



c. Putusan Gugatan Tidak Dapat Diterima

PUTUSAN
Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Brebes yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MUKHAMAD USMAN BIN SUDAR, beralamat di Desa Kersana RT003 RW005, Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr© Mulyono Aprilliandi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Rumah Hukum Q .DAM LAW, beralamat di Jalan Kapten Sudibyo No. 116, Kota Tegal, email: aji.jibul90@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01.01/RHQL/ADM/SO/2/2024 tanggal 12 Januari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes tanggal 29 Februari 2024, Nomor Reg: 76/HK.02.02/II/2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. TIYO JUNIARDI BIN TOYIB**, beralamat di Jalan Rotan Desa Ciampel RT. 03/RW. 03 Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Tri Joko Mulyanto, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Tri Joko Mulyanto, S.H., & Rekan, yang beralamat di Desa Pamengger RT.004 RW.001, Kecamatan Jatibarang, Kabupaten Brebes, email: trijokomulyanto76@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes tanggal 13 Mei 2024, Nomor Reg.: 111/HK.02.02/V/2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
- 2. RIAH BINTI DARTAM**, beralamat di Desa Cikandang, RT 001/ RW 001, Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Akhmad Sofiyullah, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum BCL LAW, , yang berkantor di Jalan H. Ambari No. 55 RT.07 RW.10 Desa

Hal. 1 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Pesantunan, Kecamatan Wanasari, Kabupaten Brebes, email: akhmadsofiyullah218@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes tanggal 6 Maret 2024, Nomor Reg: 76/HK.02.02/III/2024, selanjutnya disebut sebagai

Turut Tergugat I;

- 3. WARJI BIN KAMID**, beralamat di Desa Cikandang RT. 001/RW. 001 Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Akhmad Sofiyullah, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum BCL LAW, yang berkantor di Jalan H. Ambari No. 55 RT. 07 RW. 10 Desa Pesantunan, Kecamatan Wanasari, Kabupaten Brebes, email: akhmadsofiyullah218@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes tanggal 6 Maret 2024, Nomor Reg: 77/HK.02.02/III/2024, selanjutnya disebut sebagai

Turut Tergugat II;

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 gugatannya tanggal 26 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 26 Februari 2024 dengan Nomor Register: 12/Pdt.G/2024/PN Bbs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pembeli objek rumah karang dengan SHM no 01784 berdasarkan kwitansi tertanggal 20 Februari 2019, dengan kwitansi berbunyi "jual beli Rumah Karang Luas 94 m2 yang terletak di Desa Cikandang RT. 01/ RW 01 Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes atas nama Riah – Warji", dengan harga Rp. 115.000.000 yang dibeli dari TERGUGAT.
2. Bahwa SHM no 01784 atas nama RIAH – WARJI dengan batas – batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Danuri

Hal. 2 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : 00897
- Sebelah Barat : 00895
- 3. Bahwa PENGGUGAT membeli objek rumah karang SHM No. 01784 dari TERGUGAT melalui Perantara Sdri. Khanifah (Orang Tua PENGGUGAT), Sdr. Toyib (Orang Tua TERGUGAT) dan Sdri. Darwilah, di Rumah TERGUGAT.
- 4. Bahwa pada saat PENGGUGAT akan melakukan peralihan SHM menjadi atas nama PENGGUGAT tidak bisa dilakukan, dengan diketahui pada saat PENGGUGAT datang ke Balai desa dimana objek tersebut berada, ditemukan fakta jika tidak pernah ada bukti Jual beli antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II.
- 5. Bahwa terhadap objek rumah karang SHM No. 01784 yang dibeli PENGGUGAT dari TERGUGAT faktanya hingga gugatan ini diajukan masih dalam penguasaan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II dimana PENGGUGAT sudah membeli SHM 01784 dari TERGUGAT tetapi tidak dapat menguasai objek rumah karang tersebut.
- 6. Bahwa TERGUGAT sejak 20 Februari 2019 hingga saat ini belum menyerahkan objek rumah karang SHM No. 01784 kepada PENGGUGAT.
- 7. Bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II hingga gugatan ini diajukan tidak mau mengosongkan rumah karang yang ada dalam SHM No. 01784, atas perbuatan yang dilakukan TERGUGAT dengan menjual rumah karang SHM No. 01784 milik TURUT TERGUGAT 1 dan TURUT TERGUGAT 2 tanpa hak kepada PENGGUGAT adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata yang menegaskan Bahwa “ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut “ .
- 8. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT telah menjual rumah karang dengan SHM No. 01784 kepada PENGGUGAT dan faktanya hingga gugatan ini diajukan TERGUGAT belum juga menyerahkan rumah karang tersebut, maka sudah sepatutnya perbuatan yang dilakukan TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum.
- 9. Bahwa sejak penandatanganan kwitansi jual beli tanggal 20 Februari 2019 hingga gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Brebes

Hal. 3 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



PENGGUGAT sama sekali belum pernah menempati rumah karang dengan SHM 01784.

10. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT tersebut diatas adalah perbuatan melawan hukum, sehingga sepatutnya menghukum TERGUGAT membayar ganti kerugian.
11. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut diatas menimbulkan kerugian pokok kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 115.000.000, (seratus lima belas juta rupiah).
12. Bahwa atas apa yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut diatas, PENGGUGAT harus mengeluarkan biaya -biaya akomodasi dan transport untuk melakukan upaya - upaya hukum yang dipandang perlu menurut kuasa hukum mulai dari memberikan Somasi, melaporkan dugaan tindak pidana di Polres Brebes, melaporkan di Polresta Cirebon, melaporkan di Polda Jabar, Melaporkan di Polda Jateng atas perbuatan yang dilakukan TERGUGAT sehingga menimbulkan Kerugian Materil sejumlah Rp. 100.000.000 (Seratus juta rupiah).
13. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT berdampak kepada PENGGUGAT dan keluarga PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT harus menanggung kerugian psikologis yaitu :
 - Orang Tua PENGGUGAT menjadi sering murung dan mengalami sakit sejak 2019 hingga sampai saat ini yang di akibatkan memikirkan permasalahan ini yang tidak kunjung selesai.
 - PENGGUGAT harus menanggung malu atas cibiran masyarakat sekitar kepada PENGGUGAT dan keluarga PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT sudah membayar lunas namun tidak dapat memiliki apa yang seharusnya menjadi hak PENGGUGAT.
 - PENGGUGAT merasa sakit hati dan tertipu oleh apa yang dilakukan oleh TERGUGAT, dimana TERGUGAT yang berkerja sebagai anggota polisi harusnya dapat melindungi , mengayomi dan melayani Masyarakat namun yang dirasakan PENGGUGAT justru sebaliknya.
 - Potensi keuntungan atas apresiasi tanah tersebut jika tanah dan bangunan dijual belikan pada saat sekarang.
 - PENGGUGAT dan keluarga PENGGUGAT tidak lagi di percaya oleh masyarakat sekitar hingga bisnis toko sembako yang dikelola oleh keluarga PENGGUGAT harus mengalami kebangkrutan atau ditutup.

Hal. 4 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Sehingga sudah sepatutnya PENGGUGAT meminta ganti kerugian Immaterill atas semua yang diakibatkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sejumlah Rp.1.273.580.050 (Satu milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus delapan puluh ribu lima puluh rupiah).

14. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan PENGGUGAT telah melakukan upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah maupun juga upaya-upaya yang patut menurut Hukum dengan mengirimkan surat peringatan kepada TERGUGAT (SOMASI) akan tetapi TERGUGAT tidak menanggapi secara serius bahkan cenderung tidak mau menyelesaikan masalah ini.

15. Bahwa untuk menghindari Itikad tidak baik dari TERGUGAT dalam melaksanakan putusan pengadilan sebagaimana dalam Pasal 227 HIR, maka dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Brebes untuk dapat melakukan SITA JAMINAN terhadap barang-barang milik TERGUGAT yaitu berupa:

- Sebidang tanah yang terletak di Jalan Rotan dengan Nomer Carakan 353 seluas \pm 200m² yang terletak di Desa Ciampel RT 03 / RW 03, Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, berikut bangunan yang ada di atasnya yang ditempati TERGUGAT yang menjadi tempat tinggal TERGUGAT dengan batas- batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan	: Jalan Desa
Sebelah Timur	: Bapak Suhartono / Bapak Doyok
Sebelah Utara	: Rel Kereta
Sebelah Barat	: Bapak Aceng

- Satu unit mobil Honda Brio Satya 1.2 E CVT CKD warna putih dengan nopol E 1743 LZ tahun 2022.

16. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT jelas dalil-dalil di dalam gugatan ini sudah berdasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan, oleh karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Brebes yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan berdasarkan keadilan.

17. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan Pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan



(dilaksanakan) Terlebih dahulu Uitvoerbaar bij Voorrad meskipun ada upaya hukum lanjutan dari TERGUGAT.

18. Bahwa selain itu menurut hemat PENGGUGAT sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Brebes memutuskan bagi TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan tersebut diatas, maka kami mohon dengan segala kerendahan hati sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Brebes Cq Majelis Hakim untuk memanggil kedua belah pihak dan memeriksa, mengadili perkara ini serta berkenan untuk mempertimbangkan dalil-dalil PENGGUGAT dan selanjutnya berkenan pula untuk memutuskan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT Untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala kerugian yang dialami PENGGUGAT yaitu kerugian pokok sebesar Rp.115.000.000 (seratus lima belas juta rupiah).
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materill atas biaya-biaya yang di keluarkan oleh PENGGUGAT untuk melakukan upaya-upaya hukum akibat perbuatan TERGUGAT sejumlah Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah).
5. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi Immaterill sejumlah Rp.1.273.580.050 (Satu milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus delapan puluh ribu lima puluh rupiah), dengan rincian sebagai berikut :
 - Orang Tua PENGGUGAT menjadi sering murung dan mengalami sakit sejak 2019 hingga sampai saat ini yang diakibatkan memikirkan permasalahan ini yang tidak kunjung selesai.
 - PENGGUGAT harus menanggung malu atas cibiran masyarakat sekitar kepada PENGGUGAT dan keluarga PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT sudah membayar lunas namun tidak dapat memiliki apa yang seharusnya menjadi hak PENGGUGAT.
 - PENGGUGAT merasa sakit hati dan tertipu oleh apa yang di lakukan oleh TERGUGAT, dimana TERGUGAT yang berkerja sebagai anggota polisi harusnya dapat melindungi, mengayomi dan melayani masyarakat namun yang dirasakan PENGGUGAT justru sebaliknya.

Hal. 6 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Potensi keuntungan atas apresiasi tanah tersebut jika tanah dan bangunan dijual belikan pada saat sekarang.
 - PENGGUGAT dan keluarga PENGGUGAT tidak lagi dipercaya oleh masyarakat sekitar hingga bisnis toko sembako yang dikelola oleh Keluarga PENGGUGAT harus mengalami kebangkrutan atau di tutup.
6. Menyatakan sah dan berharga SITA JAMINAN terlebih dahulu yang telah diletakan atas barang-barang milik TERGUGAT, yaitu berupa:
- Sebidang tanah yang terletak di Jalan Rotan dengan Nomor Carakan 353 seluas \pm 200 m2 yang terletak di Desa Ciampel RT 03 / RW 03, Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, berikut bangunan yang ada di atasnya di tempati TERGUGAT yang menjadi tempat tinggal TERGUGAT dengan batas- batas sebagai Berikut :
Sebelah Selatan : Jalan Desa
Sebelah Timur : Bapak Suhartono / Bapak Doyok
Sebelah Utara : Rel Kereta
Sebelah Barat : Bapak Aceng
 - Satu unit mobil Honda Brio Satya 1.2 E CVT CKD warna putih dengan nopol E 1743 LZ tahun 2022.
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya Verzet, banding, kasasi: perlawanan dan/atau peninjauan kembali (Uitvoerbaar Bij Voorraad).
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Negeri Brebes yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan, Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya;

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 Rini Kartika, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Brebes, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 April 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Hal. 7 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat Tergugat II, memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Tidak jelasnya Obyek Sengkeata dalam Posita

Bahwa Penggugat dalam gugatannya Posita Nomor 2 tidak jelas dalam menyebutkan batas-batas yang menjadi Obyek sengketa yaitu batas sebelah Selatan : 00897 dan batas Sebelah Barat : 00895 ini nomor apa? Oleh karena obyek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat menjadi tidak jelas (kabur) bahwa oleh karena batas-batas yang dijelaskan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur maka Gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (Yurisprudensi MA No. 81 K/Sip/1971).

2. Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat nomor 8 menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menjual rumah karang dengan SHM No. 01784 kepada Penggugat tetapi faktanya Tergugat juga belum menyerahkan rumah karang tersebut tetapi pada faktanya dalam Petitum Gugatan Penggugat, Penggugat tidak meminta untuk membatalkan jual beli tersebut. Bahwa dalam hal ini untuk memenuhi syarat formil sebuah Gugatan, maka salah satunya adalah Petitum haruslah disebutkan dan di mintakan sehingga mempunyai korelasi dengan Posita. Oleh karena Penggugat dalam Petitumnya tidak meminta untuk membatalkan jual beli dengan Tergugat, maka mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara Aquo menolak Gugatan Penggugat atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA/DALAM KONVENSII

Hal. 8 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat mohon mengenai Jawaban dalam bab Eksepsi secara mutatis mutandis termuat dan terbaca kembali dalam bab pokok perkara;
2. Bahwa secara tegas Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Gugatan Penggugat pada posita 4,5,6,7 dan 8 karena pada faktanya jual beli antara Tergugat dan Turut Tergugat I ada bukti kwitansinya dan di ketahui dan disetujui oleh Turut Tergugat II, dan mengenai Tergugat belum menyerahkan rumah tersebut adalah tdak benar karena pada faktanya Penggugat sudah menerima Sertifikat Hak Milik nomor 01784 atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tetapi dalam hal ini Penggugat dan ibu Penggugat yang bernama Khanifah telah mengkontrakan rumah tersebut kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II jadi dalam hal ini sebenarnya Penggugat sudah mengetahuinya bahwa obyek sengketa masih dikuasai oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II karena perbuatan dari Penggugat sendiri dan ibunya yang telah menerima uang kontrakan obyek sengketa dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Gugatan Penggugat pada posita 9 halaman 3 karena hal tersebut adalah tidak benar, bahwa Penggugat telah menerima uang kontrakan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atas obyek sengketa yang di kontrakan oleh Penggugat.
5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Gugatan Penggugat Posita 10,11,12, 13 dan 14 karena hal tersebut tidak didasari alasan-alasan dan dasar hukum yang jelas maka Tergugat keberatan atas dalil posita Penggugat nomor 10,11,12,13 dan 14 sehingga beralasan dan berdasar hukum agar dalil tersebut dinyatakan di tolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.
6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil posita Gugatan Penggugat nomor 15 halaman 5 permohonan sita jamin (CB) adalah tidak berdasar dan harus ditolak .
7. Bahwa Tergugat menolak dalil dalil posita Gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

