



**PUTUSAN**  
**Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Serang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Scalin Brianca**, berkedudukan di di Link. Jombang Kali RT 002/001 Kel. Masigit Kec. Jombang Kota Cilegon - Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ibnu Sina, S.H., dkk, Advokat/Pengacara dari Kantor Hukum "K.SIH HUTASOIT & REKAN" yang berkantor di Jl. Penancangan Raya No. 34 Kota Serang - Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Mei 2021, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. TJONG SZEDJIN beralamat Apartemen Mediterania 2, Tower Helikonia, lantai 25 HN, jalan Tanjung Duren Raya, kota Jakarta Barat dalam hal ini bertindak selaku Pribadi, sebagai Pembuat Perjanjian dan atau pemberi persetujuan atas renovasi objek Perkara tahun 2019, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**.
2. WONG LIE TJEN beralamat Apartemen Mediterania 2, Tower Helikonia, lantai 25 HN, jalan Tanjung Duren Raya, kota Jakarta Barat dalam hal ini bertindak selaku Pribadi, sebagai istri dari Tjong Szdedjin dan ibu Penggugat, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**
3. BRAMITA BRIANCA beralamat Jl. Luminting Manado dalam hal ini bertindak selaku Pribadi, berkedudukan sebagai saudara kandung Penggugat dan sebagai Ahli Waris. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**
4. VINISTIN BRIANCA beralamat Apartemen Mediterania 2, Tower Helikonia, lantai 25 HN, jalan Tanjung Duren Raya, kota Jakarta Barat dalam hal ini bertindak selaku Pribadi, berkedudukan sebagai

*Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



saudara kandung Penggugat dan sebagai Ahli Waris, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**

5. YUDAS BRIANTO beralamat di Taman Cilegon Indah Blok C9 No. 20 kota cilegon, dalam hal ini bertindak selaku pribadi, berkedudukan sebagai Ahli Waris dan saudara kandung Penggugat, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV**

6. RIO (ANAK ALM. Tjong Jin Fah alias RUDI HARYANTO) beralamat di Jl. Sunan Kali Jaga No. 26 Rangkas Bitung Lebak Banten, dalam hal ini bertindak sebagai pribadi, berkedudukan sebagai Ahli Waris, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT V**

Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, selanjutnya disebut sebagai Para Turut Tergugat

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 10 Juni 2021 dalam Register Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg, yang selanjutnya ada perubahan terkait tanggal gugatan yang semula tertera tanggal 10 Mei 2018 dirubah menjadi tanggal 10 Mei 2021, selain itu ada perubahan nama dari Turut Tergugat IV awalnya tertulis Yudas Bramanto dirubah menjadi Yudas Brianto, penggugat tersebut telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **I. KEDUDUKAN, HUBUNGAN HUKUM DAN KEPENTINGAN HUKUM PARA PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT :**

1. Bahwa terjadinya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat serta Para Turut Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat serta Para Turut Tergugat adalah masih memiliki ikatan hubungan kekeluargaan;

*Halaman 2 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



- Bahwa sekitar pada bulan Mei tahun 2019, Tjong Szedjin alias Rudi Haryanto (Tergugat), Wong Lie Tjen (ibu / Turut Tergugat I), Bramita Brianca alias Cik Afung (Turut Tergugat II) dan Vinistin Brianca alias cik Mimi (Turut Tergugat III) datang kekediaman tempat tinggal Penggugat dengan maksud membicarakan keinginan Tergugat menjual sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat kepada Penggugat yang beralamat di Perumahan Pondok Cilegon Indah Blok D12 no. 03 Kel. Kedaleman Kec. Cibeber Kota Cilegon – Banten, dengan batas - batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : tanah milik Mr. Sakai  
Sebelah Timur : tanah milik Iman Hendrawan  
Sebelah Utara : jalan utama Pondok Cilegon Indah  
Sebelah Selatan : tanah milik Scalin Brianca

mengingat hubungan kekeluargaan terlebih khusus dalam hal ini adalah hubungan ayah dan anak maka perjanjian ini dibuat sebatas secara lisan, dengan kesepakatan harga Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);

