat itu, senyatanya telah menimbulkan kerugian materil bagi Para Penggugat;

**19.** Bahwa jumlah total kerugian materil yang diderita oleh Para Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, adalah dengan perincian sebagai berikut:

No	Uraian	Jumlah/Rp
1.	Kerugian hilangnya keuntungan ekonomis yang seharusnya diperoleh Para Penggugat dari usaha menyewakan atau mengontrakkan rumah berlantai dua tersebut yang letaknya strategis di jantung Kota Curup sejak bulan Oktober 1998 (terhitung setelah Tergugat habis waktu bertempat tinggal menumpang sementara di rumah milik Para Penggugat	

Halaman 8 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp





tersebut sesuai janji Tergugat hanya dua bulan dan bahkan nyatanya lebih, mulai dari akhir bulan Juni sampai September 1998). Artinya, dalam hal ini dihitung mulai dari bulan Oktober 1998 s/d bulan Agustus 2020 berarti sudah selama 21 tahun 10 bulan Tergugat tanpa hak telah menguasai dan menduduki tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah di atasnya milik Para Penggugat. Dengan demikian, maka keuntungan ekonomis yang hilang terhadap rumah dua lantai tersebut yang (bila) disewakan atau dikontrakan per tahun dengan taksiran harga pasaran setempat bernilai kontrak per tahunnya sebesar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah), berarti pendapatan (income) Para Penggugat yang hilang dalam hal usaha mengontrakan rumah dua lantai tersebut adalah berjumlah: nilai kontrak rumah dua lantai per tahun sebesar Rp 25.000.000 x 21 tahun 10 bulan (dibulatkan/dikalikan 21 tahun 6 bulan) = Rp 537.500.000 (lima ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);	537.500.000
<b>Jumlah Total</b>	<b>Rp537.500.000</b>
	<b>0</b>
<b>Terbilang= lima ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah</b>	

20. Bahwa kerugian materil yang diderita oleh Para Penggugat sebesar Rp537.500.000 (lima ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana dimaksud diktum angka 19.1. tersebut diatas, timbul oleh karena disebabkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Menurut hukum bahwa tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat itu terbukti telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;

Dalam hal ini, faktanya ada perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Dalam hal ini faktanya ada Perbuatan Melawan Hukum dilakukan oleh Tergugat dengan cara tanpa hak menguasai dan menduduki tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah dua lantai di atasnya milik Para Penggugat.

3. Adanya kesalahan (schuldement) dari pihak pelaku;

Dalam hal ini faktanya ada kesalahan dari pelaku yakni Tergugat. Dimana Tergugat telah menjual dan mengetahui sebidang tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah di atasnya milik Para Penggugat, namun Tergugat

Halaman 9 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp



memaksakan diri tanpa hak menguasai dan menduduki tanah berikut bangunan rumah dua lantai diatasnya milik Para Penggugat tersebut. Semula Tergugat menyatakan hanya dua bulan menumpang bertempat tinggal sementara di rumah milik Para Penggugat tersebut, namun faktanya Tergugat malah menguasai dan menduduki tanpa hak terhadap tanah dan rumah milik Para Penggugat dimaksud. Hal ini secara hukum jelas perbuatan Tergugat tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.

4. Adanya kerugian (schade) bagi korban;

Dalam hal ini faktanya ada kerugian bagi korban yakni Para Penggugat akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut. Adapun kerugian materil yang diderita oleh Para Penggugat sebagaimana dimaksud perincian pada angka 19.1. tersebut diatas.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Dalam hal ini jelas ada hubungan sebab akibat secara factual (*causation in fact*) antara perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dengan kerugian yang terjadi/yang diderita Para Penggugat sebagaimana dimaksud uraian tersebut diatas;

21. Bahwa dalam hal perbuatan melawan hukum menurut pendapat Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya “KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan” seperti dikutip Rosa Agustina dalam buku “Perbuatan Melawan Hukum” (hal. 36) menjabarkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan;

Bahwa oleh karena itu, menurut Rosa Agustina (hal. 117), yang dimaksud dengan “Perbuatan Melawan Hukum”, antara lain:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

22. Bahwa fakta-fakta hukum sebagaimana penjelasan tersebut diatas, maka terungkap secara jelas dan terang bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdara”), maka Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Tanpa Hak (Onrechtmatige daad)

Halaman 10 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp



yang dilakukan oleh Tergugat dengan cara tanpa hak menguasai dan menduduki sebidang tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah papan 2 (dua) lantai di atasnya milik Para Penggugat tersebut, telah memenuhi unsur-unsur:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban; dan
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Bahwa oleh karena Bukti Otentik berupa SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor 71 yang dimiliki oleh Para Penggugat atas kepemilikan sebidang tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah papan 2 (dua) lantai di atasnya adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat, maka menurut hukum Tergugat tidak mempunyai hak untuk menguasai dan menduduki sebidang tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah papan 2 (dua) lantai di atasnya milik Para Penggugat tersebut yang terletak di Jl. Peteran RT 02 RW 02 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong, dengan batas-batas: Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah milik Mujiono, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah milik Sofiah, Sebelah Timur berbatas dengan tanah/rumah milik ST. Marajo, Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Peteran;

**23.** Bahwa senyatanya Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dimana Tergugat yang tanpa hak telah dengan sengaja menguasai dan menduduki tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah dua lantai di atasnya milik Para Penggugat, maka sudah sepatutnya menurut hukum bahwa Tergugat dihukum untuk meninggalkan dan/atau mengosongkan tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah papan dua lantai di atasnya milik Para Penggugat, yang terletak di Jl. Peteran RT 02 RW 02 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah milik Mujiono;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah milik Sofiah;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah/rumah milik ST. Marajo;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Peteran;

**24.** Bahwa karena gugatan ini didukung dengan bukti-bukti yang otentik, maka Para Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada banding, kasasi maupun verzet (iut voerbaar bij voorraad);

**25.** Bahwa wajar apabila Para Penggugat membebankan adanya uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah) per hari yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Para Penggugat, bilamana Tergugat lalai atau lambat dalam menjalankan putusan dalam hal mengosongkan sebidang tanah

*Halaman 11 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 225 M2 berikut bangunan rumah papan dua lantai diatasnya milik Para Penggugat tersebut;

Berdasarkan hal-hal yang telah Para Penggugat uraikan diatas, maka Para Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon agar Pengadilan Negeri Curup Kelas 1B Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus:

## PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor 71 tentang Tanda Bukti Hak Atas Tanah seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter bujur sangkar) terletak di Jl. Peteran RT 02 RW 02 Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Curup, Kabupaten Rejang Lebong, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah milik Mujiono;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah milik Sofiah;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah/rumah milik ST. Marajo;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Peteran;
3. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat bahwa Para Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah atas tanah seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter bujur sangkar) berikut bangunan rumah papan 2 (dua) lantai diatasnya berdasarkan SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor 71 Tanggal Pendaftaran tanggal 16 Juni 2010 DI.307:1863/2010 DI.208:937/2010, yang terletak di Jl. Peteran RT 02 RW 02 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah milik Mujiono;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah milik Sofiah;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah/rumah milik ST. Marajo;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Peteran;
4. Menyatakan Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Tanpa Hak (*Onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata yang telah menimbulkan kerugian materil bagi Para Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta tidak memiliki hak untuk memiliki, menduduki, dan menguasai sebidang tanah seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter bujur sangkar) berikut bangunan rumah papan 2 (dua) lantai diatasnya milik Para Penggugat, yang terletak di Jl. Peteran RT 02 RW 02 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong, dengan batas-batas:

Halaman 12 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp

### 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)



- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah milik Mujiono;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah milik Sofiah;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah/rumah milik ST. Marajo;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Peteran;
6. Menyatakan Tergugat menurut hukum terbukti tanpa hak telah dengan sengaja menduduki dan menguasai sebidang tanah seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter bujur sangkar) berikut bangunan rumah papan 2 (dua) lantai di atasnya milik Para Penggugat yang terletak di Jl. Peteran RT 02 RW 02 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah milik Mujiono;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah milik Sofiah;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah/rumah milik ST. Marajo;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Peteran;
7. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan/atau meninggalkan sebidang tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah papan 2 (dua) lantai di atasnya milik Para Penggugat, yang terletak di Jl. Peteran RT 02 RW 02 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah milik Mujiono;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah milik Sofiah;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah/rumah milik ST. Marajo;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Peteran;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 537.500.000 (lima ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai seperti dalam posita pada angka 19.1.;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada banding, kasasi maupun verzet (*iut voerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000 (dua juta rupiah) per hari kepada Para Penggugat, apabila Tergugat lalai atau lambat dalam melaksanakan putusan ini terhitung sejak tanggal putusan ini sampai dengan tanggal dibayarnya kerugian materil, atau Tergugat lalai/lambat tidak segera mengosongkan sebidang tanah seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter bujur sangkar) berikut bangunan rumah papan 2 (dua) lantai di atasnya, yang terletak di Jl. Peteran RT 02 RW 02 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong, dengan batas-batas: Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah milik Mujiono, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah milik Sofiah, Sebelah Timur berbatas dengan





tanah/rumah milik ST. Marajo, Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Peteran, terhitung sejak tanggal putusan ini;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR**

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat Konvensi menghadap kuasanya atas nama M. GURUH INDRAWAN, S.H., M.SI dan Tergugat menghadap Kuasanya atas nama BAHRUL FUADY, S.H., M.H.;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk NUR IHSAN SAHABUDDI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Curup, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 September 2020, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat, dimana pihak Penggugat mengajukan perbaikan atas gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Dalam posita pada halaman 1 (*page 1*) paragraf pertama alenia kesepuluh semula tertulis/berbunyi:

bernama Nuraini Binti HI. Ilyas (Penggugat I), Yusnidar Binti HI. Ilyas (Penggugat II), Zaidar Zet Bin HI. Ilyas (Penggugat III), Hj. Mahdalia Elva alias Mahdalia Alfa Binti HI. Ilyas (Penggugat IV), Ely Pianti H Ilyas alias Eli Painti Binti HI. Ilyas (Penggugat V),

**Setelah dilakukan perubahan atau pembetulan/perbaikan menjadi berbunyi:**

bernama Nur'aini alias Nuraini Binti HI. Ilyas (Penggugat I), Yusnidar Binti HI. Ilyas (Penggugat II), Zaidar. Z alias Zaidar Zet Bin HI. Ilyas (Penggugat III), Hj. Mahdalia Elva alias Mahdalia Alfa Binti HI. Ilyas (Penggugat IV), Ely Pianti H Ilyas alias Eli Painti Binti HI. Ilyas (Penggugat V),

2. Dalam posita masih pada halaman 1 (*page 1*) paragraf kedua alenia kedua semula tertulis/berbunyi:

*Halaman 14 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*



Asiah alias Asia Binti KI. H. Muhammad

**Setelah dilakukan perubahan atau pembetulan/perbaikan menjadi berbunyi:**

Asia alias Asiah Binti KI. H. Muhammad,

3. Dalam posita pada halaman 2 (*page 2*) paragraf kedua diktum angka 1 alenia pertama semula tertulis/berbunyi:

Bahwa Para Penggugat (Nuraini, Yusnidar, Zaidar Zet, Hj. Mahdalia Elva alias Mahdalia Alfa, Ely Pianti H Ilyas alias Eli Painti) adalah anak kandung dari HI. Ilyas.

**Setelah dilakukan perubahan atau pembetulan/perbaikan menjadi berbunyi:**

Bahwa Para Penggugat (Nur'aini alias Nuraini, Yusnidar, Zaidar. Z alias Zaidar Zet, Hj. Mahdalia Elva alias Mahdalia Alfa, Ely Pianti H Ilyas alias Eli Painti) adalah anak kandung dari HI. Ilyas.