DALAM REKONVENSI

Bahwa Tergugat perlu mengajukan Gugatan Rekonpensi untuk itu dalam perkara ini pihak Turut Tergugat I disebut Tergugat Rekonpensi I dan Turut Tergugat II di sebut sebagai Tergugat Rekonpensi II dan Penggugat di sebut sebagai Tergugat Rekonpensi III sedangkan pihak Tergugat disebut sebagai

Hal. 9 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Penggugat Rekonvensi adapun alasan alasan Gugatan Rekonvensi adalah sebagai berikut :

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari Gugatan balik ini.
2. Bahwa pada mulanya Penggugat Rekonvensi telah membeli rumah karang sebagaimana sertifikat hak milik nomor 01784 atas nama Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II dengan luas 94M2 yang terletak di Desa Cikandang Kecamatan Kersana kabupaten Brebes.
3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 09 Januari 2019 Penggugat Rekonvensi membayar obyek sengketa tersebut sebesar Rp. 85.000.000,-(delapan puluh lima juta rupiah) dan uang tersebut diterima oleh Tergugat Rekonvensi I dan diketahui dan disetujui oleh Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi menyerahkan bukti kepemilikan yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01784 kepada Penggugat Rekonvensi.
4. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPdata sarat sarat sahnya atas adanya perjanjian Jual beli tanah dan bangunan rumah tertanggal 09 Januari 2019 telah terpenuhi. Dengan demikian perjanjian jual beli rumah dan bangunan sebagaimana kwitansi tertanggal 09 Januari 2019 dinyatakan sah dan wajib ditaati dan dilaksanakan sebagaimana pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.
5. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi menjual rumah karang dan bangunan tersebut kepada Tergugat Rekonvensi III
6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 20 Februari 2019 Penggugat Rekonvensi telah menerima pembayaran atas obyek sengketa dari Tergugat Rekonvensi III sebesar Rp. 115.000.000,-(seratus lima belas juta rupiah) dan sekaligus Penggugat Rekonvensi menyerahkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milk nomor 01784 yang masih atas nama Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi mengetahui bahwa obyek sengketa masih di tempati oleh Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II
7. Bahwa selanjutnya pada tanggal 07 Juli 2019 Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II telah membayar kontrakan terhadap obyek sengketa kepada Ibu dari Tergugat Rekonvensi III.

Hal. 10 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa karena Gugatan Rekonvensi diajukan dengan bukti-bukti dan telah memenuhi pasal 180 HIR maka Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim negeri Brebes cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan dengan isi putusan dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoer baar bijvooraad) baik ada Banding maupun Kasasi.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 12/Pdt.G/2024/PN.Bbs menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat dan selanjutnya memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan Eksepsi Tergugat adalah tepat dan benar;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Para Rekonvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan sebagai hukumnya Tergugat Rekonvensi III adalah pembeli yang tidak beritikad baik
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat terhadap Kwitansi jual beli rumah karang tertanggal 09 Januari 2019 yang di tandatangani antara Tergugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi dan diketahui oleh Tergugat Rekonvensi II.
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat terhadap Kwitansi jual beli rumah karang atas nama Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Trekonvensi III tertanggal 20 Februari 2019.
5. Menyatakan keputusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) baik ada Banding maupun Kasasi.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar biaya perkara yang timbul karena Gugatan ini.

SUBSIDAIR

Hal. 11 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, memberikan jawaban sebagai berikut:

Dalam Rekonsensi

Bahwa Tergugat Rekonsensi I dan Tergugat Rekonsensi II menolak untuk seluruhnya gugatan dari gugatan rekonsensi dengan alasan sebagai berikut;

1. Bahwa tergugat rekonsensi I atau turut tergugat I dan tergugat rekonsensi II atau turut tergugat II tetap pada dalil-dalil jawaban gugatan yang telah sampaikan dan mohon untuk menjadi satu kesatuan dalam jawaban rekonsensi
2. Bahwa tergugat rekonsensi I atau turut tergugat I dan tergugat rekonsensi II atau turut tergugat II menolak dalil gugatan rekonsensi dari Penggugat rekonsensi karena faktanya hingga saat ini SHM nomor 01784 masih atas nama tergugat rekonsensi I dan tergugat rekonsensi II dan tidak pernah dijual kepada Penggugat rekonsensi
3. Bahwa tergugat rekonsensi I atau turut tergugat I dan tergugat rekonsensi II atau turut tergugat II menolak gugatan rekonsensi pada poin 3 karena patut diduga terdapat pemalsuan tanda tangan tergugat rekonsensi I dan tergugat rekonsensi II oleh Penggugat rekonsensi yang dimaksudkan untuk menghilangkan unsur pidana, karena dengan sampai saat ini sertifikat hak milik nomor 01784 masih atas nama tergugat rekonsensi I dan tergugat rekonsensi II dan tidak pernah dijual kepada Penggugat rekonsensi
4. Bahwa tergugat rekonsensi I atau turut tergugat I dan tergugat rekonsensi II atau turut tergugat II menolak gugatan rekonsensi Penggugat patut diduga kwitansi tanggal 9 Januari 2019 telah dipalsukan, oleh karena itu tergugat rekonsensi I, tergugat rekonsensi II dan tergugat rekonsensi III merasa telah dibohongi oleh Penggugat rekonsensi
5. Bahwa tergugat rekonsensi I atau turut tergugat I dan tergugat rekonsensi II atau turut tergugat II memohon kepada majelis hakim untuk membatalkan jual beli antara Penggugat rekonsensi dan tergugat rekonsensi III karena jual beli tersebut tidak sah, yang mana tergugat rekonsensi I dan tergugat rekonsensi II tidak pernah menjual rumah karang SHM nomor 01784 kepada Penggugat rekonsensi

Hal. 12 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



6. Bahwa tergugat rekonvensi I atau turut tergugat I dan tergugat rekonvensi II atau turut tergugat II menolak jual beli yang dilakukan Penggugat rekonvensi dengan tergugat rekonvensi III tidak sah, dan tergugat rekonvensi I dan rekonvensi II tidak akan meninggalkan rumah tersebut
7. Bahwa tergugat rekonvensi I atau turut tergugat I dan tergugat rekonvensi II atau turut tergugat II menolak gugatan Penggugat rekonvensi pada poin 7 adanya pembayaran kontrak rumah karang SHM nomor 01784 karena bagaimana mungkin tergugat rekonvensi I dan tergugat rekonvensi II selaku pemilik yang sah atas SHM nomor 01784 mengontrak dirumah sendiri yang dijadikan obyek sengketa, melainkan uang yang dibayarkan kepada bapak Toyib adalah pembayaran bunga atas hutang tergugat rekonvensi I yang kemudian bapak Toyib menyuruh tergugat rekonvensi I melanjutkan membayar bunga tersebut kepada ibu khanifa;
8. Bahwa tergugat rekonvensi I atau turut tergugat I dan tergugat rekonvensi II atau turut tergugat II menolak untuk seluruhnya dalil-dalil gugatan dari Penggugat rekonvensi