- Bahwa untuk meyakinkan keseriusan jual beli obyek perkara, maka pada tanggal 27 juni 2019 Penggugat menyerahkan sejumlah uang dengan cara transfer via rekening atas nama Tergugat dengan nomor rekening 163 0000 364 599 Bank Mandiri sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan pada tanggal 01 Juli 2019 via transfer rekening Bank Mandiri atas nama Turut Tergugat I nomor rekening 163 003 565 010 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang saat itu atas perintah Tergugat untuk diserahkan kepada Wong Lie Tjen (ibu/Turut Tergugat I) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dan Rp. 10.000.000,- untuk pengobatan dan belanja alat kesehatan Tergugat, sehingga seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

*Halaman 3 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



- Bahwa selain kesepakatan harga jual beli obyek perkara, antara Penggugat dengan Tergugat juga menyepakati renovasi bangunan obyek perkara yang semula adalah tempat tinggal atau kediaman menjadi bangunan ruko (toko), hal mana renovasi obyek perkara diketahui dan atas izin Tergugat, dengan kesepakatan pengelolaan toko diserahkan kepada Penggugat, dengan dibebankan biaya renovasi bangunan obyek perkara kepada Penggugat ;
- Bahwa untuk membiayai renovasi bangunan obyek perkara tersebut, Penggugat menghabiskan biaya renovasi sebesar Rp. 408.000.000,- (empat ratus delapan juta rupiah) yang berasal dari Pinjaman Dana P.T Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang kota Cilegon dengan total pinjaman Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan kontrak Permohonan Kredit Nomor B 3202a-KC-XV/06/2020, dan uang pribadi Penggugat sebesar Rp. 158.000.000,- (seratus lima puluh delapan juta rupiah) hal mana pembayaran Pinjaman Dana kepada P.T Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang kota Cilegon dengan menjadi beban Penggugat bersama suami secara gotong royong dan peminjaman dana renovasi kepada P.T. Bank BRI tersebut dengan sistem perjanjian perpanjangan masa pinjaman per setiap tahun selama pinjaman tersebut belum terlunasi;
- Bahwa renovasi obyek perkara dimulai pada awal bulan Juli 2019 dan selesai pada akhir bulan oktober 2019;
- Bahwa setelah renovasi obyek perkara rampung (selesai), Penggugat menempati salah satu dari 2 ruko (toko) yang terbangun dari renovasi obyek perkara selama tiga (3) bulan lamanya (November, Desember 2019 dan Januari 2020) serta satu ruko yang lainnya disewakan kepada pihak ke tiga;
- Bahwa setelah obyek perkara direnovasi dan mempunyai nilai jual tinggi ternyata Tergugat berubah pikiran, dimana pada bulan

*Halaman 4 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Januari 2020 tersebut Tergugat mengambil alih pengelolaan obyek perkara, serta memaksa Penggugat untuk membayar sewa toko kepada Tergugat dan menyewakan obyek perkara kepada orang lain tanpa melibatkan Penggugat yang mana Tergugat dalam hal ini telah mencederai kesepakatan pengelolaan obyek perkara;

- Bahwa setelah Tergugat menyadari obyek perkara memiliki nilai jual tinggi dan Tergugat menguasai baik obyek perkara dan pengelolaan sepenuhnya, Tergugat secara nyata tidak mengakui perihal jual beli obyek perkara antara Penggugat dan Tergugat dan secara nyata dan tegas pula tidak mengakui biaya renovasi obyek perkara adalah menggunakan dana atau uang Penggugat, serta Tergugat menyatakan dengan nyata dan tegas bila Penggugat telah merusak kediaman Tergugat dan merubah objek perkara tanpa izin Tergugat ;

- Bahwa karena perbuatan Tergugat yang berulang kali menimbulkan kerugian materi serta sikap Tergugat yang seolah membedakan Penggugat dari saudara Penggugat lainnya yang menyebabkan Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat ;

- Bahwa mengingat begitu banyak kerugian baik materil dan non materil yang Penggugat alami, hal tersebut yang menjadi dasar pertimbangan Penggugat tidak menginginkan jual beli objek perkara dengan sertifikat hak milik atas nama pemilik lama (Vinistin Brianca) untuk dilanjutkan, Penggugat hanya menginginkan kerugian yang timbul dan berkaitan dengan renovasi objek perkara baik materil dan non materil untuk dikembalikan sebagai hak Penggugat sepenuhnya ;