4. Dalam posita masih pada halaman 2 (*page 2*) paragraf ketiga diktum angka 2 alenia keenam semula tertulis/berbunyi:

Asiah alias Asia Binti KI. H. Muhammad

**Setelah dilakukan perubahan atau pembetulan/perbaikan menjadi berbunyi:**

Asia alias Asiah Binti KI. H. Muhammad,

5. Dalam posita masih pada halaman 2 (*page 2*) paragraf kelima diktum angka 4 alenia kedua semula tertulis/berbunyi:

Asiah alias Asia,

**Setelah dilakukan perubahan atau pembetulan/perbaikan menjadi berbunyi:**

Asia alias Asiah

6. Dalam posita pada halaman 3 (*page 3*) paragraf kedua diktum angka 5 alenia keenam semula tertulis/berbunyi:

Asiah alias Asia Binti KI. H. Muhammad,

**Setelah dilakukan perubahan atau pembetulan/perbaikan menjadi berbunyi:**

Asia alias Asiah Binti KI. H. Muhammad,

7. Dalam posita masih pada halaman 3 (*page 3*) paragraf kedua diktum angka 5 alenia keenambelas semula tertulis/berbunyi:

Asiah alias Asia Binti KI. H. Muhammad

**Setelah dilakukan perubahan atau pembetulan/perbaikan menjadi berbunyi:**

Asia alias Asiah Binti KI. H. Muhammad,

8. Dalam posita masih pada halaman 3 (*page 3*) paragraf ketiga diktum angka 6 alenia ketiga semula tertulis/berbunyi:

Asiah alias Asia Binti KI. H. Muhammad

**Setelah dilakukan perubahan atau pembetulan/perbaikan menjadi berbunyi:**

[Asia alias Asiah Binti KI. H. Muhammad,



9. Dalam posita pada halaman 4 (*page 4*) paragraf kedua diktum angka 7 alenia kelima dan keenam semula tertulis/berbunyi:

Asiah alias Asia Binti KI. H. Muhammad bermohon kepada HI. Ilyas, agar dia (Asiah alias Asia Binti KI. H. Muhammad)

**Setelah dilakukan perubahan atau pembetulan/perbaikan menjadi berbunyi:**

Asia alias Asiah Binti KI. H. Muhammad bermohon kepada HI. Ilyas, agar dia (Asia alias Asiah Binti KI. H. Muhammad)

10. Dalam posita pada halaman 5 (*page 5*) paragraf kedua diktum angka 10 alenia keempat dan alenia kelima semula tertulis/berbunyi:

(Asiah alias Asia Binti KI. H. Muhammad)

**Setelah dilakukan perubahan atau pembetulan/perbaikan menjadi berbunyi:**

Asia alias Asiah Binti KI. H. Muhammad

11. Dalam posita masih pada halaman 5 (*page 5*) paragraf kedua diktum angka 10 alenia kesebelas dan alenia keduabelas semula tertulis/berbunyi:

Nuraini Binti HI. Ilyas, Yusnidar Binti HI. Ilyas, Zaidar Zet Bin HI. Ilyas, Hj. Mahdalia Elva alias Mahdalia Alfa Binti HI. Ilyas, dan Ely Pianti H Ilyas alias Eli Painti Binti HI. Ilyas.

**Setelah dilakukan perubahan atau pembetulan/perbaikan menjadi berbunyi:**

Nur'aini alias Nuraini Binti HI. Ilyas, Yusnidar Binti HI. Ilyas, Zaidar. Z alias Zaidar Zet Bin HI. Ilyas, Hj. Mahdalia Elva alias Mahdalia Alfa Binti HI. Ilyas, dan Ely Pianti H Ilyas alias Eli Painti Binti HI. Ilyas.

12. Dalam posita pada halaman 6 (*page 6*) paragraf kedua diktum angka 12 alenia kesembilan dan alenia kesepuluh semula tertulis/berbunyi:

(Nuraini Binti HI. Ilyas, Yusnidar Binti HI. Ilyas, Zaidar Zet Bin HI. Ilyas, Hj. Mahdalia Elva alias Mahdalia Alfa Binti HI. Ilyas, dan Ely Pianti H Ilyas alias Eli Painti Binti HI. Ilyas)

**Setelah dilakukan perubahan atau pembetulan/perbaikan menjadi berbunyi:**

(Nur'aini alias Nuraini Binti HI. Ilyas, Yusnidar Binti HI. Ilyas, Zaidar. Z alias Zaidar Zet Bin HI. Ilyas, Hj. Mahdalia Elva alias Mahdalia Alfa Binti HI. Ilyas, dan Ely Pianti H Ilyas alias Eli Painti Binti HI. Ilyas)

13. Dalam posita pada halaman 7 (*page 7*) paragraf pertama diktum angka 13 alenia ketiga semula tertulis/berbunyi:

(Asiah alias Asia Binti KI. H. Muhammad)

**Setelah dilakukan perubahan atau pembetulan/perbaikan menjadi berbunyi:**

(Asia alias Asiah Binti KI. H. Muhammad)

14. Dalam posita masih pada halaman 7 (*page 7*) paragraf kedua diktum angka 14 alenia keenam semula tertulis/berbunyi:

(Asiah alias Asia Binti KI. H. Muhammad)

*Halaman 16 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*



Setelah dilakukan perubahan atau pembetulan/perbaikan menjadi berbunyi:

Asia alias Asiah Binti Kl. H. Muhammad

**Dan untuk selanjutnya tetap seperti dalam Surat Gugatan semula.**

Bahwa mengenai Perubahan Surat Gugatan tersebut secara hukum diperbolehkan karena tidak bertentangan dengan asas hukum acara perdata karena tidak menyimpang dari kejadian materiil yang diuraikan dalam Surat Gugatan Penggugat dan isinya tidak melampaui batas-batas materi pokok gugatan. Kaidah hukum ini sebagaimana dimaksud **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 209K/Sip/1970 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 454K/Sip/1970 tanggal 11 Maret 1971** dalam Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung RI yang disusun oleh M. Ali Boediarso pada halaman 25-26.

Bahwa Perubahan Surat Gugatan tersebut telah sesuai dengan **Yurisprudensi Putusan MA-RI No.1425.K/Pdt/1985 tanggal 24 Juni 1991** yang amarnya berbunyi "Perubahan surat gugatan perdata dapat diterima/dibenarkan bila perubahan itu dilakukan sebelum Hakim membacakan surat gugatan di dalam persidangan dan kepada Tergugat masih diperintahkan untuk menjawab surat gugatan tersebut";

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI.**

**1. Eksepsi Identitas Penggugat Tidak Jelas (*Obscur Libels*).**

Bahwa menurut Prof. SUDIKNOW MERTOKUSUMO, SH. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Kedua penerbit Liberty Yogyakarta tahun 1985 pada Bab II Cara Mengajukan Tuntutan Hak halaman 35 dikatakan bahwa, "**Persyaratan mengenai isi gugatan dapat kita jumpai dalam Pasal 8 No. 3 RV yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat;**

- a. Identitas dari para pihak;
- b. Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta
- c. alasan-alasan dari pada tuntutan (*fundamentum petendi*);
- d. Tuntutan atau *Petitum*;

Yang dimaksud dengan identitas adalah ciri-ciri dari pada Penggugat dan Tergugat, yaitu nama serta tempat tinggalnya, umur serta status kawin atau tidak, perlu juga dicantumkan";

Bahwa dalam Gugatan Penggugat mengenai identitas Penggugat hanyalah berupa nama saja, tidak ada penulisan umur atau tanggal lahir, pekerjaan maupun tempat tinggal yang jelas, walaupun dalam Gugatan dikatakan bahwa

*Halaman 17 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*



Para Penggugat memilih domisili hukum di kantor kuasa hukumnya, akan tetapi harus disebutkan secara jelas dan lengkap dimana Para Penggugat tersebut bertempat tinggal, sehingga dengan demikian menurut hemat Tergugat Gugatan ini menjadi Cacat Formil dan Majelis Hakim harus menyatakan secara hukum bahwa Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## **2. Eksepsi Gugatan Error In Persona.**

Bahwa menurut M. YAHYA HARAHAP, SH. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" cetakan Keempat penerbit Sinar Grafika Jakarta tahun 2006 halaman 438 mengenai Eksepsi Error In Persona dikatakan bahwa, "Tergugat dapat mengajukan eksepsi apabila Gugatan mengandung cacat **error in persona** atau disebut juga **exceptio in persona** dimana jenis eksepsi error in persona adalah sebagai berikut;

### **a. Eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*:**

Artinya adalah bahwa yang bertindak sebagai Penggugat adalah bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat; bahwa dalam Gugatan ini Para Penggugat adalah bukan orang yang berhak untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat, mengingat Para Penggugat belum pernah ada melakukan transaksi jual beli dengan orang tua Para Penggugat apalagi dengan Para Penggugat, selain itu tidak semua ahli waris dari H. ILYAS yang bertindak sebagai Para Penggugat karena ada ahli waris dari anak H. ILYAS yang bernama IDA NURSANTI yang tidak ikut dan berada dalam posisi sebagai Para Penggugat, sehingga dengan demikian Majelis Hakim harus menyatakan secara hukum bahwa Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### **b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;**

Bahwa dalam Gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa Ayah kandung Para Penggugat pernah melakukan transaksi jual beli sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya berupa rumah papan 2 (dua) lantai pada tahun 1998 Pembeli) kepada:

1. ASIA Binti Ki. Hi. MUHAMMAD, 2. SOPIA Binti Ki. Hi. MUHAMMAD, 3. SAKDIA Binti Ki. Hi. MUHAMMAD, 4. SUAIBA Binti Ki. Hi. MUHAMMAD, 5. YEN Binti MULYADI (Yen adalah anak kandung dari pasangan MULYADI Bin M. SAYUNI HASAN dan (Almh)NURBAYA Binti Ki. Hi. MUHAMMAD;

Bahwa dengan demikian seharusnya bukanlah ASIAWATI Alias ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD yang dijadikan sebagai Tergugat mengingat Tergugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah beserta bangunan yang berada di atasnya berupa rumah papan 2 (dua) lantai akan tetapi yang dijadikan

*Halaman 18 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*





Tergugat adalah orang-orang yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah beserta bangunan yang berada di atasnya berupa rumah papan 2 (dua) lantai, sehingga dengan demikian Majelis Hakim harus menyatakan secara hukum bahwa Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**c. *Exceptio plurium litis consortium*** (orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap);

Bahwa masih ada pihak lain yang seharusnya dijadikan sebagai Tergugat dalam Gugatan Para Penggugat ini seperti: 1. SOPIA Binti Ki. Hi. MUHAMMAD, 2. SAKDIA Binti Ki. Hi. MUHAMMAD, 3. SUAIBA Binti Ki. Hi. MUHAMMAD, 4. . YEN Binti MULYADI (Yen adalah anak kandung dari pasangan MULYADI Bin M. SAYUNI HASAN dan almarhumah NURBAYA Binti Ki. Hi. MUHAMMAD, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 621 K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa," Ternyata sebagian obyek harta perkara tidak dikuasai oleh Tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga, dengan demikian oleh karena pihak ketiga itu tidak ikut digugat, Gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium, sehingga dengan demikian Majelis Hakim harus menyatakan secara hukum bahwa Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**d. *Exceptio Ex Juri Terti*:**

Yang dimaksud dengan eksepsi ini adalah bahwa ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai Tergugat. Bahwa obyek perkara berupa tanah dengan luas 225 M2 beserta bangunan yang berada di atasnya berupa rumah papan 2 (dua) lantai yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah tidak jelas obyek perkara yang terletak di mana? mengingat saat ini tanah beserta bangunan yang berada di atasnya berupa rumah papan 2 (dua) lantai yang saat ini ditempati oleh Tergugat, tanahnya hanya berukuran kurang lebih Panjang 20 Meter X Lebar 5 Meter = 100 M2, dan bangunannya berukuran kurang lebih Panjang 17 Meter X Lebar 5 Meter = 85 M2, sehingga dengan demikian berarti ada obyek perkara yang menjadi sengketa dalam Gugatan Penggugat yang sudah dikuasai oleh pihak ketiga, akan tetapi tidak dijadikan Tergugat dalam perkara ini, sehingga dengan demikian Majelis Hakim harus menyatakan secara hukum bahwa Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan tersebut di atas, maka kami Mohon kepada kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk dapat menjatuhkan Putusan Sela yang Amarnya berbunyi sebagai berikut:

