



P U T U S A N

Nomor 39/PDT/2015/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **MUHAMMAD SUNARYA,**
2. **ZAENUDIN,** sama bertempat tinggal di Jalan Sandratex Nomor 61 RT 31 RW 01, Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur, Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PARA PENGGUGAT;**

L A W A N

1. **UMI KALSUM,** bertempat tinggal di Jalan Sandratex Nomor 25 RT 003 RW 001, Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur, Tangerang Selatan,
2. **ALI ASMAR,** bertempat tinggal di Jalan Delima Jaya Rempoa RT 004 RW 007, Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur, Tangerang Selatan,

selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING** semula **PARA TERGUGAT;**

D A N

1. **H. ABDILLAH HS,** selaku Plt. Lurah Rempoa, bertempat tinggal di Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur, Tangerang Selatan,
2. **H.M. SALMAN FARIS, S.H.,** bertempat tinggal SMP Darussalam Jalan Otista Raya Nomor 36, Ciputat, Tangerang Selatan,

selanjutnya disebut sebagai **PARA TURUT TERBANDING** semula **PARA TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Hal. 1 dari 18 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/PDT/2015/PT Btn



Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini:

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat telah digugat oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dengan Surat Gugatan tertanggal 10 Juni 2014 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang di bawah Register Nomor 339/Pdt.G/2014/PN.Tng yang isinya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1965, telah berlangsung perkawinan orang tua dari para Penggugat bernama Bachtiar dan Emi Budiyati;
2. Bahwa dari perkawinan tersebut telah dilahirkan lima orang anak yaitu masing-masing:
 - 1) Ibrahim Adzie
 - 2) Muhammad Sunarya
 - 3) Muhammad Yusuf
 - 4) Zaenudin
 - 5) Ardiansyah(Bukti P.1)
3. Bahwa pada tahun 1987 bulan Februari ayah para Penggugat meninggal dunia dengan meninggalkan seorang istri sebagai janda dan lima orang anak seperti tersebut diatas. Delapan tahun kemudian ibu para Penggugat meninggal ditahun 1995; (bukti P.2)
4. Bahwa tanah yang terletak di Kelurahan Rempoa Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan tercatat dalam girik Nomor /Sertifikat Hak Milik/C674 persil 100 DI luas 157 m2 tercatat atas nama Ny. Ramenin (ibu almarhum ayah Penggugat). Luas tanah 157 m2 terdapat 2 (dua) bangunan, masing-masing bangunan satu \pm 127 m2 dan bangunan kedua \pm 30 m2; (bukti P.3)
5. Bahwa semasa hidupnya Ny. Ramenin tinggal di bangunan satu \pm 127 m2 telah memberi wasiat lisan kepada almarhum ayah Penggugat dengan mengizinkan membangun bangunan kedua pada tahun 1986 yang mana



sekarang bangunan kedua tersebut menjadi tempat tinggal para Penggugat; (bukti P.4)

Adapun bangunan satu dan bangunan dua belum dilakukan pemecahan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan milik Fauzi;
- Timur : berbatasan dengan milik Jaweni;
- Selatan : berbatasan dengan milik Sri Urip R;
- Barat : berbatasan dengan milik Tuti Surtini;

6. Bahwa pada bulan Maret 2013, tanpa sepengetahuan, tanpa hak dan tanpa seizin dengan persetujuan, Tergugat I yang merupakan bibi para Penggugat dengan memegang AJB Nomor: 2441/JB/AGR?83 telah menjual tanah yang terletak di Kelurahan Rempoa Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan Kohor/Nomor C 674 Persil 100 DI luas 157 m² kepada Tergugat II seharga Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
7. Bahwa para Penggugat telah meminta tolong kepada Tergugat III untuk memfasilitasi penyelesaian intern antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II pada bulan Agustus 2013 yang intinya meminta supaya Tergugat III jangan menerbitkan akta jual beli sebelum permasalahan jua beli rumah antara para Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II menemukan jalan penyelesaian. Dan Tergugat III menjamin tidak akan menerbitkan akta jual;
8. Bahwa para Penggugat telah meminta Tergugat II untuk memilih 2 (dua) opsi, yaitu:
 - 1) Penggugat bersama Tergugat I mengembalikan uang penjualan rumah, atau;
 - 2) Penggugat mempersilakan Tergugat II membeli bangunan satu tetapi tidak termasuk bangunan kedua yang ditinggali para Penggugat;
9. Bahwa ternyata Tergugat I tidak dapat mengembalikan uang ke Tergugat II karena habis terpakai uang penjualan tanah dan bangunan tersebut sedangkan para Penggugat sedari awal menolak uang penjualan tersebut karena pembagian penjualan tersebut sangat tidak adil dan nominalnya kecil hanya sebesar Rp.32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah);
10. Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut telah menimbulkan kerugian bagi para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Bachtiar dan