2. Bahwa Penggugat menarik Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V adalah untuk menghindari gugatan ini kurang pihak yang menyebabkan gugatan ini mengandung cacat formil, mengingat pula bahwa objek perkara merupakan hak milik Tergugat dengan sertifikat hak milik nomor 480 yang masih atas nama Turut Tergugat

*Halaman 5 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



III atau Vinistin Brianca (pemilik lama), sesuai dalam Putusan Pengadilan Negeri serang nomor 171/Pdt.G/2020/PN.Srg yang sifatnya putusan tersebut adalah negatif ;

## II. FAKTA HUKUM

1. Bahwa perjanjian jual beli objek perkara secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat dan penyerahan uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) bukti P.1;
2. Bahwa objek perkara yang semula tempat tinggal dan telah di renovasi menjadi bangunan ruko (toko) serta biaya yang timbul guna merenovasi objek perkara yang dibiayai oleh Penggugat seluruhnya menghabiskan dana sebesar Rp. 408.000.000,- (empat ratus delapan juta rupiah) bukti P.2.a, P.2.b dan P.2.c ;
3. Bahwa penguasaan dan pengelolaan objek perkara oleh Tergugat tanpa melibatkan Penggugat sebagai pihak yang merenovasi objek perkara merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, dimana hasil dari penguasaan dan pengelolaan obyek perkara tersebut tidak mendatangkan keuntungan bagi Penggugat;

## III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

1. Bahwa Tergugat secara nyata dan tegas telah mengingkari perjanjian jual beli objek perkara yang dibuat secara lisan bersama Penggugat ;
2. Bahwa ingkarnya Tergugat atas perjanjian jual beli objek perkara yang dibuat secara lisan dimana Penggugat telah mengeluarkan dana sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai uang muka dan biaya renovasi sebesar Rp. 408.000.000,- (empat ratus delapan juta rupiah), yang mana obyek perkara dikuasai dan dikelola oleh Tergugat tanpa melibatkan Penggugat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan hal itu merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata ;

## IV. KERUGIAN PENGGUGAT

*Halaman 6 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



1. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana dikemukakan di atas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi PENGGUGAT yang dapat diperhitungkan secara materiil maupun immateriil (moral);
2. Bahwa Rincian Kerugian dimaksud yang sebenarnya dialami Penggugat adalah sebagai berikut :

**A.** - Bunga bank (empat belas persen) dari pengajuan pokok pinjaman Rp. 250.000.000 X 14% perbulan = Rp. 2.916.000 X 24 bulan = Rp. 69.984.000

- Biaya pengajuan perpanjangan masa pinjaman pertahun Rp. 20.000.000,- (periode 2020 dan 2021)
- Biaya renovasi dan upah pekerja Rp. 408.000.000,-
- Uang muka sebagai tanda keseriusan jual beli obyek perkara Rp. 50.000.000,-
- Bunga Moratoir Rp. 158.000.000,- X 6% = Rp. 9.480.000,- X 2 (tahun) = Rp. 18.960.000,-
- Biaya jasa Pengacara perkara ini sebesar .....Rp. 100.000.000,-
- Total kerugian materiil adalah Rp. 666.944.000,-  
**(enam ratus enam puluh enam juta Sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah)**

**B.** Kerugian secara immaterial berupa pengorbanan waktu dan tenaga serta biaya-biaya transportasi dan akomodasi selama dua tahun terhitung mei 2019 sampai saat ini, oleh karena itu sangatlah beralasan secara hukum apabila Penggugat menuntut kerugian secara immateriil ini sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

**C.** Sehingga akibat perbuatan melawan hukum dari TERGUGAT, maka PENGGUGAT mengalami kerugian secara materiil dan immateriil yang jumlahnya sebesar **Rp. 766.944.000,- (Tujuh ratus enam puluh enam juta Sembilan**

*Halaman 7 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



**ratus empat puluh ribu rupiah)** yang dengan didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara maka kerugian tersebut dibebankan kepada Tergugat. Oleh karena itu sangat beralasan hukum Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar Tergugat dihukum membayar kerugian senilai **Rp. 766.944.000,- (Tujuh ratus enam puluh enam juta Sembilan ratus empat puluh ribu rupiah) ;**