*Halaman 19 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;  
(Niet Ontvankelijke Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar Biaya perkara;

## ATAU:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Curup berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

## DALAM KONVENSI.

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum sama sekali dan sangat kabur (*Obscuur Libels*) dan Tergugat menolak secara tegas-tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali apa yang diakui secara tegas dan terinci dalam uraian Jawaban Tergugat ini;
2. Bahwa untuk dalil Gugatan angka 1 tidak perlu Tergugatanggapi;
3. Bahwa untuk dalil Gugatan angka 2 akan Tergugatanggapi sebagai berikut, bahwa Tergugat tidak pernah merasa pernah melakukan transaksi jual beli (menjual) sebidang tanah dengan luas 225 (Dua ratus dua puluh lima meter bujur sangkar) M2 berikut bangunan rumah papan 2 (Dua) lantai yang di atasnya seharga Rp. 88.000.000,- (Delapan puluh delapan juta rupiah) kepada orang tua Para Penggugat yang bernama Hi. ILYAS pada tanggal 29 Juni tahun 1998, walaupun selain nama Tergugat ada disebut nama seperti : SOPIA Binti Ki. H. MUHAMMAD, SAKDIA Binti Ki. H. MUHAMMAD, SUAIBA Binti Ki. H. MUHAMMAD yang merupakan saudara dari Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak mengenal orang yang bernama YEN Binti MULYADI yang menurut Para Penggugat YEN adalah anak kandung dari pasangan MULYADI Bin M. SAYUNI HASAN dan (Almh) NURBAYA Binti Ki. H. MUHAMMAD, yang sebenarnya MULYADI adalah anak kandung dari almarhumah NURBAYA Binti Ki. H. MUHAMMAD dan YEN adalah panggilan dari MULYADI Bin M. SAYUNI HASAN dan bukan anak dari MULYADI Bin M. SAYUNI HASAN;
4. Bahwa untuk dalil Gugatan angka 3 akan kamianggapi sebagai berikut, bahwa tanah beserta bangunan yang berada di atasnya dan ukuran maupun luas serta batas-batasnya yang dimaksudkan Para Penggugat dalam Gugatannya adalah tidak jelas karena dalam Gugatannya Para Penggugat

Halaman 20 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp

### 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)



mendalikkan bahwa tanah beserta bangunan yang berada di atasnya terletak di Jalan Peteran RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong, sedangkan Tergugat bertempat tinggal di Jalan Setia Negara No. 03 RT. 03 RW. 02 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong, kemudian luas tanah dalam Gugatan Para Penggugat adalah 225 M2 sedangkan tanah beserta bangunan tempat tinggal Tergugat sekarang adalah Panjang  $\pm$  20 Meter X Lebar  $\pm$  5 Meter sehingga luasnya sekitar 100 (Seratus) Meter Persegi (M2), kemudian batas-batas tanah dalam Gugatan Para Penggugat adalah:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah milik MUJIONO;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah milik SOPIAH;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah/rumah milik ST. MARAJO;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Veteran;

Sedangkan batas-batas tanah dan rumah milik Tergugat adalah:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah milik ST. CHAIDIR;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Veteran/sekarang Jalan Setia Negara;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah/rumah milik MUJIONO/ROI;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah/rumah milik MS. AGUNG PRAYITNO;

Sehingga baik lokasi, ukuran, luas maupun batas-batas tanah beserta bangunan yang berada di atasnya yang dimaksudkan oleh Para Penggugat adalah tidak jelas;

**5.** Bahwa untuk dalil Gugatan angka 4 akan Tergugatanggapi sebagai berikut, bahwa sekali lagi Tergugat sampaikan kepada Majelis Hakim bahwa Tergugat tidak pernah menjual tanah maupun bangunan yang berada di atasnya kepada H. ILYAS Ayah kandung dari Para Penggugat, apalagi kakak Tergugat yang bernama NURBAYA Binti Ki. H. MUHAMMAD sudah meninggal dunia dan anaknya yang bernama MULYADI tidak tinggal di Kota Curup, melainkan tinggal di Kabupaten Muara Enim Propinsi Sumatera Selatan;

**6.** Bahwa untuk dalil Gugatan angka 5 akan Tergugatanggapi sebagai berikut, bahwa Tergugat pernah mendengar bahwa suami dari adik Tergugat yang bernama SUAIBA yaitu RIDUAN TAHER pernah mengambil pinjaman di Bank BRI Cabang Curup dan masih ada sisa hutang sebesar Rp35.000.000,- (Tiga puluh lima juta rupiah) yang sudah jatuh tempo dan karena sudah sering mendapat teguran dari BRI Cabang Curup dan rumah akan dilelang oleh pihak

*Halaman 21 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*



Bank BRI Cabang Curup, maka adik Tergugat yang bernama SUAIBA menemui kakaknya yang bernama SOPIAH dan SAKDIAH untuk membahas masalah pinjaman di BRI Cabang Curup tersebut, sehingga mereka bertiga (SUAIBA, SOPIAH dan SAKDIAH) berencana akan menjual rumah yang merupakan bagian dari almarhumah NURBAYA Binti Ki. H. MUHAMMAD dan Tergugat, sehingga karena selama ini Tergugat beserta keluarganya tinggal di Jalan Ahmad Dahlan (Air Sengak) Kelurahan Talang Rimbo Baru Kecamatan Curup Tengah Kabupaten Rejang Lebong dan ketika mendengar bahwa rumah akan dijual oleh adik2 Tergugat tersebut maka kemudian Tergugat pindah ke rumah tersebut dan hasil dari penjualan rumah tersebut Tergugat tidak tahu berapa jumlahnya dan baik Tergugat maupun ahli waris dari NURBAYA Binti Ki. H. MUHAMMAD tidak pernah menerima hasil dari penjualan rumah tersebut;

7. Bahwa Tergugat memiliki rumah beserta bangunan rumah papan 2 (Dua) lantai yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Setia Negara No. 03 RT. 03 RW. 02 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong tersebut adalah berdasarkan hasil pemberian dari orang tua Tergugat yang bernama Ki. H. MUHAMMAD dan berdasarkan Surat Pernyataan Hak Milik tanggal 16 Desember 1997 yang diketahui oleh Lurah Pasar Baru pada saat itu yang bernama ZAINI yang isinya menyatakan bahwa Tergugat dan MULYADI (ahli waris dari NURBAYA Binti Ki. H. MUHAMMAD) memiliki tanah pekarangan dan sebuah rumah yang terletak di Jalan Veteran (sekarang Jalan Setia Negara) dengan ukuran Tanah Panjang  $\pm$  20 Meter X Lebar  $\pm$  10 Meter dan ukuran Rumah Panjang  $\pm$  17 Meter X Lebar  $\pm$  8 Meter;

8. Bahwa untuk Gugatan angka 7 akan Tergugatanggapi sebagai berikut, bahwa sejak tahun 1984 sampai dengan tahun 1998 Tergugat tinggal di Jalan Ahmad Dahlan (Air Sengak) Kelurahan Talang Rimbo Baru Kecamatan Curup Tengah Kabupaten Rejang Lebong dan sejak tahun 1998 sesudah mendengar bahwa tanah beserta rumah milik Tergugat pemberian dari orang tuanya yang bernama Ki. H. MUHAMMAD akan dijual oleh adik Tergugat yang bernama SUAIBA, SOPIAH dan SAKDIAH, maka Tergugat pindah ke rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sampai dengan sekarang, dan sebelumnya rumah tersebut ditempati oleh orang tua Tergugat sampai dengan orang tua Tergugat meninggal dunia pada tahun 1963, pada tahun 1996 Ibu kandung Tergugat yang bernama SARIAH meninggal dunia, selanjutnya rumah tersebut ditempati oleh adik kandung Tergugat yang bernama SAKDIAH dan SUAIBA dan anak-anak dari adik kandung Tergugat yang bernama SOPIAH dan sejak tahun 1998 Tergugat tinggal di rumah tersebut tidak pernah bertemu dengan Ayah

Halaman 22 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp



kandung Para Penggugat yang bernama H. ILYAS maupun isterinya yang bernama DARMIS, apalagi meminta izin untuk tinggal selama 2 (dua) bulan sampai mendapat kotrakan rumah baru mengingat rumah tersebut adalah milik Tergugat sendiri;

**9.** Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat angka 8 adalah tidak benar karena selama Tergugat tinggal di rumah tersebut tidak pernah bertemu dengan H. ILYAS maupun isterinya yang bernama DARMIS;

**10.** Bahwa sebelum Tergugat menanggapi Gugatan angka 10 terlebih dahulu akan Tergugat sampaikan beberapa fakta hukum sebagai berikut, bahwa pada tanggal 02 Desember 1997 ASIAWATI Alias ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD (Tergugat) telah membuat Surat Pernyataan dan Pengakuan yang isinya menyatakan bahwa Tergugat adalah anak kandung dari Ki. H. MUHAMMAD dan isterinya yang bernama SARI'AH Binti ABU RAHMAN yang telah meninggal dunia dan semasa hidupnya telah membagi-bagikan harta warisannya yang telah tertulis dalam Surat Penyerahan Rumah tanggal 24 Oktober 1958 yang telah disahkan oleh pemerintah setempat, selanjutnya dalam surat pernyataan tersebut dikatakan bahwa setelah kedua orang tua Tergugat meninggal dunia, Tergugat tidak pernah menanda tangani semua bentuk surat peralihan ataupun pemindahan hak warisan dari 2 (dua) beradik yaitu milik Tergugat sendiri dan milik dari almarhumah NURBAYA Binti Ki. H. MUHAMMAD dan seandainya ada tanda tangan Tergugat tertera dalam surat peralihan atau pemindahan artinya adalah tanda tangan palsu;

**11.** Bahwa pada tanggal 16 Desember 1997 Tergugat bersama dengan ahli waris dari NURBAYA Binti Ki. H. MUHAMMAD yang bernama MUYADI S Bin M. SAYUNI HASAN telah membuat Surat Pernyataan Hak Milik yang isinya menyatakan bahwa Tergugat dan MUYADI Bin M. SAYUNI HASAN memiliki tanah pekarangan dan sebuah rumah yang berada di atasnya yang terletak di jalan Veteran (sekarang jalan Setia Negara) dengan ukuran tanah Panjang  $\pm$  20 Meter X Lebar  $\pm$  10 Meter dan ukuran Rumah Panjang  $\pm$  17 Meter X Lebar  $\pm$  8 Meter, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan rumah ST. CHAIDIR;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Veteran/sekarang Jalan Setia Negara;
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah MAS AGUNG PRAYITNO;
- Sebelah Timur berbatas dengan rumah MUJIONO/ROI;





yang merupakan pemberian dari orang tuanya yang bernama almarhum Ki. H. MUHAMMAD dan tanah beserta rumah tersebut saat ini belum pernah diajukan permohonan ke Agraria/BPN untuk dibuat Sertifikatnya (belum ada sertifikat), dimana Surat Pernyataan Hak Milik tersebut disaksikan dan ditanda tangani oleh 1. SANIAH 2. R. KURNIA 3. ISMAIL 4. ARSAD dan diketahui oleh Lurah Pasar Baru pada saat itu yaitu almarhum ZAINI;

12. Bahwa pada tanggal 23 Februari 1999 ayah kandung dari Para Penggugat yang bernama Hi. ILYAS pernah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Curup dengan Nomor: 04/Pdt.G/1999/PN.Crp., dengan Tergugatnya adalah sebagai berikut:

1.-----

ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD sebagai Tergugat I;

2.-----

SOPIAH Binti Ki. H. MUHAMMAD sebagai Turut Tergugat I;

3.-----

SAKDIA Binti Ki. H. MUHAMMAD sebagai Turut Tergugat II;

4.-----

SUAIBA Binti Ki. H. MUHAMMAD sebagai Turut Tergugat III;

5.-----

MULYADI Bin M. SAYUNI HASAN sebagai Turut Tergugat IV;

13. Bahwa pada tanggal 25 Juni 1999 orang tua Para Penggugat yang bernama Hi. ILYAS telah membuat **Surat Pernyataan Pencabutan** yang ditujukan kepada Majelis Hakim Perkara Perdata No. 04/Pdt.G/2020/PN.Crp., yang isinya menyatakan bahwa Hi. ILYAS telah mencabut Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 1999 kepada Kuasa Hukumnya yang bernama LIMI ASLAN, SH., mencabut Gugatan No. 04/Pdt.G/2020/PN.Crp., antara Hi. ILYAS sebagai Penggugat melawan ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD, dkk sebagai Tergugat dengan alasan bahwa jual beli yang obyeknya ada dalam Sertifikat Hak Milik No. 71 atas nama SARIAH dengan akta jual beli No. 527.B/Crp.1998 tanggal 27 Juni 1998 yang dibuat oleh PPAT/Camat Curup berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 23 Maret 1998 yang diketahui oleh Lurah Pasar Baru dan Camat Curup dengan Register Nomor 32/Crp/1998 tanggal 23 April 1998, dimana dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut terdapat kesalahan dan kekhilafan karena dalam Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Kuasa tersebut, tanda tangan 2 (dua) orang ahli waris dan Pemberi Kuasa yaitu atas nama ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD dan MULYADI Bin M. SAYUNI HASAN adalah dipalsukan oleh orang lain;



14. Bahwa selanjutnya harga jual beli tersebut yang sebenarnya adalah Rp52.500.000,- (Lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan yang tertera dalam Akta Jual Beli dimaksud adalah Rp25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) dan jual beli tersebut tidak diakui oleh pihak yang dirugikan (ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD dan MULYADI Bin M. SAYUNI HASAN) karena kedua orang tersebut tidak pernah turut melakukan jual beli dimaksud. Sebagai akibat jual beli tersebut di atas, Saya sebagai pembeli dan Penggugat dalam perkara ini berpendapat bahwa jual beli tersebut di atas adalah **CACAT HUKUM**, sebagai akibatnya gugatan saya di Pengadilan Negeri Curup tidaklah mungkin dapat dikabulkan oleh Hakim dan untuk selanjutnya antara Penggugat dan Para Tergugat akan melakukan perdamaian secara kekeluargaan;

15. Bahwa dengan demikian tidak ada alasan atau dasar hukum yang kuat (*Legal standing*) apabila ahli waris dari almarhum Hi. ILYAS mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat atas tanah beserta bangunan rumah papan 2 (dua) lantai yang berada di atasnya ke Pengadilan Negeri Curup;

16. Bahwa pada tanggal 05 Juli 2010 Tergugat membuat Laporan ke Polres Rejang Lebong dengan perihal "Pemalsuan Tanda Tangan" dan melaporkan adik kandungnya sendiri yaitu: 1. SOPIA Binti Ki. H. MUHAMMAD, 2. SAKDIA Binti Ki. H. MUHAMMAD dan 3. SUAIBA Binti Ki. H. MUHAMMAD;

17. Bahwa untuk Gugatan angka 12 akan Tergugatanggapi sebagai berikut, bahwa dengan demikian Sertifikat Hak Milik No. 71 tanggal pendaftaran 16 Juni 2010 karena dalam proses jual beli ada pemalsuan tanda tangan Tergugat maupun ahli waris dari NURBAYA Binti Ki. H. MUHAMMAD yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rejang Lebong menjadi tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

18. Bahwa untuk Gugatan angka 13 tidak perlu Tergugatanggapi lagi karena sudah dibahas dalam Jawaban angka 3 di atas;

19. Bahwa untuk Gugatan Penggugat angka 14 akan Tergugatanggapi sebagai berikut, bahwa memang benar ada anak dari almarhum H. ILYAS (Ayah kandung Para Penggugat) yang Tergugat tidak mengenal namanya datang menemui Tergugat di rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dan beberapa bulan kemudian orang yang datang menemui Tergugat tersebut meninggal dunia di Kota Bengkulu dan hal ini Tergugat ketahui setelah Ketua RW di Kelurahan Pasar Tengah yang bernama YANTO datang menemui Tergugat di rumahnya dan pada intinya kedatangan Sdr. YANTO adalah perwakilan dari

Halaman 25 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp



keluarga H. ILYAS yang diamanatkan untuk meminta maaf atas kesalahan kepada Tergugat apabila ada perkataan atau tindakan dari anak H. ILYAS yang pernah datang menemui Tergugat di rumahnya, dan dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa, "Tergugat pernah menyuruh salah satu anaknya untuk menemui Ibu DARMIS (Ibu kandung Para Penggugat) untuk mencarikan atau memberikan Sertifikat atas tanah 225 M2 dan menurut kesaksian Ibu DARMIS apabila dirinya dapat memberikan Sertifikat tanah yang dimaksud kepada Tergugat, maka dirinya diiming-imingi oleh Tergugat akan diberi imbalan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dan permintaan Tergugat ketika itu ditolak oleh Ibu DARMIS", adalah fakta yang tidak benar dan menyesatkan. Bahwa yang benar adalah bahwa beberapa bulan setelah meninggalnya anak dari H. ILYAS yang pernah datang menemui Tergugat di rumahnya tersebut, Tergugat ada bertemu dengan Ibu DARMIS di Pasar DE Curup dan pada kesempatan itu Ibu DARMIS menyampaikan permohonan maaf baik perkataan atau perbuatan atas kedatangan salah satu anaknya yang menemui Tergugat di rumahnya beberapa bulan yang lalu;

**20.** Bahwa benar ada surat somasi dari Kuasa Hukum Para Penggugat terhadap Tergugat tertanggal 08 September 2017, sedangkan surat somasi tertanggal 22 September 2017 dan tanggal 02 Oktober 2017 tidak Tergugat terima karena Tergugat meminta kepada yang mengantar surat agar surat somasi tersebut dikembalikan kepada pengirimnya;

**21.** Bahwa untuk Gugatan Penggugat angka 16 akan Tergugat tanggapi sebagai berikut, bahwa Tergugat tidak pernah menjual tanah beserta bangunan rumah papan 2 (Dua) lantai yang berada di atasnya kepada siapapun termasuk kepada H. ILYAS sehingga perbuatan Tergugat yang tinggal di rumahnya sendiri adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

**22.** Bahwa untuk Gugatan Penggugat angka 17 akan Tergugat tanggapi sebagai berikut, bahwa Para Penggugat mendalilkan isi dari Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "**Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut**", kemudian dalam Gugatan angka 2 Para Penggugat mendalilkan bahwa Ayah kandung Para Penggugat yang bernama H. ILYAS telah membeli sebidang tanah berikuta bangunan rumah papan 2 (Dua) lantai yang berada di

*Halaman 26 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*



atasnya kepada: 1. ASIA Binti Ki. H. MUHAMAMD 2. SOPIA Binti Ki. H. MUHAMMAD, 3. SUAIBA Binti Ki. H. MUHAMMAD, 4. SAKDIA Binti Ki. H. MUHAMMAD dan 5. YEN Binti MULYADI (YEN adalah anak kandung dari pasangan MULYADI Bin M. SAYUNI HASAN dan NURBAYA Binti Ki. H. MUHAMMAD) , bahwa untuk sahnya suatu perjanjian sudah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi, “ Untuk sahnya suatu persetujuan-persetujuan (perjanjian) diperlukan 4 (Empat) syarat, yaitu:

1.-----

**Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;**

2.-----

**Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;**

3.-----

**Suatu hal tertentu;**

4.-----

**Suatu sebab yang halal;**

Pasal 1321 KUHPerdara dikatakan bahwa,” ***Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena adanya kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan***”;

Bahwa dari uraian Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1321 KUHPerdara dikaitkan dengan perkara ini bahwa Perjanjian Jual Beli yang telah dilakukan oleh H. ILYAS telah melanggar ketentuan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara dimana ada 2 (dua) orang pihak yang tidak dilibatkan dalam perjanjian Jual beli tersebut (tanda tangannya dipalsukan) yaitu ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD (Tergugat) dan ahli waris dari NURBAYA Binti Ki. H. MUHAMMAD sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara Perjanjian Jual Beli tanggal 27 Juni 1998 menjadi Tidak Sah secara hukum dan harus Dibatalkan;

**23.** Bahwa untuk Gugatan Penggugat angka 18 akan Tergugat tanggap sebagai berikut, bahwa dengan demikian Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) kepada Para Penggugat sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

**24.** Bahwa untuk Gugatan Penggugat angka 19 dan angka 20 akan Tergugat tanggap sebagai berikut, bahwa terhadap jumlah total kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat sebesar Rp. 537.500.000,- (Lima ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) adalah permintaan yang tidak masuk akal dan hanya mengada-ada saja dan Tergugat menolak secara tegas-tegas apabila

*Halaman 27 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat apalagi untuk membayar kerugian tersebut mengingat berdasarkan dalil Jawaban Tergugat angka 22 di atas perjanjian jual beli tanggal 27 Juni 1998 adalah tidak sah secara hukum karena telah melanggar ketentuan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1321 KUHPerdata sehingga harus dibatalkan menurut hukum;

25. Bahwa untuk Gugatan Penggugat angka 21 dan angka 22 akan Tergugatanggapi sebagai berikut, bahwa Dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1.-----

**Sepakat** mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan;

2.-----

**Kecakapan**, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian; Bahwa mengenai kecakapan Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang cakap melakukan perbuatan hukum kecuali yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian.

3.-----

Mengenai suatu **hal tertentu**, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu;

4.-----

Suatu **sebab yang halal**, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban;

Bahwa syarat No.1 dan No.2 disebut dengan **Syarat Subyektif**, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat No.3 dan No.4 disebut **Syarat Obyektif**, karena mengenai obyek dari suatu perjanjian.