Hal. 3 dari 18 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/PDT/2015/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhumah Emi Budiwati sehingga termasuk perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

11. Bahwa ternyata sebelum menemukan jalan penyelesaian antara para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah menerbitkan akta jual beli Nomor: 431/Ciputat Timur 2013; (bukti P.5)
12. Bahwa para Penggugat baru mengetahui kakak Penggugat Sdr. Ibrahim Adzie ikut menandatangani akta jual beli dan surat-surat lainnya tanpa sepengetahuan dan seizin para Penggugat. Dan akhirnya kakak Penggugat menyadari kesalahan dengan membuat surat pernyataan tanggal 24 November 2013; (bukti P.6)
13. Bahwa tindakan yang dilakukan turut Tergugat tersebut sangat mengecewakan para Penggugat dan menimbulkan arogansi Tergugat II untuk meneror dan meminta para Penggugat segera meninggalkan tanah dan bangunan yang ditempati para Penggugat;
14. Bahwa Tergugat II tidak segan-segan membawa Polisi pada bulan Januari 2014 untuk menggertak para Penggugat tetapi Polisi tersebut setelah dijelaskan duduk persoalan memahami dan segera menghimbau para Penggugat dan Tergugat II untuk menyelesaikan secara kekeluargaan atau ke jalur hukum;
15. Bahwa para Penggugat meminta kepada turut Tergugat untuk memblokir akta jual beli Nomor: 431/Ciputat Timur 2013 tetapi tidak diindahkan turut Tergugat;
16. Bahwa dari perbuatan Tergugat I, para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Bachtiar dan almarhumah Emi Budiwati terhadap bangunan dua seluas ± 30 m² telah dirugikan secara moril dan materiil;
17. Bahwa Penggugat meminta ganti rugi kepada para Tergugat dan turut Tergugat secara moril sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan materiil sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), berupa pengeluaran para Penggugat seperti waktu, tenaga, keuangan, transport dan lain sebagainya akibat kelelahan mengurus keruwetan masalah jual

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

beli rumah yang dilakukan para Tergugat dan turut Tergugat yang dibayar secara tanggung renteng oleh para Tergugat dan turut Tergugat;

18. Bahwa demi untuk menjamin keselamatan harta peninggalan terhadap bangunan dua seluas \pm 30 m² milik para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Bachtiar dan almarhumah Emi Budiyati, maka dengan ini para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan atas harta peninggalan yang menjadi perkara tersebut;

Berdasarkan uraian di atas maka para Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan akta jual beli Nomor: 431/Ciputat Timur 2013 antara Tergugat I dan Tergugat II;
3. Menyatakan secara hukum para Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
4. Menyatakan secara hukum bangunan ke dua \pm 30 m² sebagai bagian dalam girik Nomor: /SHM/C.674 Persil 100 DI selama ini dimiliki dengan batas-batas:

Utara : berbatasan dengan milik Fauzi

Timur : berbatasan dengan milik Jaweni

Selatan : berbatasan dengan milik Sri Urip R

Barat : berbatasan dengan milik Tuti Surtini

Adalah sah secara hukum milik para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Bachtiar dan almarhumah Emi Budiyati;

5. Menghukum para Tergugat dan turut Tergugat memberikan ganti rugi secara moril dan materiil sebesar Rp.220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) yang dibayar secara tanggung renteng;
6. Meletakkan sita jaminan atas harta peninggalan yang diperkirakan tersebut diatas;
7. Menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Hal. 5 dari 18 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/PDT/2015/PT BTN