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas merupakan satu kesatuan baik yang ada dalam jawaban konvensi maupun jawaban rekonvensi maka kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara untuk memutus yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak untuk seluruhnya gugatan rekonvensi dari Penggugat rekonvensi;
2. Menyatakan batal demi hukum jual beli antara Penggugat rekonvensi dan tergugat rekonvensi III;
3. Mengembalikan SHM nomor 01784 kepada tergugat rekonvensi I dan tergugat rekonvensi II;
4. Tergugat rekonvensi I atau turut tergugat I dan tergugat rekonvensi II atau turut tergugat II sanggup untuk membayar hutang dengan cara mencicil sejumlah Rp 500.000,- perbulan;

Bahwa turut tergugat I dan turut tergugat II bersama ini mohon menyampaikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah suami istri sekaligus pemilik rumah, untuk keperluan sehari-hari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memutuskan berhutang kepada bapak Toyib selaku bapak kandung dari Tiyo Juniardi sebesar Rp, 36.000.000,-;

Hal. 13 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa rumah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hanya sebagai jaminan hutang kepada bapak Toyib;
3. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada urusan dengan saudara Tiyo Juniardi;
4. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah menjual rumah kepada saudara Tiyo Juniardi dan tidak akan keluar dari rumah miliknya;
5. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak rela rumahnya dijual;
6. Akan tetapi membayar hutangnya kepada saudara Toyib dengan cara mencicil setiap bulan ± Rp 500.000,- dengan estimasi selama 6 tahun;
7. Justru Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II akan minta ganti rugi atas rumahnya yang dijual tanpa ijin;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3329160609870002 atas nama Mukhamad Usman, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi jual beli tanggal 20 Februari 2019, telah diterima dari M. Usman Bin Sudar, uang sejumlah Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), untuk pembayaran jual beli rumah karang luas 94 m2 di Desa Cikandang Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, an. Warji-Riah RT. 01, RW 01, ditandatangani oleh Tiyo Juniardi, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01784 diterbitkan tanggal 04/07/2017 terletak di Desa Cikandang Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, Nama Pemegang Hak 1. WARJI 2. RIAH, luas 94 m2 (sembilan puluh empat meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor: 00262/Cikandang/2017 tanggal 29/05/2017, selanjutnya diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi dari bukti-bukti surat telah sesuai dengan aslinya serta telah bermaterai cukup kemudian fotokopi dari bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara, sedangkan berkas pembandingnya dikembalikan kepada Penggugat melalui Kuasa Hukumnya;

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

Hal. 14 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Darwilah, di bawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang menjual obyek sengketa tersebut adalah Toyib;
- Bahwa pada awalnya Toyib berkumikasi dengan Saksi dan menawarkan rumah di Desa Cikandang yang menjadi obyek sengketa dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian Saksi tawarkan pada Ibu Khanifah yang kemudian rumah tersebut disurpay dan cocok yang selanjutnya rumah tersebut dibeli dengan harga Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah);
- Bahwa Saksi kenal dengan Tiyo Juniardi (Tergugat);
- Bahwa hubungannya Tiyo Juniardi (Tergugat) dengan Toyib adalah ayah dan anak;
- Bahwa pada tahun 2019 jual beli tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa tempat jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut di rumah Tiyo Juniardi (Tergugat);
- Bahwa pada saat itu yang menerima uang jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah Tiyo Juniardi (Tergugat) dan Saksi melihatnya;
- Bahwa pada saat itu yang menyerahkan uang adalah Usman (Penggugat) dan Khanifah dan yang menerimanya adalah Toyib dan Tiyo Juniardi (Tergugat);
- Bahwa yang menyampaikan mau menjual saja pada saat itu adalah Tiyo Juniardi (Tergugat);
- Bahwa Saksi melihat kwitansi jual beli tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa dengan harga Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) jual beli tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa dengan cara dibayar secara tunai jual beli tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut
- Bahwa pada saat menyerahkan uang untuk pembayaran tanah dan bangunan tersebut ada Usman (Penggugat), Khanifah, Tiyo Juniardi (Tergugat) dan Toyib;
- Bahwa Saksi sebagai makelar dalam jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut;
- Bahwa dalam jual beli tanah dan bangunan tersebut Saksi sebagai makelar dapat upah sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);

Hal. 15 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah sekarang milik Toyib;
- Bahwa Saksi pernah melihat rumah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa rumah yang menjadi obyek sengketa sekarang yang menempati adalah Riah (Turut Tergugat II);
- Bahwa Saksi sebagai makelar tanah dan bangunan tersebut sampai pembayaran saja tidak sampai membuat surat-surat ke Desa;
- Bahwa setahu Saks, Toyib di desa mudah memberikan hutang;
- Bahwa hutang dalam bentuknya seperti bank keliling;
- Bahwa Saksi juga pernah hutang pada Toyib;
- Bahwa Saksi sudah sering jadi makelar tanah dan bangunan;
- Bahwa Saksi tinggal dekat dengan rumah Toyib;
- Bahwa sudah sekira 15 (lima belas) tahun Saksi menjadi makelar tanah dan bangunan;
- Bahwa pada awalnya tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut milik siapa Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak pernah diperlihatkan surat-surat kepemilikan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa pertama kali Saksi melihat tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa sendirian sedangkan Warji (Turut Tergugat I) dan Riah (Turut Tergugat II) tidak ada;
- Bahwa pada saat jual beli tanah tersebut sekira sehabis zuhur;
- Bahwa yang terima dan tanda tangan pada saat jual beli tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa adalah Khanifah;
- Bahwa pada saat itu Khanifah langsung tawar menawar dengan Toyib dan setelah jadi ada yang ngontrak rumah tersebut;
- Bahwa pada saat pembayaran pertama pembayaran ada disampaikan ke Khanifah oleh Toyib kalau rumah tersebut ada yang ngontrak;
- Bahwa pada saat itu Khanifah mengijinkan kalau rumah tersebut ada yang ngontrak yaitu Riah (Turut Tergugat II);
- Bahwa batas-batas tanah dan bangunan tersebut sudah tahu;
- Bahwa sebelum rumah tersebut dijual kepada Usman (Penggugat) rumah tersebut milik Tiyo Juniardi (Tergugat);
- Bahwa Khanifah tersebut adalah Ibu dari Mukhamad Usaman Bin Sudar (Penggugat);
- Bahwa Saksi pernah mengetahui dan membaca bukti T-6 berupa kwitansi tersebut dimana Khanifah menitipkan uang akan tetapi

Hal. 16 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Saksi lupa berapa jumlahnya dan kapan serta uang tersebut untuk apa;

- Bahwa setelah terjadi transaksi yang menempati rumah tersebut adalah Riah (Turut Tergugat II) sebagai yang ngontrak;
- Bahwa Saksi tidak tahu Toyib mendapatkan rumah tersebut darimana yang Saksi tahu rumah tersebut milik Toyib;
- Bahwa yang menjual tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah Toyib;