Apabila syarat subyektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas., jadi perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, selama

Halaman 28 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp

#### 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)





tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut;

Sedangkan apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan;

**26.** Bahwa untuk Gugatan Penggugat angka 23 akan Tergugatanggapi sebagai berikut, bahwa karena Sertifikat Hak Milik No. 71 yang dimiliki oleh Para Penggugat atas kepemilikan tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah papan 2 (Dua) lantai yang berada di atasnya yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rejang Lebong berdasarkan adanya Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 27 Juni 1998 dimana Surat Perjanjian Jual Beli tersebut telah melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 dan Pasal 1321 KUHPdata yang terdapat Cacat hukum atau tidak sah sehingga harus dibatalkan menurut hukum, maka menurut hukum Para Penggugat tidak memiliki hak untuk menguasai dan menduduki sebidang tanah seluas 225 M2 berikut bangunan rumah papan 2 (Dua) lantai di atasnya yang terletak di Jalan Setia Negara (bukan jalan Veteran) Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong;

**27.** Bahwa untuk Gugatan Penggugat angka 24 akan Tergugatanggapi sebagai berikut, bahwa karena Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga sangatlah wajar dan beralasan hukum apabila Tergugat menempati tanah dan rumah yang ditempati saat ini yang luas tanahnya 20 Meter X Lebar 10 Meter dan luas bangunan 17 Meter X lebar 5 Meter =  $\pm 100$  Meter Persegi (M2) dan bukan seluas 225 M2, sehingga tidak ada dasar hukum yang kuat apabila Para Penggugat meminta agar Tergugat dihukum untuk meninggalkan dan/atau mengosongkan tanah seluas 100 M2 dan bukan seluas 225 M2 berikut bangunan rumah papan 2 (Dua) lantai yang berada di atasnya dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah milik ST. CHAIDIR;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Veteran/sekarang Jalan Setia Negara;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah/rumah milik MUJIONO/ROI;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah/rumah milik MS. AGUNG PRAYITNO;

dan bukan batas-batas seperti dalam Gugatan Para Penggugat yaitu :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah milik MUJIONO;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah milik SOPIAH;

*Halaman 29 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatas dengan tanah/rumah milik ST. MARAJO;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Veteran;

28. Bahwa karena gugatan Para Penggugat tidak didukung dengan fakta-fakta maupun bukti yang kuat, sehingga Putusan dalam perkara ini tidak dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Kasasi atau Verzet;

29. Bahwa dengan demikian tidaklah wajar apabila Tergugat dibebankan untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,- (Dua juta rupiah) per hari yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Para Penggugat bilamana Tergugat lalai atau lambat dalam menjalankan putusan dalam hal mengosongkan sebidang tanah seluas 100 M2 dan bukan 225 M2 berikut bangunan rumah papan 2 (Dua) lantai di atasnya;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan tersebut di atas, maka kami Mohon kepada kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk dapat memutuskan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidak - tidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat Tidak Melakukan Perbuatan melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) kepada Para Penggugat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Perjanjian Jual Beli tanah beserta bangunan rumah papan 2 (Dua) lantai tanggal 27 Juni 1998 antara H. ILYAS selaku penjual dengan ; 1. ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD, 2. SOPIA Binti Ki. H. MUHAMMAD, 3. SAKDIA Binti Ki. H. MUHAMMAD, 4. SUAIBA Binti Ki. H. MUHAMMAD, 5. YEN Binti MULYADI selaku Pembeli karena dilakukan dengan adanya pemalsuan tanda tangan dari ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD (Tergugat) dan YEN Binti MULYADI, "**TIDAK SAH SECARA HUKUM**";
5. Membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan bangunan rumah papan 2 (Dua) lantai di atasnya antara H. ILYAS selaku penjual dengan ; 1. ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD, 2. SOPIA Binti Ki. H. MUHAMMAD, 3. SAKDIA Binti Ki. H. MUHAMMAD, 4. SUAIBA Binti Ki. H. MUHAMMAD, 5. YEN Binti MULYADI selaku Pembeli karena dilakukan dengan adanya pemalsuan tanda tangan dari ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD (Tergugat) dan YEN Binti MULYADI tanggal 27 Juni 1998;

Halaman 30 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



6. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No. 71 tanggal tahun 2010 atas nama 1. NUR'AINI, 2. YUSNIDAR, 3. ZAIDAR ZET, 4. MAHDALIA ALFA, 5. IDA NURSANTI DAN 6. ALI PAINTI, **TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM**;

7. Menyatakan menurut hukum bahwa tuntutan kerugian materiil yang dialami oleh Para Penggugat sebesar Rp. 537.500.000,- (Lima ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) adalah tidak berdasarkan hukum;

8. Menyatakan menurut hukum bahwa tuntutan Para Penggugat berupa pembayaran uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam memenuhi putusan dalam perkara ini adalah tidak berdasarkan secara hukum;

9. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik, demikian pula pihak Tergugat telah mengajukan duplik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor 71 Tanggal Pendaftaran 16 Juni 2010 Nomor Daftar D.307:1863/2020 DI.208:937/2010 yang diterbitkan badan pertanahan Nasional (BPN) Kantor pertanahan Kabupaten Rejang Lebong, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi SURAT SOMASI Ke-1 Nomor:111/KAKH-MGI &PART/IX/2017 tanggal 08 September 2017, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi SURAT SOMASI Ke-2 Nomor:112/KAKH-MGI &PART/IX/2017 tanggal 22 September 2017, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi SURAT SOMASI Ke-3 Nomor:113/KAKH-MGI &PART/X/2017 tanggal 02 Oktober 2017, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi SURAT KUASA KHUSUS tanggal 29 Juli 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Curup Kelas 1B di bawah Register Nomor: 72/SK/Pdt/2020/PN.CRP tanggal 14 Agustus 2020, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi RELAAS PANGGILAN SIDANG Hari Pertama Kamis Tanggal 27 Agustus 2020 Jam 09.00 Wib, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi SURAT KUASA KHUSUS MEDIASI tanggal 19 September 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Curup Kelas 1B dibawah

*Halaman 31 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Register Nomor 82/SK/Pdt/2020/PN.CRP tanggal 24 September 2020, diberi tanda P-7;

Terhadap bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan asal surat, selanjutnya pada bukti surat diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 dapat diperlihatkan asli surat, adapun selain dan selebihnya tidak dapat diperlihatkan asli suratnya. Bahwa bukti surat dimaksud telah dibubuhi meterai sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **DARWIS**, memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah penggugat mau dijual, dimana pada saat itu yang mengatakan kepada Saksi adalah Sukardi yang datang menemui Saksi;
  - Bahwa H. ILYAS bercerita kepada Saksi bahwa ia sudah beli rumah, waktu itu H. ILYAS bawa sertifikat dan sertifikat tersebut diperlihatkan kepada Saksi;
  - Bahwa H. ILYAS bertemu dengan Saksi waktu itu sekitar tahun 1998, di tempat Saksi usaha di pasar tengah;
  - Bahwa yang diperlihatkan kepada saksi waktu itu adalah Sertifikat rumah yang ia beli;
  - Bahwa pada saat H.ILYAS memperlihatkan sertifikat kepada saksi, Yang Saksi lihat waktu itu warna putih mungkin Fotocopy, tapi setahu Saksi itu sertifikat;
  - Bahwa pada saat Saksi melihat sertifikat yang H.ILYAS perlihatkan, posisi sertifikat tersebut waktu itu dipegang oleh H. ILYAS;
  - Bahwa kata H. ILYAS rumah yang ia beli di kelurahan pasar baru yang arah ke lapangan setia Negara, Rumah yang didepan kantor Veteran, rumah itu yang 2 tingkat, Saksi tahu karena H, ILYAS bercerita;
  - Bahwa bentuk Rumah tersebut adalah rumah papan 2 (dua) tingkat;
  - BAHwa Saksi tidak tahu dari siapa H.ILYAS beli rumah tersebut dan tidak tahu berapa harganya;
  - Bahwa rumah itu sekarang ditempati oleh yang punya rumah dan Saksi tidak tahu siapa namanya;
  - Bahwa saat bertemu dengan saksi, H. ILYAS datang sendirian ketempat Saksi;

Halaman 32 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp

#### 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 didepan rumah tersebut ada toko jual buah- buahan dan pakaian;
- Bahwa diperlihatkan bukti surat kepada saksi P1 yaitu berupa sertifikat Hak Milik Nomor 71 Tanggal Pendaftaran 16 Juni 2010 Nomor Daftar D.307:1863/2020 DI.208:937/2010 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Rejang Lebong, saksi hanya lihat lambang itu fotocopy Sertifikat;
- Bahwa saksi tidak membaca sertifikat yang diperlihatkan H.ILYAS kepada saksi
- Bahwa saksi mengetahui bahwa H.ILYAS telah membeli rumah di kelurahan pasar baru dari H. ILYAS yang bercerita kepada Saksi;
- Bahwa saksi tahu bahwa rumah tersebut ada yang menempati karena melihat langsung;
- Bahwa saksi tidak tahu ada permasalahan apa H.ILYAS dengan Tergugat
- Bahwa Saksi kenal dengan H.ILYAS sekedar tahu saja;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas rumah tersebut;
- Bahwa tidak saksi tahu mengenai uang Rp88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah)
- Bahwa istri H.ILYAS yang bernama Hj. Fatimah sudah meninggal dunia, namun Saksi lupa kapan;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah H.ILYAS ada tunggakan hutang;
- Bahwa yang diperlihatkan oleh H.ILYAS Fotocopy sertifikat warna putih;
- Bahwa sertifikat tersebut tidak dibuka dan hanya diperlihatkan kepada saksi
- Bahwa Saksi tinggal dipasar tengah dekat dengan rumah dengan Almarhum;
- Bahwa saksi tidak tahu ada warung manisan;
- Bahwa H.ILYAS tidak sering ngobrol/berserita dengan Saksi;

**2. Saksi SULAIMAN ILYAS**, memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan H.ILYAS;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa H.ILYAS pernah bercerita dengan saksi mengenai ia beli rumah di jalan veteran kelurahan pasar baru;
- Bahwa bentuk rumah yang H.ILYAS beli dari cerita H. ILYAS kalau rumah tersebut bentuknya rumah kayu/papan;
- Bahwa H.ILYAS bercerita kepada saksi sekitar tahun 1998;
- Bahwa H.ILYAS cerita beli rumah itu saja, selain itu Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tahu bahwa H.ILYAS beli rumah dari ibu asiah dari cerita H.ILYAS;
- Bahwa Diperlihatkan bukti surat P1 (sertifikat), kepada saksi, dimana Saksi belum pernah melihatnya;
- Bahwa rumah yang H.ILYAS beli tersebut ada yang tinggal/menempati, namun Saksi tidak tahu, siapa yang tinggal/menempati rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu perihal uang Rp88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah tersebut;
- Bahwa H. ILYAS bercerita kalau H. ILYAS beli rumah dari ASIAH;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harganya H.ILYAS beli rumah tersebut;
- Bahwa sekarang Saksi masih tinggal di Pasar Tengah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan KI.H.MUHAMMAD;
- Bahwa saksi kenal dengan anaknya KI.H MUHAMMAD yang bernama ASIAH;
- Bahwa Saksi sering lewat rumah tersebut;
- Bahwa bentuk lokasi rumah tersebut setahu saksi yakni didepan rumah tersebut ada yang jualan buah-buahan, kelontongan/manisan;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan RENO;
- Bahwa yang punya rumah tersebut adalah ASIAH;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa nama orang tua ASIAH;
- Bahwa Saksi cuma tahu dengan ASIAH;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Halaman 34 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat guna membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ASIAWATI alias ASIA, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Hak Milik atas nama ASIA Binti KI.H. MUHAMMAD dan MULYADI S (Ahli Waris dari almarhumah NURBAYA Binti Ki. H MUHAMMAD) tanggal 16 Desember 1997, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan dan Pengakuan atas nama ASIA Binti Ki.H. MUHAMMAD tanggal 02 Desember 1997, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan dari MULYADI Bin M. SAYUNI HASAN (anak kandung dari almarhumah NURBAYA Binti Ki. H. MUHAMMAD) kepada Pimpinan Bank BRI Cabang Curup tanggal 20 Desember 1997, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Laporan Polisi atas nama pelapor ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD atas terjadinya pemalsuan tanda tangan pada dokumen surat jual beli rumah tertanggal 22 Juli 1998, yang terletak di Jalan Veteran (sekarang Jalan Setia negara) Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Surat/ Pengaduan dari Tergugat kepada Kapolres Rejang Lebong perihal: pemalsuan tanda tangan tertanggal 05 Juli 2010, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Relas Panggilan Sidang kepada Tergugat dari Pengadilan Negeri Curup atas perkara No. 04/Pdt.G/1999/PN.Crp., tanggal 06 Maret 1999 dalam perkara antara Hi. ILYAS selaku Penggugat Melawan ASIA binti Ki. H. MUHAMMAD, dkk selaku Tergugat, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Gugatan tertanggal 10 Februari 1999 dengan Nomor Perkara : 04/Pdt.G/1999/PN.Crp. antara Hi. ILYAS selaku Penggugat Melawan ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD, dkk selaku Tergugat, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan Pencabutan Perkara dari Hi. ILYAS kepada Majelis Hakim Perkara Nomor : 04/Pdt.G/1999/PN.Crp., tertanggal 25 Juni 1999, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Akta Jual Beli No. 288/CRP/2001 tertanggal 31 Juli 2001 antara MULYADI selaku penjual dan Ms. AGUNG PRAYITNO selaku Pembeli, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Surat Pernyataan dari MULYADI Bin M.SAYUNI HASAN (ahli waris dari almarhumah NURBAYA Binti KI.M. MUHAMMAD tentang kepemilikan sebidang tanah beserta rumah yang berada diatasnya yang diketahui oleh Lurah pasar baru Kecamatan Curup tanggal 23 Juli 2001, diberi tanda T-11;