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

8. Menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 26 Agustus 2014 yang isinya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Gugatan para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa selain para Tergugat, dalam Surat Kuasa Waris tertanggal 20 Maret 2013 dan Akta Jual Beli No. 431/Ciputat Timur/2013, tertanggal 18 September 2013 terdapat pihak lain yaitu Ibrahim Adzie yang dalam hal ini adalah kakak kandung dari para Penggugat, sebagai pihak yang tercantum dan terlibat secara langsung dalam Surat Kuasa Waris tertanggal 20 Maret 2013 dan Akta Jual Beli No. 431/Ciputat Timur/2013 tertanggal 18 September 2013, sehingga untuk lebih jelas dan terangnya perkara ini seharusnya Ibrahim Adzie tersebut haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini bukan hanya menggugat Tergugat I, Tergugat II, turut Tergugat I, dan turut Tergugat II saja, terlebih lagi Ibrahim Adzie telah menerima uang penjualan obyek tanah yang terletak di Kelurahan Rempoa Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan;

Bahwa oleh karena tidak ditariknya Ibrahim Adzie yang terlibat secara langsung sebagai pihak dalam gugatan Penggugat maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak dan sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Gugatan para Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*)

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh para Penggugat dalam Gugatannya adalah kabur/tidak jelas, karena sebagaimana Gugatan Nomor: 339/Pdt.G/2014/PN. Tng. yang terdaftar pada Kepaniteraan Perkara pada Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 10 Juni 2014, untuk Pihak para Tergugat hanya Tergugat I, Tergugat II, turut Tergugat I dan turut Tergugat II tidak ada Tergugat III dan Tergugat IV, Hal ini jelas tertulis dalam Gugatan penggugat pada Nomor 7 dan Nomor 11 pada halaman 3, tertulis

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

Nomor 7: “ Bahwa Para Penggugat telah meminta tolong kepada TERGUGAT IIIdst dan Nomor 11 “ Bahwa ternyata sebelum menemukan jalan penyelesaian antara Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III & Tergugat IV.....dst. Mana yang benar ??? siapa Tergugat III dan Tergugat IV ??? Hal ini jelas-jelas membuktikan bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh para Penggugat adalah dalil-dalil yang sangat menyesatkan, oleh karenanya harus dikesampingkan / ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh para Penggugat dalam Gugatannya adalah kabur/tidak jelas, karena para Penggugat tidak pernah merinci biaya yang telah dikeluarkan sehingga menimbulkan kerugian yang telah diderita oleh para Penggugat;

Bahwa suatu gugatan dapat dikatakan *Obscuur Libel* apabila gugatan tersebut tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) karena selain harus memenuhi syarat formal suatu gugatan harus dibuat secara terang dan jelas. Dalam praktik peradilan dipedomannya Pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) (*M.Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, halaman 448*);

Bahwa gugatan dikualifikasi sebagai *Obscuur Libel* apabila gugatan tersebut tidak memiliki alasan yang jelas serta tidak dirinci fakta-fakta mana dan kerugian yang timbul sebagai akibat dari suatu Perbuatan Melawan Hukum;

Eksepsi Gugatan para Penggugat *Error In Persona*

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh para Penggugat dalam Gugatannya adalah kabur/tidak jelas, gugatan mengenai apa yang dilakukan oleh Tergugat II, turut Tergugat I dan turut Tergugat II ? perbuatan melawan hukum atau perbuatan apa? Dalam posita dan petitum gugatan tidak dinyatakan secara tegas melakukan perbuatan melawan hukum dan atau perbuatan melanggar hukum, dikarenakan Tergugat II, turut Tergugat I dan turut Tergugat II tidak melakukan perbuatan tersebut kepada para Penggugat, walaupun ada kerugian yang timbul bukanlah merupakan yang disebabkan oleh Tergugat II, turut Tergugat I dan turut Tergugat II;

Bahwa oleh karenanya Gugatan para Penggugat dalam perkara a-quo adalah *Error In Persona* maka harus dikesampingkan / ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 4K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dinyatakan “ *syarat mutlak*

Hal. 7 dari 18 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/PDT/2015/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”;