3. Bahwa untuk membiayai renovasi obyek perkara, Penggugat mempunyai beban cicilan yang berjalan sampai saat ini atas pinjaman kepada P.T Bank BRI (bank rakyat Indonesia), oleh karena itu sangat beralasan hukum Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan Putusan uitvoerbaar bij Voorraad meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi ;

4. Bahwa selain kerugian-kerugian di atas berdasarkan ketentuan hukum, maka sudah sepatutnya pula TERGUGAT dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

5. Bahwa untuk menghindari i'tikad tidak baik dari TERGUGAT dalam melaksanakan putusan pengadilan, serta dengan didasarkan pada ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara dan agar putusan dalam perkara ini tidak illusoir, maka sudah sepatutnyalah PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Serang untuk :

A. Melakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap barang milik TERGUGAT berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan ruko (toko) sekarang, yang terletak di di Perumahan Pondok Cilegon Indah Blok D12 no. 03 Kel. Kedaleman Kec. Cibeber Kota Cilegon – Banten yang tidak lain adalah objek perkara aquo ;

B. Bahwa untuk memenuhi tuntutan Penggugat kepada Tergugat maka sangat beralasan hukum Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk melakukan sita eksekusi berupa penjualan lelang atas obyek perkara melalui KPKNL Serang

*Halaman 8 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



yang hasil penjualannya diserahkan kepada Penggugat yang nilainya sebesar kerugian Penggugat dalam gugatan ini ;

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, yang didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan. Karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Serang, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan Putusan yang berkeadilan dengan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sesuai irah-irah dalam Putusan ;

#### V. TUNTUTAN (PETITUM)

Berdasarkan seluruh uraian dalil-dali di atas, maka PENGGUGAT dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT
2. untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap barang-barang milik TERGUGAT berupa :
  - Sebidang tanah dan bangunan ruko (toko) sekarang, yang terletak di di Perumahan Pondok Cilegon Indah Blok D12 no. 03 Kel. Kedaleman Kec. Cibeber Kota Cilegon – Banten yang tidak lain adalah objek perkara aquo ;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT sebesar **Rp.766.944.000,- (tujuh ratus enam puluh enam juta Sembilan ratus empat puluh ribu rupiah)**, dengan perincian:
  - a. Kerugian materil sebesar Rp. 666.944.000,-
  - b. Kerugian immaterial sebesar Rp. 100.000.000,-

*Halaman 9 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Apabila Tergugat tidak mampu membayar kerugian Penggugat tersebut diatas, maka dilakukan penjualan lelang atas obyek perkara berupa Sebidang tanah dan bangunan ruko (toko) sekarang, yang terletak di di Perumahan Pondok Cilegon Indah Blok D12 no. 03 Kel. Kedaleman Kec. Cibeber Kota Cilegon – Banten, melalui KPKNL Serang yang hasil penjualannya diserahkan kepada Penggugat yang nilainya sebesar **Rp. 766.944.000,- (Tujuh ratus enam puluh enam juta Sembilan ratus empat puluh ribu rupiah) ;**

6. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
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 ;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak, untuk Penggugat hadir dipersidangan Kuasanya Ibnu Sina Hutasoit, S.H., berdasarkan surat Kuasa Nomor 332/SK.HUK/Pdt/2021/PN srg dan untuk Tergugat I dan Turut Tergugat I, II, III, IV serta Turut Tergugat V hadir Kuasanya Jimi Siregar, S.H., M.H. dkk, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 Juni 2021 Nomor 035/SK-JSP/VI/2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang Nomor 166/SK.Huk/Perdata/2021/PN Srg, tanggal 21 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wisnu Rahadi, S.H., M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Serang, sebagai Mediator;