Halaman 35 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp

#### 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)



12. Fotokopi Surat Pemindahan Penguasaan Tanah beserta bangunan yang berada di atasnya dengan luas 76 M2 (Meter Persegi) yang terletak di jalan veteran (sekarang jalan Setia negara) Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong yang lokasinya bersebelahan dengan rumah tergugat, atas nama Sdr. Mulyadi Bin.M.SAYUNI HASAN selaku ahli waris dari almarhumah NURBAYA Binti KI.H. Muhammad Kepada MS.Agung Prayitno yang disaksikan oleh lurah kelurahan pasar baru dan camat kecamatan Curup tertanggal 23 Juli 2001, diberi tanda T-12;

Terhadap bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan asal surat, selanjutnya pada bukti surat diberi tanda T-1 sampai dengan T-12 dapat diperlihatkan asli surat, adapun selain dan selebihnya tidak dapat diperlihatkan asli suratnya. Bahwa bukti surat dimaksud telah dibubuhi meterai sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **RUSDI BUSTAMI**, memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah penggugat mau dijual, dimana pada saat itu yang mengatakan kepada Saksi adalah Sukardi yang datang menemui Saksi;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Ketua RT 3, RW 2 sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa Tergugat warga RT 3;
- Bahwa Setahu Saksi, kalau ASIAH (Tergugat) tinggal dirumah tersebut dari kecil sekitar tahun 1955;
- Bahwa Tergugat Pernah tinggal tempat lain yakni dikelurahan talang rimbo baru, didaerah dekat taman kanak-kanak, panti asuhan, di jalan KH. Muhammad Dahlan;
- Bahwa Saksi kenal dengan kakak Tergugat yang tertua yakni bernama Nurbaya sedangkan yang nomor 3 bernama SOPIA dan Nomor 4 bernama SAKDIA;
- Bahwa saudara Tergugat selain SOPIA dan SAKDIA yakni SUAIBA;
- Bahwa Tergugat pernah minta surat pengantar dari kelurahan disaat Saksi menjadi Ketua RT;
- Bahwa setahu Saksi masalah Tergugat yakni masalah warisan rumahnya dijual adik beradik Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu, bagaimana proses jualnya;
- Bahwa setahu Saksi rumah tersebut di jual ke H.ILYAS;
- Bahwa Saksi sering lewat depan rumah Tergugat;

Halaman 36 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bentuk rumah tersebut yakni rumah panggung, 2 tingkat papan, atapnya seng, didepan rumah tersebut ada jual manisan, buah-buahan dan ada juga buka toko Jilbab;
- Bahwa saksi tahu yang jual manisan tersebut punya mas Agung, dimana Mas agung dengan Nurbaya kakak dari ASIAH dan mas Agung sudah meninggal dunia;
- Bahwa mas agung beli sama anaknya Nurbaya;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Zet;
- Bahwa saksi pernah dengar kalau H.ILYAS mengajukan gugatan ke ibu ASIAH, masalah pembagian warisan ASIAH dengan kakaknya yang bernama Nurbaya;
- Bahwa setahu Saksi, dahulu H. ILYAS dengan ibu ASIAH pernah berdamai;
- Bahwa saksi tidak tahu apa isi surat perdamaian tersebut;
- Bahwa lokasi rumah ASIAH di jalan setia negara No.3 RT 02 Kelurahan Pasar Baru;
- Bahwa dulunya didepan rumah ASIAH ada kantor veteran diseberang jalan, jaraknya sekitar 12 Meter;
- Bahwa saksi tahu masalah ini setelah Saksi jadi RT;
- Bahwa saksi tahu dengan KI.H MUHAMMAD sekitar tahun 60 an;
- Bahwa batas- batas rumah yang ditempati oleh ibu asiah yakni kanan rumah pak Haidir, sebelah kiri rumah Pak Agung, belakang rumah ST. Marajo;
- Bahwa luas bangunan rumah tersebut sekitar 8 M X 17 M atau 16 M;
- Bahwa setahu Saksi, kalau ibu ASIAH tinggal dirumah itu sudah seumur Saksi yakni kelahiran tahun 1955;
- Bahwa Ibu Asiah tinggal disitu bersama orang tuanya KI.H. MUHAMMAD;
- Bahwa Rumah yang ditempati oleh ibu Asiah itu dulunya adalah rumah orang tuanya yang bernama KI.H MUHAMMAD;
- Bahwa Saksi tidak ingat tahun berapa ibu Asiah pernah tinggal di kelurahan talang rimbo baru yang jelas sudah berkeluarga;
- Bahwa ibu Asiah tidak pernah memperlihatkan surat, bahwa ibu asiah tinggal dirumah itu
- Bahwa Zet tinggal di pasar Tengah;
- Bahwa Saksi kenal dengan H.ILYAS sejak tahun 90 an sampai dengan tahun 2000;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan istri H. ILYAS;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Ibu Darmis;
- Bahwa saudaranya Tergugat yang paling tua sekali bernama Nurbaya tinggalnya di Desa Teladan;

Halaman 37 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp

### 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 ingat kapan KI.H. MUHAMMAD meninggal dunia;
- Bahwa sebelumnya keluarganya masih tinggal disitu;
- Bahwa keluarganya sudah tidak tinggal disitu sekitar tahun 2000 an;
- Bahwa permasalahan rumah tempat tinggal Tergugat, setahu Saksi pernah dengar dijual sama keluarganya;
- Bahwa Ibu Asiah bilang katanya tidak pernah menjual rumah tersebut;
- Bahwa didepan rumah tersebut ada jual buah-buahan sama jilbab itu disewakan oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apa masalah mereka;
- Bahwa yang berdamai antara H.ILYAS dengan ibu Asiah;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-suratnya mereka berdamai;
- Bahwa Saksi tahu dari Ibu Asiah kalau H. Ilyas dengan Ibu Asiah sudah berdamai;
- Bahwa setelah KI. H. MUHAMMAD meninggal dunia, yang menempati rumah tersebut istri dan anak-anaknya KI.H.MUHAMMAD;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah tersebut mau di jual;
- Bahwa Sekitar tahun 2010 Tergugat minta surat pengantar dari kelurahan;
- Bahwa Surat pengantar untuk mengadu ke polres bahwa rumah itu sudah tidak aman dan tidak nyaman lagi katanya;
- Bahwa sampai sekarang rumah tersebut masih ada;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut adalah Ibu Asiah;
- Bahwa Ibu Asiah pindah dari rumah talang Rimbo ke rumah yang sekarang sekitar tahun tahun 2000;

**2. Saksi AGUS MULYONO**, memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah anak dari Almarhum Pak Agung;
- Bahwa Saksi ada 3 (tiga) bersaudara;
- Bahwa saudara saksi yang pertama bernama Idah dan yang kedua bernama Didi Supriadi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ibu Asiah sudah sekitar 30 tahun;
- Bahwa Saksi lahir di Setia Negara;
- Bahwa Almarhum Pak Agung beli rumah tersebut dari Mulyadi yang merupakan anak dari kakak Ibu Asiah;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga belinya;
- Bahwa lokasi batas rumah tersebut dengan Ibu Asiah cuma batas 1 (satu) dinding;
- Bahwa rumah tersebut terletak dijalan Setia Negara;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi rumah tersebut berbatas dari depan bangunan menghadap dari jalan, sebelah kanan rumah Ibu Asiah, sebelah kiri Apotik Riski;
- Bahwa saksi pernah dengar H.Ilyas mau jual rumah;
- Bahwa kakak saksi yang bernama Didi Supriyadi, ada jualan Manisan ditempat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Berapa ukuran rumah yang di beli waktu itu;
- Bahwa beli rumah tersebut sewaktu itu Saksi masih sekolah, sekitar tahun 2005 beli rumah tersebut;
- Bahwa pertama kali tinggal dirumah itu sekitar tahun 19985/1986;
- Bahwa rumah itu bersebelahan dengan Tergugat(Ibu Asiah);
- Bahwa pada saat beli rumah tersebut, belum ada sekat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harganya Tergugat menjual rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut bisa dijual karena tanda tangan Ibu Asiah di palsukan;
- Bahwa dulu Tergugat pernah melaporkan masalah tersebut tetapi sudah berdamai;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat keterangan dari H.Ilyas;
- Bahwa tanda tanga siapa yang di palsukan adalah tanda tangan Ibu Asiah;
- Bahwa bisa berdamai antara H.Ilyas dengan Ibu Asiah karena H.Ilyas tahu kalau tanda tangan ibu Asiah dipalsukan;
- Bahwa pada saat Jual beli rumah tersebut, tidak dihadiri oleh ibu Asiah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jual beli rumah tersebut antara siapa ke siapa;
- Bahwa rumah yang dipermasalahkan, itu rumah orang tua Ibu asiah, rumah tersebut adalah warisan;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa anak-anaknya, salah satu nya yang Saksi tahu Ibu Asiah;
- Bahwa yang tinggal dirumah itu sekarang adalah Ibu Asiah dengan keluarganya;
- Bahwa bentuk bangunan rumah tersebut adalah bangunan setengah permanen 2 tingkat;
- Bahwa Saksi pindah rumah, dan tidak tinggal disitu lagi sekitar tahun 2013 karena Saksi sudah berkeluarga;
- Bahwa pemalsuan tanda tangan Ibu Asiah, dulu pernah dilaporkan polisi, tetapi sudah berdamai;
- Bahwa pada saat berdamai yang menyaksikan perdamaian antara H.Ilyas dengan Ibu Asiah dihadiri Perangkat Desa;
- Bahwa H. Ilyas sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Mengenai jumlah penjualan rumah tersebut;
- Bahwa ibu Asiah cerita bahwa ia tidak pernah menjual rumah;

Halaman 39 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp

### 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 didepan rumah tergugat ada jualan baju dan buah-buahan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 19 Januari 2021 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menyangkut gugatan perbuatan melawan hukum atas tanah;

Menimbang bahwa Tergugat dalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi a quo, bukan merupakan eksepsi mengenai sengketa kewenangan mengadili, Majelis Hakim merujuk pada ketentuan pasal 162 R.Bg, maka terhadap eksepsi dimaksud akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

#### 1. Eksepsi Identitas Penggugat tidak jelas (*OBSCUUR LIBEL*).

Menimbang bahwa dalam eksepsinya tersebut pihak Tergugat mendalilkan bahwa dalam Gugatan Penggugat mengenai identitas Penggugat hanyalah berupa nama saja, tidak ada penulisan umur atau tanggal lahir, pekerjaan maupun tempat tinggal yang jelas, walaupun dalam Gugatan dikatakan bahwa Para Penggugat memilih domisili hukum di kantor kuasa hukumnya, akan tetapi harus disebutkan secara jelas dan lengkap dimana Para Penggugat tersebut bertempat tinggal;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan merujuk pada ketentuan pasal 8 angka 3 RV jo pasal 142 R.Bg dimana dalam pengajuan suatu gugatan menyangkut identitas para pihak *in casu* Penggugat, selain menyebutkan nama atau nama kecil, juga menyebutkan domisili atau domisili pilihan. Bahwa selain dari pada hal tersebut dalam praktek peradilan sebagaimana merujuk pada Keputusan KMA Nomor 44/KMA/SK/2014 tentang Pemberlakuan Template Putusan dan Standar Penomoran Perkara Peradilan Umum serta Rumusan Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung mengenai Format Penulisan Putusan/Penetapan Lingkungan Peradilan Umum telah menggariskan standar bahwa