Bahwa dari uraian tersebut di atas maka jelas terlihat Gugatan yang diajukan para Penggugat tidak terang (*onduidelijk*), sehingga tidak memenuhi syarat formil sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR dan Pasal 8 RV yang jelas-jelas menegaskan pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duideljik en bepaalde conclusie*). Hal ini juga sejalan dengan Yurisprudensi MA RI Nomor: 938K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 dan Nomor: 151K/Sip/1975 tertanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan syarat substansial dalam pembuatan surat gugatan harus lengkap oleh karena itu sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan Gugatan para Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini para Tergugat, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, menangani dan memutus perkara *a quo* untuk menerima dalil-dalil yang diajukan oleh para Tergugat dalam Eksepsi dan mengabulkan Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang para Tergugat uraikan dalam bagian eksepsi adalah merupakan satu kesatuan (*mutatis mutandis*) yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil yang terdapat di dalam bagian pokok perkara;
2. Bahwa para Tergugat, menolak seluruh dalil-dalil para Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas di dalam Jawaban ini;
3. Bahwa gugatan para Penggugat pada intinya adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang berkaitan dengan Akta Jual Beli Nomor: 431/Ciputat Timur/2013 tertanggal 18 September 2013, namun Para Penggugat tidak menjelaskan peranan pihak-pihak yang di gugat, perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh pihak-pihak sehingga telah menimbulkan suatu kerugian;

Bahwa berdasarkan atas Pasal 1365 KUH Perdata, suatu Perbuatan Melawan Hukum haruslah memenuhi unsur-unsur “adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, Adanya kesalahan, adanya kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat dari perbuatan yang melawan hukum

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)



tersebut dan adanya hubungan kausal (causaliteit) antara kesalahan dengan kerugian;

Adanya suatu perbuatan;

Bahwa dimaksud dengan adanya suatu perbuatan dalam perkara a quo adalah tindakan Para Tergugat menjual obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Rempoa Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan;

Perbuatan tersebut melawan hukum;

Bahwa perbuatan Para Tergugat yang melakukan menjual obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Rempoa Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan bukanlah suatu perbuatan yang melawan hukum, karena seluruh ahli waris dari Almarhumah Ny Raminen termasuk para Penggugat yang dalam hal ini diwakilkan oleh kakak tertuanya yaitu Ibrahim Adzie telah menyetujui dan menunjuk Tergugat I untuk melakukan pengurusan jual beli waris atas obyek waris milik Almarhumah Raminen, dan Tergugat I telah mendapat Kuasa penuh dengan hak substitusi untuk menjual obyek waris milik Almarhumah Raminen;

Adanya kesalahan;

Bahwa unsur adanya kesalahan juga tidak terpenuhi, karena perbuatan Para Tergugat telah disetujui oleh seluruh ahli waris dari Almarhumah Ny Raminen termasuk para Penggugat, dengan demikian unsur adanya kesalahan tidak terpenuhi;

Adanya kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat dari perbuatan yang melawan hukum tersebut;

Bahwa dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang mendalilkan bahwa perbuatan Para Tergugat yang melakukan menjual obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Rempoa Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum, mengingat hak Para Penggugat terkait hasil penjualan obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Rempoa Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan telah diserahkan kepada Sdr. Ibrahim Adzie, dengan demikian tidak ada kerugian yang diderita oleh Para Penggugat;

Adanya hubungan kausal (causaliteit) antara kesalahan dengan kerugian;

Bahwa hubungan sebab akibat (causaliteit) adalah hubungan yang mempunyai keterkaitan langsung antara sebab akibat yang ditimbulkan

Hal. 9 dari 18 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/PDT/2015/PT BTN



secara faktual (causation in fact), bahwa suatu akibat mempunyai hubungan langsung dengan penyebabnya, karena tidak akan pernah ada kerugian tersebut tanpa adanya penyebab yang menimbulkan kerugian tersebut;

Bahwa perbuatan Para Tergugat sama sekali tidak mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat;

4. Bahwa para Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil para Penggugat pada poin 6 halaman 3 dalam gugatannya yang pada intinya menyatakan:

“bahwa pada bulan maret 2013, tanpa sepengetahuan dan seijin, Tergugat I telah menjual tanah yang terletak di Kelurahan Rempoa Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan Kohir/No c 674 persil 100 DI luas 157 m2 kepada Tergugat II “;

Bahwa semasa hidupnya Almarhumah Ny Raminen yang meninggal pada tanggal 7 Juli 2007, mempunyai harta waris berupa obyek tanah yang terletak di Kel Rempoa, Kec Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan dengan batas sebagai berikut:

Utara : berbatasan dengan milik Fauzi

Timur : berbatasan dengan milik Jaweni

Selatan : berbatasan dengan milik Sri Urip R

Barat : berbatasan dengan milik Tuti Surtini

Hal ini didasari dari Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Kab Tangerang Selatan (Kohir/Kekitir) C, Nomor: 674 Persil : 100.D.I seluas 157 m2;

Bahwa Almarhumah Ny Raminen dari pernikahan dengan Almarhum Bokam mempunyai 4 (*empat*) orang anak yang masih hidup dan 1(*satu*) orang anak yang sudah meninggal, yaitu Ny Barkah, Ny Bahryah, Basaruddin dan Umi Kulsum (*Tergugat I*) dan 1(*satu*) anak yang sudah meninggal yaitu Alm. Bachtiar yang dalam hal ini adalah orang tua dari para Penggugat;

Bahwa seluruh ahli waris dari Almarhumah Ny Raminen termasuk para Penggugat yang dalam hal ini diwakilkan oleh kakak tertuanya yaitu Ibrahim Adzie telah menyetujui dan menunjuk Tergugat I untuk melakukan pengurusan jual beli waris atas obyek waris milik Almarhumah Raminen, dan Tergugat I telah mendapat Kuasa penuh dengan hak substitusi untuk menjual obyek waris milik Almarhumah Raminen;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Jual Beli atas obyek tanah yang terletak di Kelurahan Rempoa Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan Kohir/No c 674 persil 100 DI luas 157 m2 milik Almarhumah Ny Raminen, adalah sah secara hukum karena jual beli a-quo dilakukan oleh Tergugat I yang notabene adalah selaku ahli waris dari Almarhumah Ny Raminen sekaligus pemegang kuasa untuk menjual sebagaimana yang tertulis dalam Surat Kuasa Waris tertanggal 20 Maret 2013;

Bahwa jual beli a-quo juga tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor: 431/Ciputat Timur/2013 tertanggal 18 September 2013 yang dibuat dihadapan H.M. Salman Faris, S.H. selaku PPATS CAMAT Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, oleh karenanya secara hukum jual beli a-quo adalah sah berdasarkan hukum. Sehingga dalil-dalil Penggugat adalah dalil yang menyesatkan, sangat mengada-ada dan sangat tidak berdasarkan hukum;

5. Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil para Penggugat dalam gugatannya pada poin 7 dan 11 halaman 3 menyatakan pada intinya: *"... bahwa Para Penggugat telah meminta tolong kepada Tergugat III untuk ...dst "* dan *" bahwa ternyata sebelum menemukan jalan penyelesaian antara para penggugat dan tergugat I, Tergugat II, Tergugat III & Tergugat IV.....dst";*

Bahwa Tergugat tidak mengerti apa yang didalilkan oleh para Penggugat, karena sebagaimana Gugatan Nomor: 339/Pdt.G/2014/PN.Tng. yang terdaftar pada Kepaniteraan Perkara pada Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 10 Juni 2014, untuk Pihak para Tergugat hanya Tergugat I, Tergugat II, turut Tergugat I dan turut Tergugat II tidak ada Tergugat III dan Tergugat IV, oleh karenanya dalil dalil para Penggugat ini sangat menyesatkan;

Bahwa para Tergugat tetap menanggapi apa yang didalilkan oleh para Penggugat, apabila yang dimaksud adalah peranan turut Tergugat I dan turut Tergugat II dalam penerbitan Akta Jual Beli *quod-non* maka tindakan yang dilakukan oleh turut Tergugat I dan turut Tergugat II adalah telah sesuai dengan hukum yang berlaku, turut Tergugat II tetap menerbitkan Akta Jual Beli Nomor: 431/Ciputat Timur/2013 tertanggal 18 September 2013i dikarenakan berdasarkan Surat Kuasa Waris tertanggal 20 Maret 2013, Tergugat I telah sah secara hukum untuk melakukan jual beli atas tanah

Hal. 11 dari 18 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/PDT/2015/PT BTN



obyek waris milik Almarhum Ny Raminen dengan Tergugat II, sehingga dalil-dalil para penggugat adalah dalil yang memutarbalikkan fakta serta sangat menyesatkan;

6. Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil para Penggugat pada poin 12 halaman 3 yang pada intinya menyatakan:

“ bahwa para penggugat baru mengetahui kakak penggugat sdr Ibrahim Adzie menanda tangani akta jual beli.....dst”;