*Halaman 10 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Agustus 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang telah dirubah sebelumnya, yakni mengenai tanggal gugatan yang semula tertulis tanggal 10 Mei 2018 menjadi 10 Mei 2021, kemudian nama Turut Tergugat IV awalnya tertulis Yudas Bramanto menjadi Yudas Brianto, selanjutnya atas perubahan tersebut Penggugat membacakan gugatannya yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat Para Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas dan diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam persidangan;
2. Bahwa Gugatan Penggugat KABUR (OBSCUUR LIBEL), dimana :
  - a. Gugatan kabur, dimana Penggugat dalam judul gugatannya, dalam posita angka IV poin nomor 1, dan dalam Petitem poin nomor 2, mendalilkan gugatannya adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa seharusnya dalil gugatan Penggugat adalah gugatan WANPRESTASI, bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka I poin nomor 1, bagian 2, 3 dan 4, yang mendalilkan adanya perjanjian jual beli objek gugatan, antara Penggugat dengan Tergugat;
  - b. Bahwa gugatan Penggugat pada halaman 2, poin 2 adalah kabur, dimana alasan Penggugat memasukkan Turut Tergugat I, dikarenakan kedudukannya sebagai isteri dari Tergugat, hal mana tidak ada kaitan hukum antara kedudukan Turut Tergugat I sebagai isteri Tergugat, dengan gugatan Penggugat, Turut Tergugat I juga tidak ikut dalam persetujuan jual beli objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat;
  - c. Bahwa gugatan kabur, dimana dalam Posita angka I, poin nomor 1, bagian tiga, Penggugat mendalilkan Turut Tergugat I,

*Halaman 11 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



menerima uang muka pembayaran objek perkara, akan tetapi, dalam petitum tidak ada satupun dalil, yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Turut Tergugat I, untuk memberikan Ganti Rugi kepada Penggugat, hal mana mengakibatkan gugatan Penggugat kabur;

d. Bahwa gugatan kabur, dimana pada gugatan a quo, baik dalam posita maupun dalam petitum, Penggugat tidak memasukkan secara lengkap data identitas objek perkara, dimana Penggugat tidak menyebutkan nomor Sertipikat Hak Milik dan nama yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik, hal mana mengakibatkan gugatan tidak lengkap dan kabur terkait objek perkara;

e. Tidak ada hubungan hukum antara Gugatan Penggugat dengan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, karena tidak ada keterlibatan Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dalam proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, apalagi dikaitkan dengan kedudukan sebagai ahli waris;

f. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman 2, poin 3,4,5 dan 6 yang menyebutkan Turut Tergugat II Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, merupakan ahli waris dari Tergugat adalah keliru dan kabur, faktanya Tergugat belum meninggal, karenanya Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V bukan dan atau belum menjadi ahli waris dari Tergugat, bahkan untuk Turut Tergugat V, kedudukannya dengan Tergugat adalah sama- sama ahli waris dari Alm. TJONG JIN FAH, yang merupakan anak dari Tergugat dan Bapak dari Turut Tergugat V;

g. Bahwa dalil gugatan Penggugat terkait uang muka pembelian objek perkara adalah kabur dan tidak sinkron, sebagaimana tertuang pada angka II, poin nomor 1, halaman 6, yang mendalilkan telah menyerahkan uang muka pembelian sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat, adalah bertentangan dengan gugatan pada angka I, poin nomor 1 bagian ke 3, halaman 3-4, yang mendalilkan menyerahkan uang melalui transfer kepada Tergugat

*Halaman 12 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta) dan Turut Tergugat I Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) dan Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) untuk pengobatan dan belanja alat kesehatan Tergugat. Hal tidak benar bahwa Penggugat menyerahkan uang muka pembelian pembeian sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat;

h. Bahwa gugatan kabur, dimana Penggugat pada gugatan, angka IV poin nomor 5, huruf B, halaman 9, meminta Pengadilan untuk melakukan sita eksekusi, berupa penjualan lelang atas obyek perkara melalui KPKNL Serang. Bahwa dalam gugatan perdata tidak mengenal adanya sita eksekusi, selain itu apa yang disampaikan dalam posita a quo, tidak dimohonkan oleh Penggugat dalam Petitum gugatannya a quo, hal mana menjadikan gugatan Penggugat kabur; Berdasarkan uraian eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat a quo, membuktikan bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel), karenanya sudah selayaknya Gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklaard).