*Halaman 40 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*



yang termuat dalam putusan sebagai identitas para pihak yakni nama dan domisili hukum;

Menimbang bahwa menyangkut domisili hukum tersebut, dimana dalam ketentuan sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa pihak Penggugat dalam menyebutkan domisilinya dapat langsung menyebutkan domisili hukumnya ataupun domisili hukum pilihannya. Bahwa mengenai domisili hukum pilihan dimaksud, dalam praktek peradilan dapat menyebutkan kedua-duanya ataupun salah satunya. Bahwa yang substantive dalam formal gugatan menyangkut identitas yakni bahwa terhadap pengajuan perkara jika objek sengketa bukan benda tidak bergerak, telah secara jelas memuat yurisdiksi suatu pengadilan. Bahwa selanjutnya terhadap para pihak dapat dilakukan pemanggilan oleh juru sita berdasarkan domisili yang telah dipilihnya dimaksud. Bahwa dari uraian tersebut, dimana pihak Penggugat telah secara jelas menyebutkan bahwa dalam perkara *a quo* telah memilih domisili hukum kuasanya. Bahwa pilihan domisili tersebut didasarkan pada Surat Kuasa yang telah diberikan oleh Penggugat sebelum diajukannya surat gugatan, hal mana akan berbeda secara yuridis apabila surat gugatan dibuat dan ditanda tangani terlebih dahulu dari pada surat kuasanya, yang mana jelas dan menjadi hukum bahwa pihak kuasa hukum tidak memiliki *legal standing* atas surat gugatan termasuk menyangkut domisili pilihan dimaksud. Sehingga rujukan dalam hal menentukan identitas para pihak adalah surat kuasa dimaksud, segala surat menyurat atau hubungan persuratan berkenaan dengan perkara dimaksud ditujukan kepada pihak yang menerima kuasa dari pihak Penggugat. Bahwa pencantuman dan pemilihan identitas dimaksud juga memiliki implikasi yuridis antara kedua belah pihak (penerima dan pemberi kuasa) jika sewaktu-waktu ternyata pemberian kuasa tersebut berakhir;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian diatas jika dihubungkan dengan gugata Penggugat, maka jelas bahwa pihak Penggugat telah memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya terlebih dahulu untuk mewakili kepentingan hukum pihak Penggugat di pengadilan dalam bentuk mengajukan suatu gugatan. Bahwa dengan demikian menjadi beralasan hukum kiranya pihak Penggugat menunjuk dan memilih domisili hukum pada kantor kuasa hukumnya termasuk menandatangani segala surat menyurat berkenaan dengan perkara dimaksud *in casu* surat gugatan Penggugat. Bahwa adapun penulisan domisili masing-masing Penggugat sebagaimana termuat dalam putusan ini, maka Majelis Hakim cukup merujuk pada Surat Kuasa yang telah diberikan dan ditanda tangani oleh Para Penggugat *in casu* Surat Kuasa tanggal 29 Juli 2020, sebagai dasar yuridis untuk mengetahui lebih rinci mengenai identitas Para Penggugat;



Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tidak terdapat cacat formil sebagaimana dimaksud dalam eksepsi Tergugat. Karenanya terhadap eksepsi *a quo* haruslah dikesampingkan;

**2. Eksepsi *Error In Persona***

**a. Eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid***

Menimbang bahwa dalam eksepsi tersebut pihak Tergugat mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah bukan orang yang berhak untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat, mengingat Para Penggugat belum pernah ada melakukan transaksi jual beli dengan orang tua Para Penggugat apalagi dengan Para Penggugat, selain itu tidak semua ahli waris dari H. ILYAS yang bertindak sebagai Para Penggugat karena ada ahli waris dari anak H. ILYAS yang bernama IDA NURSANTI yang tidak ikut dan berada dalam posisi sebagai Para Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dimaksud menyangkut masih adanya pihak ahli waris dari H. ILYAS yang tidak duduk sebagai Penggugat, Majelis Hakim berpendapat alasan gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan karena menurut yurisprudensi Mahkamah Agung tidak diharuskan semua ahli waris menggugat” sebagaimana termuat dalam pertimbangan putusan Nomor 516K/SIP/1973 tanggal 25 Nopember 1975. Bahwa putusan sebagaimana rujukan kaidah hukum dimaksud diajukan dalam sengketa perbuatan melawan hukum dan bukan sengketa waris.

Menimbang bahwa dari uraian diatas setelah mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat baik menyangkut subjek hukum sebagai para pihak yang didudukkan dalam gugatan (Penggugat dan Terggugat) termasuk materi gugatan baik itu *posita* maupun *petitum* gugatan, dimana apa yang menjadi pokok sengketa adalah sengketa perbuatan melawan hukum atas tanah, bukan sengketa waris. Sehingga terhadap gugatan dimaksud tidak mengharuskan seluruh ahli waris untuk menggugat dengan kata lain cukup salah satu dari ahli waris yang mengajukan suatu gugatan, aka dipandang telah memenuhi syarat formal surat gugatan. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, eksepsi Tergugat sebagaimana dimaksud tidak beralasan hukum dan haruslah dikesampingkan;

**b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;**

Menimbang bahwa dalam eksepsi tersebut pihak Tergugat mendalilkan bahwa seharusnya bukanlah ASIAWATI Alias ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD yang dijadikan sebagai Tergugat mengingat Tergugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah beserta bangunan yang berada di atasnya berupa rumah papan 2 (dua) lantai akan tetapi yang dijadikan Tergugat adalah orang-orang yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah beserta bangunan yang berada di atasnya berupa rumah papan 2 (dua) lantai;

Halaman 42 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp



Menimbang bahwa terhadap eksepsi dimaksud, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil dalam eksepsi tersebut tidak jelas mengurai siapa yang dimaksud dengan ASIAWATI alias ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD dan selanjutnya diidentifikasi sebagai Tergugat dan disebutkan tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah, apakah ASIAWATI alias ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD adalah orang yang sama dengan ASIA Binti Ki. H. MUHAMMAD yang juga disebut telah melakukan transaksi dengan ayah Para Penggugat;

Menimbang bahwa dengan tidak jelasnya dalil eksepsi dimaksud, maka terhadap eksepsi dimaksud haruslah dikesampingkan;

**c. *Exceptio plurium litis consortium* (orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap)**

Menimbang bahwa dalam eksepsi tersebut pihak Tergugat mendalilkan bahwa masih ada pihak lain yang seharusnya dijadikan sebagai Tergugat dalam Gugatan Para Penggugat ini seperti:

1. SOPIA Binti Ki. Hi. MUHAMMAD;
2. SAKDIA Binti Ki. Hi. MUHAMMAD;
3. SUAIBA Binti Ki. Hi. MUHAMMAD;
4. YEN Binti MULYADI (Yen adalah anak kandung dari pasangan MULYADI Bin M. SAYUNI HASAN dan almarhumah NURBAYA Binti Ki. Hi. MUHAMMAD;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa didalam ketentuan hukum acara perdata tidak mengatur secara jelas mengenai siapa saja yang dapat ditarik sebagai pihak berperkara untuk duduk dalam suatu gugatan. Akan tetapi dalam praktek diterapkan bahwa gugatan cukup ditujukan kepada pihak yang secara *feitelijk* nyata-nyata memiliki hubungan hukum baik dalam bentuk menguasai obyek sengketa jika yang menjadi objek sengketa adalah berupa benda bergerak ataupun benda tetap ataupun dalam bentuk perikatan-perikatan. Bahwa pihak-pihak sebagaimana dimaksud, didudukkan dalam suatu gugatan guna menguraikan pokok-pokok permasalahan sebagai sebab alasan timbulnya suatu sengketa yang dalam hal ini kedua belah pihak dapat memberikan alasan-alasan menurut perspektif dalil para pihak dimaksud dalam rangka membela kepentingan hukumnya, sekaligus juga dapat menjadikan terangnya apa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa selanjutnya apabila ternyata ada pihak yang seharusnya didudukkan dalam suatu sengketa guna memberikan alasan-alasan sebagai dalil atas suatu permasalahan termasuk membela kepentingan hukumnya, maka dengan tidak lengkapnya para pihak menyebabkan pihak-pihak yang tidak ditarik atau duduk didalam gugatan dapat dirugikan, dan dapat menimbulkan terjadinya penyeludupan hukum karena dimungkinkan fakta-fakta penting yang menentukan tidak terungkap

*Halaman 43 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*





atau sengaja disembunyikan oleh pihak pihak tertentu yang duduk sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa merujuk pada uraian diatas, dihubungkan dengan apa yang menjadi dalil eksepsi Tergugat serta apa yang menjadi dalil gugatan Para Penggugat menyangkut didudukkannya pihak Tergugat dimaksud, dikonstatir bahwa Para Penggugat mendasari gugatannya tersebut pada adanya suatu perikatan jual beli tanah sebagaimana disebutkan pada posita ke-4 (keempat) yang menyebutkan adanya Akta Jual Beli Nomor: 527/CRP/1998 tanggal 27 Juni 1998 yang dibuat oleh Drs. Umar Usman, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Curup, dengan Tanggal Pendaftaran 1 Juli 1998 DI.307 No: 902/98 DI.208 No: 189/98, dimana salah satu pihak penjual adalah Tergugat. Bahwa adapun ternyata dalam perkembangannya didalilkan oleh Para Penggugat bahwa Tergugat selaku pihak penjual tidak menyerahkan tanah dan bangunan tersebut *in casu* objek sengketa kepada H. ILYAS (orang tua dari Para Penggugat) selaku pembeli tanah termasuk pula tidak menyerahkan tanah berikut bangunan kepada Para Penggugat yang menyebut diri mereka selaku ahli waris dari H. ILYAS. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat tersebut didalilkan oleh Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa adapun terhadap dalil Para Penggugat sebagaimana disebutkan diatas, pihak Tergugat membantah telah melakukan jual beli tanah dimaksud. Bahwa dari dalil-dalil gugatan dan juga dalil-dalil bantahan dimaksud, berkenaan apa yang menjadi dalil eksepsi Tergugat, maka jelas bahwa menyangkut jual beli atas objek tanah *in casu* objek sengketa sekalipun didalilkan bahwa peralihan hak dimaksud dilaksanakan secara terang dan tunai yakni Para Penggugat mendalilkan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga telah dibayarkan sesuai dengan kesepakatan harga jual beli bahkan telah dilakukan balik nama atas tanah dimaksud, akan tetapi pihak Tergugat tidak menyerahkan tanah dan bangunan dimaksud (objek jual beli) *in casu* objek sengketa tersebut, yang selanjutnya pihak Para Penggugat menyebut bahwa jual beli dimaksud telah memenuhi ketentuan pasal 1338 KUHPerdara. Bahwa dari uraian diatas jelas dalam gugatan Para Penggugat menggambarkan telah terjadi cedera janji (wanprestasi) atas perikatan jual beli dimaksud, akan tetapi pihak Para Penggugat mendalilkan perbuatan dimaksud sebagai perbuatan melawan hukum yang secara teoritis ranah tuntutan nya adalah pengembalian pada keadaan semula atau pemulihan suatu keadaan (*restitution in integrum*), padahal sudah sejak semula atau keadaan semula dari tanah objek sengketa telah dikuasai Tergugat berikut ahli waris Ki. H. MUHAMMAD sebagai pemegang hak atas tanah *in casu* objek sengketa yang disebut oleh Para Penggugat dalam gugatannya sebagai penjual tanah, dimana