Penggugat telah mengakui bahwa kakak Para Penggugat Ibrahim Adzie telah menandatangani Akta Jual Beli dan surat surat lainnya dan terlebih lagi kakak Penggugat Ibrahim Adzie telah menerima uang hasil penjualan sebesar Rp.32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah). Seharusnya Para Penggugat menuntut haknya kepada Sdr. Ibrahim Adzie karena sejak awal Sdr. Ibrahim Adzie bertindak untuk dan atas nama Para Penggugat dan bila ternyata uang sebesar Rp. 32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) tersebut tidak dibagikan kepada Para Penggugat, maka hal tersebut tidak dapat dituntut kepada Para Tergugat karena Para Tergugat telah menyerahkan hak Para Penggugat kepada Sdr. Ibrahim Adzie;

7. Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil para Penggugat pada poin 15 halaman 4 yang pada intinya menyatakan para Tergugat tidak mengindahkan teguran para Penggugat untuk memblokir Akta Jual Beli Nomor: 431/Ciputat Timur 2013 yang diajukan oleh para Penggugat;

Bahwa dalil-dalil para Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum. Akta Jual Beli Nomor: 431/ Ciputat Timur 2013 merupakan akta otentik dimana dalam penerbitannya haruslah mendasarkan pada syarat-syarat tertentu dimana syarat-syarat dalam penerbitan Akta Jual Beli Nomor: 431/ Ciputat Timur 2013 telah dipenuhi oleh pihak-pihak dalam akta. Oleh karenanya sudah sesuai dengan hukum apabila Para Tergugat tidak perlu mengindahkan permintaan pemblokiran Akta Jual Beli Nomor: 431/ Ciputat Timur 2013, karena satu-satunya jalan yang dibenarkan oleh undang-undang adalah dengan mengajukan pembatalan ke pengadilan bukanya pemblokiran;

8. Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas kerugian materiil yang telah diderita oleh para Penggugat sebagaimana dalam dalil-dalil para Penggugat pada poin 16 dan 17 halaman 4, para Penggugat tidak bisa membuktikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan merinci kerugian yang telah diderita oleh para Penggugat, sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) Sehingga dalil-dalil para Penggugat yang menyatakan menderita kerugian sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar pada hukum;

9. Bahwa permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh para Penggugat adalah sangat mengada-ada dan tidak berdasar pada hukum, karena para Penggugat tidak mampu membuktikan berapa kerugian yang diderita oleh para Penggugat;

Bahwa berdasarkan atas hal tersebut di atas, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi para Tergugat seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang setelah membaca gugatan Para Penggugat dan jawaban dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan memeriksa bukti-bukti yang diajukan masing-masing pihak telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 339/Pdt.G/2014/PN Tng tersebut pada tanggal 10 Februari 2015 yang amar Putusannya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi dari para Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vankelij verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.616.000,00 (dua juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang menerangkan bahwa

Hal. 13 dari 18 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/PDT/2015/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 23 Februari 2015 Para Pembanding semula Para Penggugat telah memohon banding atas Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat dengan saksama masing-masing pada tanggal 9 Maret 2015;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 24 Februari 2015, Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat dengan saksama pada tanggal 9 Maret 2015;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 6 April 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 7 April, Kontra Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dengan saksama pada tanggal 9 April 2015;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara masing-masing sesuai Surat Risalah Pemberitahuan tertanggal 30 Maret 2015;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat di dalam Memori Bandingnya mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Eksepsi gugatan Para Pembanding/Para Penggugat Kurang Pihak

Bahwa selain Para Terbanding/Para Tergugat, terdapat pihak lain yaitu Ibrahim Adzie yang dalam hal ini adalah kakak kandung dari Pembanding/Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, sebagai pihak yang tercantum dan terlibat secara langsung dalam surat kuasa waris tertanggal 20 Maret 2013 dan Akta Jual Beli No. 431/Ciputat Timur/2013 tertanggal 18 September 2013 tidak dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena Ibrahim Adzie telah menyadari kesalahannya dengan membuat Surat Pernyataan tertanggal 20 November 2013 dan mendukung Para Pembanding/Para Penggugat untuk melakukan gugatan terhadap Para Terbanding/Para Tergugat;

Eksepsi Gugatan Para Pembanding/Para Penggugat Kabur dan Tidak Jelas

Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Para Pembanding/Para Penggugat dalam gugatannya adalah kabur/tidak jelas. Para Pembanding telah secara jelas menguraikan tentang hubungan hukum Pembanding/Penggugat dan Tergugat I/Terbanding I. Terbanding I/Tergugat I tanpa sepengetahuan, tanpa hak dan tanpa seijin dengan persetujuan Pembanding/Para Penggugat menjual tanah yang terletak di Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan Kohir/No. C674 Persil DI seluas 157 m² kepada Terbanding II/Tergugat II.