2. Khanifah, tidak sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah ibu kandung dari Penggugat;
- Bahwa ada peristiwa jual beli tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut di Desa Ciandang, Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes;
- Bahwa dalam jual beli tanah dan bangunan tersebut ada perantaranya yaitu Darwilah;
- Bahwa jual beli tanah dan bangunan tersebut bertempat di rumah Tiyo Juniardi (Tergugat);
- Bahwa harga tanah dan bangunan tersebut adalah Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah);
- Bahwa pada saat jual beli tersebut ada Saksi, Usman (Penggugat), Darwilah, Tiyo Juniardi (Tergugat) dan Toyib;
- Bahwa jual beli tanah dan bangunan tersebut dengan cara tunai;
- Bahwa yang menerima uangnya adalah Toyib dan Tiyo Juniardi (Tergugat) dan dibuatkan kwitansinya;
- Bahwa Saksi membeli tanah dan bangunan tersebut untuk anak Saksi yaitu Mukhamad Usman (Penggugat);
- Bahwa pada saat Saksi melihat rumah yang menjadi obyek sengketa ada penghuninya yaitu seorang laki-laki;
- Bahwa pada awal Saksi ditawarkan rumah milik Toyib yang katanya milik Tiyo Juniardi (Tergugat) yang kemudian Saksi tawar yang pada awalnya minta seharga Rp135.000.000,00 (sertus tiga puluh lima juta rupiah) dan sepakat dengan harga Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) pada bulan Februari 2019;
- Bahwa setelah jual beli surat-surat rumah berupa SHM diserahkan Kepada Saksi;

Hal. 17 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melihat kwitansi jual beli antara (Penggugat) dan Tiyo Juniardi (Tergugat) tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak pernah menceritakan pada Toyib dan Tiyo Juniardi (Tergugat) kalau dirumah tersebut ada orangnya;
 - Bahwa pada saat itu Saksi tidak membaca SHM tersebut atas nama Toyib dan Tiyo Juniardi (Tergugat) karena Saksi percaya saja kalau SHM tersebut atas nama Toyib dan Tiyo Juniardi (Tergugat);
 - Bahwa yang mengurus surat-surat tanah dan bangunan tersebut Saksi menyuruh menantunya Saksi;
 - Bahwa Saksi sebelumnya tidak mengetahui kalau rumah tersebut sebelumnya milik Warji (Turut Tergugat I) dan Riah (Turut Tergugat II);
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Warji (Turut Tergugat I) dan Riah (Turut Tergugat II) menempati rumah tersebut;
 - Bahwa Saksi sebelumnya tidak mengetahui kalau SHM tanah dan bangunan yang Saksi beli atas nama Warji (Turut Tergugat I) dan Riah (Turut Tergugat II);
 - Bahwa sekarang yang menempati rumah tersebut adalah Warji (Turut Tergugat I) dan Riah (Turut Tergugat II);
3. Muhamad Riyadhi, tidak sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada saat jual beli antara Mukhamad Usman (Penggugat) dan Tiyo Juniardi (Tergugat);
 - Bahwa yang Saksi ketahui dalam perkara ini adalah pada tahun 2021 saat Saksi mau mengurus mengganti nama pada SHM tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa ke pijak desa dan dari pihak desa minta surat jual beli antara penjual dan pembelinya;
 - Bahwa pada saat itu Saksi konfirmasi pada Riah (Turut Tergugat II) yang mengatakan tidak ada surat jual belinya;
 - Bahwa pada saat itu yang diminta dari pihak desa adalah jual beli dari Riah (Turut Tergugat II) dan Tiyo Juniardi (Tergugat);
 - Bahwa tanah dan bangunan tersebut milik Warji (Turut Tergugat I) dan Riah (Turut Tergugat II) dan tercatat di Desa;
 - Bahwa setelah Saksi konfirmasi pada Riah (Turut Tergugat II) kemudian Saksi ke rumah Tiyo Juniardi (Tergugat) dan pada saat itu Tiyo Juniardi (Tergugat) bisa memberikan lagi kwitansi tersebut dengan biaya Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) dan untuk biaya

Hal. 18 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



2 (dua) orang Saksi tersebut Tiyo Juniardi (Tergugat) minta sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);

- Bahwa pada saat itu Saksi tidak mau membayar biaya tambahan untuk kwitansi tersebut karena pemikiran Saksi itu kewenangan dari penjual sehingga Saksi tidak mau bayar;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat SHM dari tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika tanah dan bangunan yang berSHM dijual ke Tiyo Juniardi (Tergugat);
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah dan bangunan tersebut dikontrakan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mengontrakan rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut dan yang Saksi tahu Khanifah hanya meneruskan saja;
- Bahwa Saksi tinggal dengan Ibu mertua Saksi yaitu Khanifah;
- Bahwa jarak dari rumah Saksi ke lokasi rumah yang menjadi obyek sengketa sekira 4 km (empat kilo meter);
- Bahwa surat-surat berupa sertifikat tanah dan bangunan obyek sengketa pada saat jual diserahkan pada Khanifah;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada saat jual beli antara Riah (Turut Tergugat II) dengan Tiyo Juniardi (Tergugat) rumah tersebut dalam keadaan disewa oleh Riah (Turut Tergugat II);
- Bahwa pada saat Saksi diminta untuk mengurus balik nama SHM tersebut, Saksi tidak tahu letak rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut dan setelah ditolak dari Desa barulah Saksi tahu letak rumah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu jika Khanifah nitip uang sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);
- Bahwa Khanifah dapat tawaran rumah dari Darwilah;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas dari tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa pada saat itu harga tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa sudah disepakati;
- Bahwa pada saat itu Saksi ada diberitahu kalau rumah tersebut sedang dalam keadaan ada yang menyewa dan pada saat itu Saksi menerima;

Hal. 19 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



- Bahwa tidak ada surat sewa menyewa rumah yang menjadi obyek sengketa;
- 4. Enik Subekti, di bawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi di Desa sebagai RT (Rukun Tetangga);
 - Bahwa jarak rumah Saksi dengan rumah (Turut Tergugat I) sekira 25 m (dua puluh lima meter);
 - Bahwa Saksi tidak melihat jual beli antara Tiyo Juniardi (Tergugat) dengan Mukhamad Usman (Penggugat) hanya Saksi mendengar cerita saja;
 - Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa sudah sekira 15 (lima belas) tahun ditempati oleh Warji (Turut Tergugat I) dan Riah (Turut Tergugat II);
 - Bahwa yang Saksi dengar dari Mukhamad Usman (Penggugat) adalah pernah mau dibeli tanah dan bangunan tersebut akan tetapi tidak bisa menempati karena masih ditempati oleh warga;
 - Bahwa Saksi tahu dengan Khanifah;
 - Bahwa Saksi tidak pernah dengar jika Khanifah ada masalah jual beli tanah dan bangunan;
- 5. Waryono, di bawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa atas nama Warji (Turut Tergugat I) dan Riah (Turut Tergugat II);
 - Bahwa Saksi tidak tahu sejak tahun berapa tanah dan bangunan tersebut atas nama Warji (Turut Tergugat I) dan Riah (Turut Tergugat II);
 - Bahwa setahu Saksi jika Warji (Turut Tergugat I) dan Riah (Turut Tergugat II) punya tanah dan bangunan di Desa Cikandang;
 - Bahwa Saksi tidak tahu jual beli tanah dan bangunan antara Tiyo Juniardi (Tergugat) dengan Warji (Turut Tergugat I) dan Riah (Turut Tergugat II);
 - Bahwa Mukhamad Usman (Penggugat) pernah datang ke Desa dan untuk balik nama sertifikat;
 - Bahwa sekira pada tahun 2021 Mukhamad Usman (Penggugat) datang ke Desa dari pihak Desa meminta kwitansi kepemilikan awal tanah dan Mukhamad Usman (Penggugat) pada saat itu tidak punya;