Halaman 44 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp



pihak Para Penggugat belum pernah menguasai tanah dimaksud atau dalam artian bahwa tanah *a quo* dahulunya bukan berada dalam penguasaan Penggugat dan selanjutnya didalilkan telah beralihnya hak atas tanah dimaksud kepada Para Penggugat selaku ahli waris H. ILYAS dikarenakan suatu perikatan jual beli, sehingga seharusnya yang menjadi domain dari sengketa dimaksud adalah pemenuhan prestasi atas perikatan tersebut yang ranahnya bukan mengembalikan kepada keadaan semula melainkan menciptakan keadaan baru dalam bentuk peralihan hak dari penjual kepada pembeli atau semula hak atas tanah pada penjual lalu hak atas tanah dimaksud beralih kepada pembeli sebagai suatu keadaan yang baru sebagaimana yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi domain dari sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat adalah menyangkut pemenuhan hak Para Penggugat terhadap objek sengketa yang telah dibelinya tersebut, dimana ternyata pihak yang menjual tanah objek sengketa sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan Para Penggugat ternyata bukan hanya Tergugat, melainkan juga seseorang bernama SOPIA BINTI KI. H. MUHAMMAD, SAKDIA BINTI KI. H. MUHAMMAD, SUAIBA BINTI KI. H. MUHAMMAD, DAN YEN BINTI Mulyadi (YEN adalah anak kandung dari pasangan Mulyadi Bin M. Sayuni Hasan dan Nurbaya (alm) Binti Ki. H. Muhammad (alm) yang kesemuanya adalah ahli waris dari Ki. H. Muhammad, sedangkan pihak Tergugat secara tegas menolak menjual tanah miliknya kepada Hi. ILYAS (orang tua Para Penggugat), maka dengan tidak ditariknya ahli waris dari Ki. H. Muhammad selaku pihak penjual, menjadikan tidak terangnya persoalan dimaksud termasuk mengetahui anasir objektif tidak diserahkannya tanah objek sengketa kepada Para Penggugat selaku ahli waris H. ILYAS. Sedangkan secara jelas didalilkan oleh Para Penggugat bahwa perbuatan hukum berupa penjualan tanah objek sengketa terjadi tidak hanya antara Tergugat dengan H. ILYAS (orang tua Para Penggugat) melainkan juga saudara-saudara Tergugat lainnya atau ahli waris dari Ki. H. MUHAMMAD yang lain sebagaimana telah disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya SOPIA BINTI KI. H. MUHAMMAD, SAKDIA BINTI KI. H. MUHAMMAD, SUAIBA BINTI KI. H. MUHAMMAD, DAN YEN BINTI Mulyadi (YEN adalah anak kandung dari pasangan Mulyadi Bin M. Sayuni Hasan dan Nurbaya (alm) Binti Ki. H. MUHAMMAD (alm) yang kesemuanya adalah ahli waris dari Ki. H. MUHAMMAD dalam gugatan *a quo*. Padahal pihak-pihak yang disebutkan tersebut didalilkan oleh Para Penggugat juga sebagai penjual tanah sebagaimana Tergugat, yang berakibat tidak terungkapnya hal-hal yang sangat penting menyangkut peralihan hak atas tanah dimaksud. Karenanya gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak;



**d. *Exceptio Ex Juri Terti***

Menimbang bahwa dalam eksepsi tersebut pihak Tergugat mendalilkan bahwa ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai Tergugat. Bahwa obyek perkara berupa tanah dengan luas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) beserta bangunan yang berada di atasnya berupa rumah papan 2 (Dua) lantai yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah tidak jelas obyek perkara yang terletak di mana ? mengingat saat ini tanah beserta bangunan yang berada di atasnya berupa rumah papan 2 (Dua) lantai yang saat ini ditempati oleh Tergugat, tanahnya hanya berukuran kurang lebih Panjang 20 Meter X Lebar 5 Meter = 100 M2 (duapuluh meter kali lima meter sama dengan sepuluh meter persegi), dan bangunannya berukuran kurang lebih Panjang 17 Meter X Lebar 5 Meter = 85 M2 (tujuh belas kali lima meter sama dengan delapan puluh lima meter persegi), sehingga dengan demikian berarti ada obyek perkara yang menjadi sengketa dalam Gugatan Penggugat yang sudah dikuasai oleh pihak ketiga, akan tetapi tidak dijadikan Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi *ex juri terti* terdapat kesamaan pokok dengan eksepsi *plurium litis consortium* yakni kedua eksepsi tersebut menyangkut kurangnya pihak dalam suatu gugatan, perbedaan dari kedua eksepsi dimaksud yakni bahwa dalam eksepsi *ex juri terti* kekurangan pihak hanya berkenaan dengan kurangnya pihak pada sisi Tergugat, dengan kata lain bahwa pihak yang seharusnya ditarik hanya dapat didudukkan sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat, sedangkan eksepsi *plurium litis consortium* pihak yang seharusnya ditarik dapat duduk sebagai Penggugat ataupun sebagai Tergugat, sehingga eksepsi *plurium litis consortium* lebih bersifat umum jika dibandingkan dengan eksepsi *ex juri terti*, namun dari kedua eksepsi tersebut untuk menentukan apakah ada pihak lain yang harusnya didudukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* haruslah memiliki *rasio legis* berkenaan apa yang menjadi pokok sengketa;

Menimbang bahwa dari uraian diatas dihubungkan dengan dalil eksepsi dimaksud dan juga apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya, sebagaimana yang telah Majelis Hakim sebutkan diawal pertimbangan ini bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum atas objek tanah, dimana terhadap objek tanah dimaksud sebagaimana dalam surat gugatan Para Penggugat menyebutkan bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya seluas lebih kurang 225 (dua ratus dua puluh lima) meter persegi yang terletak di jalan Peteran RT. 2 RW. 2 Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Curup, Kabupaten Rejang Lebong, dengan batas-batas sebagai berikut:

*Halaman 46 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*



- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah milik Mujiono;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah milik Sofiah;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah/rumah milik ST. Marajo;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Peteran;

Selanjutnya terhadap objek sengketa dimaksud dimohonkan oleh Para Penggugat agar dinyatakan sebagai hak milik Para Penggugat (petitum angka 3) disertai perintah agar pihak Tergugat mengosongkan dan/atau meninggalkan tanah objek sengketa dimaksud kepada Para Penggugat (petitum angka 7). Sedangkan pihak Tergugat mendalilkan bahwa pihak Tergugat hanya menguasai tanah berikut bangunan berukuran kurang lebih Panjang 20 Meter X Lebar 5 Meter = 100 M2 (duapuluh meter kali lima meter sama dengan sepuluh meter persegi), dan bangunannya berukuran kurang lebih Panjang 17 Meter X Lebar 5 Meter = 85 M2 (tujuh belas kali lima meter sama dengan delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Setia Negara No. 03 RT. 03 RW. 02 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong. Bahwa dengan kata lain terhadap dari tanah objek sengketa sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat tersebut terdapat perbedaan ukuran dengan apa yang didalilkan oleh Tergugat. Bahwa menyangkut perbedaan dimaksud disebabkan bahwa sebagian dari tanah *a quo* telah dikuasai oleh pihak ketiga;

Menimbang bahwa menyangkut dalil gugatan serta dalil eksepsi dimaksud, guna mengetahui formil gugatan atas objek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap objek sengketa (*plaatsopneming*) pada tanggal 19 Januari 2021 sebagaimana telah termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara *a quo*, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa kedua belah pihak telah menunjukkan objek sengketa sebagaimana pada alamat dimaksud, sehingga tidak terdapat perbedaan pada alamat atau letak objek sengketa;
- Bahwa terdapat perbedaan ukuran lebar tanah sebagaimana yang ditunjukkan oleh pihak Para Penggugat dengan ukuran lebar lebih kurang 11,16 (sebelas koma enam belas) meter, sedangkan pihak Tergugat menunjukkan tanah yang dikuasainya dengan ukuran lebar lebih 5,61 (lima koma enam puluh satu) meter;
- Bahwa adapun tanah dengan ukuran lebar 5,55 (lima koma lima puluh lima) meter yang merupakan sisa dari ukuran tanah menurut penunjukkan Para Penggugat, terdapat bangunan yang berada dalam penguasaan dari seseorang yang bernama Ms Agung Prayitno;

Menimbang bahwa selanjutnya guna menegaskan m aksud adanya penguasaan pihak ketiga diatas tanah sebagaimana yang dijadikan oleh objek sengketa oleh Para Penggugat, dimana pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-11 berupa Akta Jual Beli No. 288/CRP/2001 tertanggal 31 Juli

Halaman 47 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp



2001 antara MUYADI selaku penjual dan Ms. AGUNG PRAYITNO selaku Pembeli. Bahwa kemudian dipersidangan pihak Tergugat telah pula menghadirkan saksi AGUS MUYONO yang memberikan keterangan dibawah sumpah, dimana pada pokok keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi AGUS MUYONO merupakan anak kandung dari AGUNG PRAYITNO;
- Bahwa orang tua Saksi ada membeli tanah yang terletak di jalan setia negara/jalan veteran dari seseorang bernama MUYADI yang merupakan anak dari kakaknya ibu ASIA (Tergugat);
- Bahwa letak tanah yang dibeli oleh orang tua Saksi berbatas langsung atau satu dinding dengan tanah/bangunan milik Tergugat;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat serta alat bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, dihubungkan dengan dalil eksepsi atas gugatan Para Penggugat, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa diatas tanah objek sengketa sebagaimana yang dituntut oleh Para Penggugat ternyata sebagian atau setidaknya seukuran panjang 20 (dua puluh) meter dan lebar lebih kurang 5,55 (lima koma lima puluh lima) meter terdapat penguasaan pihak lain yakni Ms. AGUNG PRAYITNO (alm). Bahwa adapun pihak Ms. AGUNG PRAYITNO tersebut tidak didudukkan sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat. Sehingga dengan keadaan yang demikian tentu saja akan mendatangkan kerugian bagi pihak Ms. AGUNG PRAYITNO (alm) dalam hal membela haknya atas gugatan Para Penggugat;

Menimbang bahwa dengan adanya pihak lain yang menguasai atas tanah objek sengketa, namun pihak dimaksud tidak ditarik sebagai Tergugat maka sudah barang tentu gugatan Para Penggugat dipandang mengandung cacat formal sebagaimana dimaksudkan dalam eksepsi Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat dimaksud beralasan hukum, karenanya terhadap eksepsi a quo haruslah dikabulkan;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sengketa Perbuatan Melawan Hukum atas tanah;

Menimbang bahwa Tergugat dalam surat jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai formal gugatan sebagaimana dalil-dalil eksepsi dimaksud;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim telah mempertimbangkan menyangkut formalitas gugatan Para Penggugat sebagaimana yang dimaksudkan dalam eksepsi Tergugat;

*Halaman 48 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp*





Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan atas eksepsi tersebut di atas, dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat beralasan hukum, sehingga terhadap gugatan Penggugat secara hukum tidak memenuhi syarat formal, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat ketentuan pasal 192 ayat (1) Hukum Acara Perdata Luar Jawa dan Madura (RBg) dan peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI:**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat cacat formal *error in persona*;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.555.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Curup, pada hari Kamis, tanggal 11 Februari 2021, oleh kami, Annie Safrina Simanjuntak, S.H., sebagai Hakim Ketua, Nur Ihsan Sahabuddin, S.H. dan Dini Anggraini, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari **Senin tanggal 15 Februari 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Margiyati, S.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Penggugat/Kuasanya dan Tergugat/Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nur Ihsan Sahabuddin, S.H.

Annie Safrina Simanjuntak, S.H.

Panitera Pengganti,

Dini Anggraini, S.H., M.H.

Margiyati, S.H.

Biaya Perkara:

- Pendaftaran : Rp30.000,00

Halaman 49 dari 50 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Crp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ATK	: Rp50.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp20.000,00
- Panggilan	: Rp675.000,00
- Pemeriksaan Setempat (PS)	: Rp750.000,00
- PNBP PS	: Rp10.000,00
- Redaksi	: Rp10.000,00
- Meterai	: Rp10.000,00

Jumlah : Rp1.555.000,00

Terbilang (satu juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah)

#### Disclaimer

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