Bahwa belum dilakukan pensertifikatan atau melakukan pemecahan sertifikat dimanfaatkan secara licik oleh Terbanding I/Tergugat I yang memegang Surat Girik No/SHM/C.674 Persil 100 DI dengan diam-diam melakukan penjualan tanah dan bangunan tersebut dan hanya melibatkan kakak tertua Pembanding/Penggugat tanpa melibatkan dan mendapatkan persetujuan adik-adiknya dalam hal ini Para Pembanding/Para Pengugat;

Bahwa karena tidak diketahuinya surat kuasa waris tertanggal 20 Maret 2013 dan Akta Jual Beli No. 431/Ciputat Timur/2013 tertanggal 18 September 2013 oleh Para Pembanding/Para Penggugat yang dilakukan Terbanding I/Tergugat I untuk melakukan penjualan tanah dan bangunan tersebut adalah cacat hukum/tidak sah dan batal demi hukum.

Berdasarkan hal tersebut di atas, Para Pembanding mohon kiranya Pengadilan Tinggi Banten berkenan memutuskan:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 10 Februari 2015 No. 339/Pdt.G/2014/PN Tng dan dengan mengadili sendiri;
- Atau apabila Hakim Tingkat Banding berpendapat lain mohon diputus seadil-adilnya;

Hal. 15 dari 18 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/PDT/2015/PT BTN



Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding yang mengemukakan pada pokoknya bahwa pertimbangan hukum yang diuraikan oleh Judex Facti dalam Putusannya telah sesuai dengan fakta dan bukti yang sebenarnya yang terungkap di persidangan. Oleh karena itu, maka Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat mohon agar Majelis Hakim memberikan putusan sebagai berikut:

- Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding Para Pembanding/Dahulu Para Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 339/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 10 Februari 2015;
- Menghukum Para Pembanding/Dahulu Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti dengan saksama keseluruhan Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat, Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru karena hanya merupakan pengulangan terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dipersidangan Pengadilan Negeri dan semuanya telah dipertimbangkan dengan saksama oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri, oleh karena itu tidak relevan untuk dipertimbangkan kembali di tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan mempelajari dengan saksama berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara Persidangan dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini dan Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 339/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 10 Februari 2015 yang dimohonkan banding tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri sebagaimana diuraikan di dalam putusannya tersebut sudah tepat dan benar karena telah mempertimbangkan dengan saksama semua hal dan bukti-bukti yang telah diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 339/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 10 Februari 2015 dapat dipertahankan dalam tingkat banding, oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat tetap di pihak yang kalah, maka biaya perkara akan dibebankan kepadanya dalam kedua tingkat peradilan, yang besarnya seperti tersebut dalam amar putusan ini nanti;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura, HIR dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 339/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 10 Februari 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Rabu**, tanggal **3 Juni 2015** oleh kami, **HENDRIK P. PARDEDE, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **TUMPAK SITUMORANG, S.H., M.H.** dan **DANIEL RIMPAN, S.H.** sebagai Hakim-hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 6 Mei 2015 Nomor 39/PEN/PDT/2015/PT.BTN ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding, putusan mana pada

Hal. 17 dari 18 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/PDT/2015/PT BTN

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

hari itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan **Drs. ENDAY HIDAYAT, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, tanpa hadirnya kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA	KETUA MAJELIS
TTD	TTD
TUMPAK SITUMORANG, S.H., M.H.	HENDRIK P. PARDEDE, S.H., M.H.
TTD	PANITERA PENGGANTI
DANIEL RIMPAN, S.H.	TTD
	Drs. ENDAY HIDAYAT, S.H.

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai -----	Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----	Rp. 5.000,-
3. Administrasi-----	Rp. 139.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh 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)