Hal. 20 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat itu yang Saksi tanyakan kepada Mukhamad Usman (Penggugat) adalah tentang kelengkapannya apa saja dan biasanya ada kwitansi jual belinya;
- Bahwa pada saat itu Saksi masih sebagai Sekretaris Desa di Desa Cikandang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa kebiasaan di Desa Cikandang kalau ada jual beli tanah pertama adalah ada laporan jual beli ke Desa yang kemudian proses jual beli jual beli di Desa, akan tetapi ada juga yang tidak lapor ke Desa;
- Bahwa batas-batas dari tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut Saksi tahu, sebelah Barat adalah tanah kosong/00895, sebelah Timur adalah Danuri/00535, sebelah Selatan adalah 00897 dan sebelah Utara adalah Jalan Desa;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa sejak akhir Desember 2018 Saksi menjadi Sekdes sehingga pada saat ada program sertifiat dari Pemerintahan Saksi belum menjadi Sekretaris Desa;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3329160106880015 atas nama Tiyo Juniardi, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Kwitansi jual beli tanggal 9 Januari 2019, telah diterima dari Tiyo Juniardi, uang sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah), untuk pembayaran jual beli rumah karang letak di Desa Cikandang Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes atas nama Sertifikat Bapak Warji dan Istri Ibu Riah, luas tanah 94 m2 (sembilan puluh empat meter persegi), ditandatangani oleh Riah Binti Dartam (Alm), selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Riah dan Warji tanggal 14 Juli 2023, yang menyatakan telah menjual tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01784 terletak di RT.01 RW.01, Desa Cikandang Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes kepada Saudara Tiyo Juniardi, selanjutnya diberi tanda T-3;

Hal. 21 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



4. Fotokopi Kwitansi jual beli tanggal 20 Februari 2019, telah diterima dari M. Usman Bin Sudar, uang sejumlah Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), untuk pembayaran jual beli rumah karang luas 94 m2 di Desa Cikandang Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, an. Warji-Riah RT. 01, RW 01, ditandatangani oleh Tiyo Juniardi, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01784 diterbitkan tanggal 04/07/2017 terletak di Desa Cikandang Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, Nama Pemegang Hak 1. WARJI 2. RIAH, luas 94 m2 (sembilan puluh empat meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor: 00262/Cikandang/2017 tanggal 29/05/2017, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Kwitansi perjanjian bayar rumah tanggal 7 Juli 2019, telah diterima dari Bu Riah Titip Uang, uang sejumlah Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), untuk pembayaran perjanjian bayar rumah dalam waktu dua tahun sementara ngontrak perbulan Rp700.000,00 pembayaran pertama bulan 8, selanjutnya diberi tanda T-6;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi dari bukti-bukti surat telah sesuai dengan aslinya serta telah bermaterai cukup, kecuali bukti T-4, T-5 dan T-6 tidak dapat ditunjukkan aslinya dan hanya merupakan fotokopi dari fotokopi serta telah bermaterai cukup, kemudian fotokopi dari bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara, sedangkan berkas pembandingnya dikembalikan kepada Tergugat melalui Kuasa Hukumnya;

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

1. Rudy Hartono, di bawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi tahu dengan Warji (Turut Tergugat I), Riah (Turut Tergugat II) dan Tiyo Juniardi (Tergugat);
 - Bahwa yang Saksi ketahui dalam perkara ini ada masalah jual beli rumah;
 - Bahwa jual beli rumah antara Riah (Turut Tergugat II) dengan Tiyo Juniardi (Tergugat) dengan harga Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);
 - Bahwa letak rumah yang dijadikan sebagai obyek sengketa tersebut di Desa Cikandang, Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes;

Hal. 22 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah dan bangunan tersebut milik Riah (Turut Tergugat II);
- Bahwa pada saat jual beli tersebut bertempat di rumah Tiyo Juniardi (Tergugat);
- Bahwa pada saat jual beli bertempat di rumah Tiyo Juniardi (Tergugat) ada Warji (Turut Tergugat I), Riah (Turut Tergugat II) dan Toyib;
- Bahwa Saksi melihat sendiri uang tersebut namun Saksi tidak menghitung jumlah uang tersebut;
- Bahwa rumah yang dijual tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi melihat sendiri sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa sertifikat rumah tersebut atas nama Warji (Turut Tergugat I) dan Riah (Turut Tergugat II);
- Bahwa sertifikat sudah diserahkan pada Tiyo Juniardi (Tergugat);
- Bahwa jual beli rumah tersebut terjadi pada tahun 2019;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar jika Tiyo Juniardi (Tergugat) jual beli rumah cuman cerita;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tiyo Juniardi (Tergugat) jual rumah pada siapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang beli rumah Tiyo Juniardi (Tergugat);
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga Tiyo Juniardi (Tergugat) menjual rumah tersebut;
- Bahwa pada saat jual beli rumah antara Riah (Turut Tergugat II) dengan Tiyo Juniardi (Tergugat) tidak ada paksaan;
- Bahwa pada saat jual beli si penjual menerima dengan nyata;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada saat itu rumah masih dihuni oleh Riah (Turut Tergugat II) apa tidak;
- Bahwa pada saat jual beli antara Riah (Turut Tergugat II) dengan Tiyo Juniardi (Tergugat) yang menyaksikan adalah Toyib, Warji (Tergugat I) dan Saksi;
- Bahwa pada saat itu yang menerima uangnya adalah Riah (Turut Tergugat II);
- Bahwa pada saat itu Tiyo Juniardi (Tergugat) memanggil Saksi untuk menjadi Saksi pada saat transaksi jual beli obyek sengketa dan Saksi disuruh tandatangan sebagai Saksi jual beli;
- Bahwa rumah Saksi berdampingan dengan rumah Tiyo Juniardi (Tergugat);

Hal. 23 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah datang dan membuat surat di Polsek Losari namun Saksi lupa buat surat apa;
 - Bahwa Saksi pernah membuat surat di Polres Brebes namun Saksi lupa pada tahun berapa;
 - Bahwa Saksi pernah tandatangan pada surat tersebut dan isi dari surat tersebut Saksi lupa;
 - Bahwa jarak Saksi dengan uang pembayaran jual beli tersebut sekira 2 (dua) meter;
 - Bahwa pada saat itu uang disimpan didalam plastik kresek warna hitam;
2. Mohamad Aziz, di bawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Tiyo Juniardi (Tergugat);
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tiyo Juniardi (Tergugat) sebagai teman;
 - Bahwa Saksi datang ke persidangan ini karena ada masalah sengketa jual beli tanah dan bangunan;
 - Bahwa Saksi tahu jual beli tanah dan bangunan antara Tiyo Juniardi (Tergugat) dengan Riah (Turut Tergugat II) dan Mukhamad Usman (Penggugat) dari cerita Tiyo Juniardi (Tergugat);
 - Bahwa Tiyo Juniardi (Tergugat) pernah cerita pada Saksi membeli tanah dan bangunan dengan harga Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) jual beli tanah dan bangunan tersebut;
 - Bahwa Tiyo Juniardi (Tergugat) pernah cerita pada Saksi kalau tanah dan bangunan tersebut sudah bersertifikat;
 - Bahwa Tiyo Juniardi (Tergugat) pernah cerita pada Saksi kalau tanah dan bangunan tersebut sudah dijual lagi pada Mukhamad Usman (Penggugat) dengan harga Rp118.000.000,00 (seratus delapan belas juta rupiah)
 - Bahwa Saksi pernah diperlihatkan jual beli tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa;
 - Bahwa pekerjaan Saksi adalah wiraswasta dan bertempat tinggal di Losari Kabupaten Cirebon;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat Riah (Turut Tergugat II) secara langsung;
 - Bahwa Saksi melihat Riah (Turut Tergugat II) di Video pada handphone Tiyo Juniardi (Tergugat);
 - Bahwa Tiyo Juniardi (Tergugat) cerita pada Saksi pada tahun 2020;

Hal. 24 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pendidikan terakhir Saksi adalah SMA dan pernah kuliah akan tetapi tidak lulus;
- Bahwa sejak tahun 2015 Saksi kenal dengan Tiyo Juniardi (Tergugat) pada saat di wilayah Gebang Kabupaten Cirebon;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3329115506640004 atas nama Riah, selanjutnya diberi tanda TT.I.II-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3329110907550001 atas nama Warji, selanjutnya diberi tanda TT.I.II-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2024, bahwa Riah Binti Dartam, menyatakan tidak pernah menerima uang sebesar Rp85.000.000,00 dari Sdr. Tiyo Juniardi dan menjual rumah kepada Sdr. Tiyo Juniardi, selanjutnya diberi tanda TT.I.II-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2024, bahwa Warji Bin Kamid, menyatakan tidak pernah menerima uang sebesar Rp85.000.000,00 dari Sdr. Tiyo Juniardi dan menjual rumah kepada Sdr. Tiyo Juniardi, selanjutnya diberi tanda TT.I.II-4;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi dari bukti-bukti surat telah sesuai dengan fotokopinya serta telah bermaterai cukup kemudian fotokopi dari bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara, sedangkan berkas pembandingnya dikembalikan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, melalui Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Chumaeri, di bawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tiyo Juniardi (Tergugat) karena ada masalah hutang piutang;
 - Bahwa pada awalnya anak Saksi hutang pada Tiyo Juniardi (Tergugat) dan anak Saksi juga hutang pada kedua orang tua Tiyo Juniardi (Tergugat) namun anak Saksi tidak bisa bayar hutang tersebut selanjutnya rumah Saksi dibayari oleh Tiyo Juniardi (Tergugat) dengan dihargai Rp150.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Hal. 25 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah Saksi bertempat di Ciampel, Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes;
 - Bahwa Saksi kurang yahu pasti hutang anak Saksi pada Tiyo Juniardi (Tergugat) berapa karena yang hutang anak Saksi, setelah anak Saksi tidak bisa bayar hutangnya baru anak Saksi bilang pada Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui masalah dalam perkara ini;
 - Bahwa SHM milik Saksi atas nama Saksi dengan suami Saksi;
 - Bahwa sampai dengan sekarang tidak ada pengurusan balik nama sertifikat;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tiyo Juniardi (Tergugat) sebagai tetangga;
2. Syamsul Muin Abadi, di bawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Riah (Turut Tergugat II) karena jarak rumah Saksi ke rumah Riah (Turut Tergugat II) sekira 700 m (tujuh ratus meter);
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui jual beli tanah dan bangunan antara Tiyo Juniardi (Tergugat) dengan Riah (Turut Tergugat II);
 - Bahwa Riah (Turut Tergugat II) tidak pernah jual rumah pada Tiyo Juniardi (Tergugat);
 - Bahwa yang menempati rumah Riah (Turut Tergugat II) tersebut adalah Warji (Turut Tergugat I) dan Riah (Turut Tergugat II);
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tiyo Juniardi (Tergugat) sebagai teman main bulu tangkis saja dan tidak pernah cerita masalah jual beli tanah dan rumah;
 - Bahwa Saksi di Desa sebagai Kepala Dusun;
 - Bahwa Rumah Riah (Turut Tergugat II) sekarang masih ditempati Warji (Turut Tergugat I) dan Riah (Turut Tergugat II);
 - Bahwa Saksi tidak pernah denger Riah (Turut Tergugat II) jual rumah pada Tiyo Juniardi (Tergugat);
 - Saksi tidak mengetahui rumah Riah (Turut Tergugat II) dijual pada Mukhamad Usman (Penggugat);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Juli 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Hal. 26 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa 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 HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan ini adalah sebagaimana tersebut diatas;

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa selain menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, ternyata bersamaan dengan Jawaban terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya yaitu;

A. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata, Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat sebelum mempertimbangkan materi pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut:

Ad. A Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan Eksepsi Obscuur Libel yang pada pokoknya yaitu:

1. Tidak jelasnya Obyek Sengketa dalam Posita;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya Posita Nomor 2 tidak jelas dalam menyebutkan batas-batas yang menjadi Obyek sengketa yaitu batas sebelah Selatan : 00897 dan batas Sebelah Barat : 00895 ini nomor apa? Oleh karena obyek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat menjadi tidak jelas (kabur) bahwa oleh karena batas-batas yang dijelaskan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur maka Gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (Yurisprudensi MA No. 81 K/Sip/1971);

2. Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat nomor 8 menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menjual rumah karang dengan SHM No. 01784 kepada Penggugat tetapi faktanya Tergugat juga belum menyerahkan rumah karang tersebut

Hal. 27 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



tetapi pada faktanya dalam Petitum Gugatan Penggugat, Penggugat tidak meminta untuk membatalkan jual beli tersebut. Bahwa dalam hal ini untuk memenuhi syarat formil sebuah Gugatan, maka salah satunya adalah Petitum haruslah disebutkan dan di mintakan sehingga mempunyai korelasi dengan Posita. Oleh karena Penggugat dalam Petitumnya tidak meminta untuk membatalkan jual beli dengan Tergugat, maka mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara Aquo menolak Gugatan Penggugat atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Obscuur Libel dari Tergugat maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Eksepsi Obscuur Libel adalah gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libel) dapat terjadi terhadap tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan atau dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (Fatelijke grond), dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (eenduidelijke en bepaalde conclusie);

Menimbang, bahwa ketidakjelasan suatu Gugatan terjadi dalam hal adanya kontradiksi antara Posita dengan Petitum, karena secara prinsipnya posita dengan petitum harus saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan, selain itu adanya singkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum, selanjutnya hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum dan begitupula yang dimintakan dalam Petitum harus ada dasar/alasannya;

Menimbang, bahwa Posita atau fundamental petendi berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan (Grondslag Van De Lis) Posita berisi tentang keadaan atau peristiwa dan penjelasan yang berhubungan dengan hukum yang dijadikan dasar atau alasan gugatan, fundamental petendi harus memuat dua unsur yaitu:

a. Dasar Hukum;

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan

Hal. 28 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



antara Penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa;

b. Dasar Fakta;

Memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau berhubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat dan penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan fundamental petendi tersebut di atas, maka Posita Surat Gugatan harus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud;

Menimbang, bahwa mencermati posita gugatan Penggugat terdapat kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan yaitu Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);

Menimbang, bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum timbul karena perbuatan seseorang yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, sebagaimana yang telah diuraikan lengkap dalam gugatan Penggugat sedangkan yang dimaksud Tergugat dalam eksepsi angka kesatu dan angka kedua sudah masuk materi pokok perkara yaitu berhubungan dengan masalah pembuktian, yang harus dibuktikan pada saat perkara *a quo* memasuki tahap pembuktian sehingga dengan demikian maka Eksepsi Tergugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka terhadap seluruh keberatan Tergugat dan alasannya telah dinyatakan tidak dapat diterima oleh karenanya terhadap Eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan **ditolak**;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang Formalitas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Hal. 29 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa setelah majelis mempelajari isi gugatan Penggugat tersebut, bahwa di dalam posita angka kesatu dan keempat Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pembeli objek rumah karang dengan SHM No. 01784 berdasarkan kwitansi tertanggal 20 Februari 2019, dengan kwitansi berbunyi "jual beli Rumah Karang Luas 94 m2 yang terletak di Desa Cikandang RT.01/RW.01 Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes atas nama Riah-Warji", dengan harga Rp115.000.000 yang dibeli dari Tergugat namun pada saat Penggugat akan melakukan peralihan SHM menjadi atas nama Penggugat tidak bisa dilakukan, dengan diketahui pada saat Penggugat datang ke Balai desa dimana objek tersebut berada, ditemukan fakta jika tidak pernah ada bukti jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sehingga Penggugat merasa dirugikan baik secara materiil dan immateriil;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata, orang yang merasa haknya dilanggar disebut sebagai Penggugat sedangkan Tergugat adalah orang yang ditarik ke muka Pengadilan karena dirasa telah melanggar hak Penggugat;

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan antara posita Penggugat dengan Petitum Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum, apabila dikaitkan dengan tuntutan Penggugat dalam Petitumnya, sebelum Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum, Penggugat tidak menyatakan atau meminta terlebih dahulu bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik atas SHM No. 01784 yang terletak di Desa Cikandang RT.01/RW.01 Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes atas nama Riah-Warji berdasarkan jual beli, dimana hal tersebut adalah yang menjadi dasar tuntutan Penggugat menggugat karena perihal gugatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Bahwa dengan tidak dimuatnya petitum tersebut mengakibatkan antara posita dengan petitum gugatan Penggugat cacat hukum yang menyebabkan gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) sebagaimana Pasal 8 angka 3 Reglement op de Rechtsvordering (Rv);

Menimbang, bahwa sesuai asas pembuktian dalam hukum acara perdata dimana pembuktian mengenai sengketa keperdataan tidak diperbolehkan adanya ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum gugatan. Apalagi dalam hal ini, posita merupakan dasar dari Penggugat

Hal. 30 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



untuk memohonkan petitum gugatannya. Antara posita dengan petitum tidak boleh adanya perbedaan baik itu dalam penulisan nama Penggugat maupun Tergugat sebagai dasar untuk mengajukan gugatan. Apabila antara posita dengan petitum telah sesuai, maka akan dipertimbangkan alat bukti Penggugat apakah dapat menguatkan dalil gugatannya atau tidak;

Menimbang, bahwa demikian pula setelah Penggugat membacakan gugatannya, Penggugat menyatakan dengan tegas tidak ada perubahan. Dengan demikian oleh karena terdapat ketidaksesuaian dalam posita gugatan Penggugat sebagaimana pertimbangan diatas, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor:582 K/Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975, Kaidah Hukumnya berbunyi: *"Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"*. Hal tersebut dipertegas pula dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor:28 K/Sip/1973 Tanggal 5 Nopember 1975, Kaidah Hukumnya berbunyi: *"Karena rechtfeiten yang diajukan bertentangan dengan petitum, gugatan harus ditolak"*;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada persesuaian antara posita gugatan Penggugat dengan petitum gugatan Penggugat maka gugatan tersebut dinyatakan kabur/*obscuur libel*, dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan **tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*)**;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka tidak ada relevansinya untuk mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi I/Turut Tergugat I Konvensi, Tergugat Rekonvensi II/Turut Tergugat II Konvensi dan Tergugat Rekonvensi III/Penggugat Konvensi sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugat rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi meminta sebagai berikut :

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari Gugatan balik ini;
2. Bahwa pada mulanya Penggugat Rekonvensi telah membeli rumah karang sebagaimana sertifikat hak milik nomor 01784 atas nama Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II dengan luas 94 M2 yang terletak di Desa Cikandang Kecamatan Kersana kabupaten Brebes;



3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 09 Januari 2019 Penggugat Rekonvensi membayar obyek sengketa tersebut sebesar Rp. 85.000.000,-(delapan puluh lima juta rupiah) dan uang tersebut diterima oleh Tergugat Rekonvensi I dan diketahui dan disetujui oleh Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi menyerahkan bukti kepemilikan yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01784 kepada Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPdata sarat sarat sahnya atas adanya perjanjian Jual beli tanah dan bangunan rumah tertanggal 09 Januari 2019 telah terpenuhi. Dengan demikian perjanjian jual beli rumah dan bangunan sebagaimana kwitansi tertanggal 09 Januari 2019 dinyatakan sah dan wajib ditaati dan dilaksanakan sebagaimana pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya;
5. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi menjual rumah karang dan bangunan tersebut kepada Tergugat Rekonvensi III;
6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 20 Februari 2019 Penggugat Rekonvensi telah menerima pembayaran atas obyek sengketa dari Tergugat Rekonvensi III sebesar Rp. 115.000.000,-(seratus lima belas juta rupiah) dan sekaligus Penggugat Rekonvensi menyerahkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milk nomor 01784 yang masih atas nama Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi mengetahui bahwa obyek sengketa masih di tempati oleh Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II;
7. Bahwa selanjutnya pada tanggal 07 Juli 2019 Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II telah membayar kontrakan terhadap obyek sengketa kepada Ibu dari Tergugat Rekonvensi III;
8. Bahwa karena Gugatan Rekonvensi diajukan dengan bukti-bukti dan telah memenuhi pasal 180 HIR maka Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim negeri Brebes cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan dengan isi putusan dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoer baar bijvooraad) baik ada Banding maupun Kasasi;

Bahwa dari petitum tersebut di atas Majelis Hakim menilai gugatan rekonvensi dalam perkara ini mengikuti (linear) gugatan konvensi sehingga apabila gugatan konvensi tidak dapat diterima sehingga belum ditentukan

Hal. 32 dari 34 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Bbs



status hukumnya pada perkara konvensi yang berakibat gugatan reconvensi mengikuti gugatan asal (konvensi) maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya oleh karenanya gugatan reconvensi harus dinyatakan **tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkverklaard)**;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara akan dipertimbangkan sekaligus dan tersendiri dalam putusan ini;

Dalam Konvensi Dan Reconvensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dan reconvensi masing-masing dinyatakan tidak dapat diterima, maka sudah menurut Majelis Hakim adalah relevan jika Penggugat Konvensi (asal) dinilai sebagai pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, HIR dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara tersebut;

MENGADILI :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);

Dalam Reconvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);

Dalam Konvensi dan Reconvensi:

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sejumlah Rp1.803.000,00 (satu juta delapan ratus tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes, pada hari Selasa, tanggal 17 September 2024, oleh kami, Kuku Kurniawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Merry Hariyanah, S.H., M.H., dan Imam Munandar, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Selasa, tanggal 24 September



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

2024 dengan dihadiri oleh Imam Bashori, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

(Merry Harianah, S.H., M.H.)

(Kukuh Kurniawan, S.H., M.H.)

(Imam Munandar, S.H., M.H.)

Panitera Pengganti,

(Imam Bashori, S.H.)

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Proses	Rp 100.000,00
3. PNBP	Rp 50.000,00
4. Panggilan	Rp 103.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp1.350.000,00
6. Sumpah	Rp 150.000,00
7. Materai	Rp 10.000,00
8. Redaksi	Rp 10.000,00 +
Jumlah	Rp1.803.000,00 (satu juta delapan ratus tiga ribu rupiah);