3. Bahwa Gugatan Penggugat EROR IN PERSONA, sebagaimana tersebut dibawah ini :

1. Gugatan Penggugat a quo Kurang Pihak (plurium litis consortium), karena tidak menarik Pihak-pihak yang menguasai objek perkara a quo sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, bahwa saat ini objek perkara a quo sedang dalam penguasaan dan atau disewa oleh pihak lain, karenanya sudah seharusnya Penggugat menarik dan atau memasukkan pihak penyewa objek perkara a quo sebagai Pihak Tergugat atau Turut Tergugat;

2. Salah sasaran Pihak Yang ditarik sebagai Tergugat (gemis aanhoedarmigheid), dengan alasan-alasan sebagai berikut :

b.1. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka I, nomor 1, bagian ke-4, halaman 4, menyatakan, perjanjian jual beli objek perkara, dibuat dan atau disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat, karenanya Tindakan Penggugat menarik Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut

*Halaman 13 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Tergugat V, yang tidak ikut membuat dan menyepakati perjanjian jual beli objek perkara adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak diterima, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan MA No. 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan, suatau perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, hanya mengikat kepada mereka.

- b.2. Bahwa gugatan Penggugat pada halaman 2, poin 3,4,5 dan 6 adalah keliru, dimana alasan Penggugat memasukkan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, dalam kedudukannya selaku ahli waris dari Tergugat. Bahwa Tergugat belum meninggal dunia, karenanya dalil Penggugat a quo yang menarik Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, dikarenakan kedudukannya sebagai ahli waris Tergugat adalah keliru dan atau salah sasaran;

Berdasarkan uraian eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat a quo, membuktikan bahwa gugatan Penggugat terdapat EROR IN PERSONA, yang mana mengakibatkan gugatan Penggugat cacat Formil, karenanya sudah selayaknya Gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklaard).

#### DALAM POSITA

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

- I. Bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat membantah dalil Penggugat yang termuat pada angka I tentang KEDUDUKAN HUBUNGAN HUKUM DAN KEPENTINGAN HUKUM PARA PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT, yang akan diuraikan poin demi poin sebagai berikut :

#### Poin Nomor 1.

- Bahwa benar Penggugat dengan Tergugat serta Para Turut Tergugat masih memiliki ikatan keluarga;

*Halaman 14 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



- Bahwa benar ada kesepakatan jual beli lisan antara Penggugat dengan Tergugat terkait rumah objek perkara senilai Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah), akan tetapi setelah disepakati, tidak ada realisasi dan itikad baik dari Penggugat untuk membayarkan sejumlah uang pembelian yang telah disepakati, hingga diajukannya gugatan ini juga Tergugat masih menunggu niat baik Penggugat untuk membayarkan uang pembelian sesuai kesepakatan a quo, tapi Penggugat menolaknya dengan berbagai alasan;
- Bahwa tidak benar Tergugat telah memberikan uang muka pembelian rumah objek perkara kepada Tergugat sejumlah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), faktanya Penggugat, memberi uang kepada Tergugat sebesar Rp. 30.000.000, (tiga puluh juta rupiah), itu pun bukan sebagai uang muka, tapi berdasarkan omongan Penggugat pada saat akan memberikan uang kepada Tergugat, Penggugat menyatakan uang a quo merupakan pemberian dari anak (Penggugat) kepada Bapaknya (Tergugat) dan tidak terkait jual beli objek perkara, sedangkan Rp. 10.000.000, (sepuluh juta rupiah) diberikan kepada Turut Tergugat I, selaku Ibu Penggugat dan bukan atas perintah dan sepengetahuan Tergugat, selanjutnya dikatakan Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), yang didalilkan untuk pengobatan dan belanja alat kesehatan Tergugat, adalah mengada-ada dan Tergugat dan Turut Tergugat I, dengan tegas membantah dalil Penggugat a quo;
- Bahwa dalil Penggugat a quo, yang mendalilkan telah mengeluarkan uang muka pembelian objek perkara sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat adalah tidak benar dan tidak terbukti, karenanya sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim, menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklaard);
- Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat yang mendalilkan adanya kesepakatan renovasi bangunan obyek perkara dan penyerahan pengelolaan bangunan obyek perkara kepada Penggugat,

*Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



faktanya sejak semula Tergugat meminta kepada Penggugat menyelesaikan Pembayaran uang jual beli sejumlah 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Tergugat, sebelum melakukan renovasi atas objek perkara, akan tetapi Penggugat memaksa dengan berbagai alasan dan bujuk rayu. Bahwa tindakan Penggugat, jelas-jelas memiliki itikad tidak baik, dimana Penggugat ingin memanfaatkan kondisi Tergugat yang sudah tua renta, agar dapat memiliki dan menguasai objek perkara. Selain itu setelah bangunan objek perkara yang semula merupakan rumah Tergugat, berubah menjadi Toko, Penggugat kemudian menempati dan mempergunakan bangunan a quo, untuk tempat usaha berdagang kosmetik, selain itu Penggugat juga telah mengambil / menerima uang hasil sewa salah satu objek perkara (toko) dari penyewa toko a quo akan tetapi Penggugat tidak menguraikan dalam gugatannya a quo, hal mana membuktikan itikad tidak baik dari Penggugat, menyembunyikan kebenaran bahwa dirinya telah pernah menikmati hasil sewa dan bahkan mempergunakan bangunan objek perkara untuk usahanya;

- Bahwa Tergugat dan Para Tergugat, tidak ada hubungan hukum, tidak tahu menahu serta tidak pernah dilibatkan, terkait pengajuan pinjaman yang diajukan ke Bank BRI cabang Kota Cilegon, karena dalil peminjaman sejumlah untuk merenovasi objek perkara a quo, tidak ada kaitannya dengan Tergugat dan Para Turut Tergugat.

Bahwa dalil Penggugat a quo juga secara terang benderang membuktikan bahwa faktanya sejak semula Penggugat tidak memiliki uang untuk memenuhi kesepakatan jual beli objek perkara kepada Tergugat sejumlah 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah), karena untuk merenovasi saja Penggugat mengajukan pinjaman/kredit ke Bank, dan pinjamannya/kredit tersebut macet, lantas bagaimana Penggugat dapat membayar kepada Tergugat, kalau membayar cicilan pinjaman/kredit saja tidak mampu, hal tersebut juga membuktikan, bahwa renovasi adalah kedok dari Penggugat untuk menguasai harta Tergugat secara cuma-cuma;

*Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



- Bahwa benar renovasi dimulai pada Juli 2019 sampai dengan Oktober 2019;
- Bahwa benar dalil gugatan Penggugat yang menyatakan menempati salah satu toko untuk usaha dagangnya, hal mana membuktikan bahwa Penggugat telah memperoleh keuntungan dari objek perkara, setelah selesai dibangun, dan benar Penggugat telah menyewakan salah satu toko kepada Pihak Ketiga dan telah memperoleh keuntungan berupa uang sewa toko selama 1 (satu) tahun, akan tetapi Penggugat tidak merinci jumlah uang hasil sewa yang diterimanya dalam gugatan a quo, hal mana bila dikaitkan dengan kerugian, seharusnya juga diperhitungkan keuntungan yang telah diperolehnya atas objek perkara. Tidak dimasukkannya keuntungan yang diperoleh Penggugat dari hasil sewa objek perkara membuktikan gugatan Penggugat kabur sekaligus memperlihatkan itikad tidak baik dari Penggugat;
- Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat yang menyatakan "Bahwa setelah obyek perkara direnovasi dan mempunyai nilai jual tinggi ternyata Tergugat berubah pikiran, dimana pada bulan Januari 2020 tersebut Tergugat mengambil alih pengelolaan obyek perkara, serta memaksa Penggugat untuk membayar sewa toko kepada Tergugat dan menyewakan obyek perkara kepada orang lain tanpa melibatkan Penggugat yang mana Tergugat dalam hal ini telah mencederai kesepakatan pengelolaan obyek perkara"  
Faktanya Penggugatlah yang memiliki itikad tidak baik terhadap Tergugat, dimana setelah selesai direnovasi, Penggugatlah yang menguasai bangunan objek perkara, dimana satu toko dipakai usaha dagang Penggugat, satu toko lagi disewakan kepada Pihak ketiga tanpa seijin Tergugat dan sepeserpun Penggugat tidak membagi hasil sewa kepada Tergugat.  
Bahwa Tergugat melihat itikad tidak baik dari Penggugat, dimana saat ditagih uang pembelian objek perkara oleh Tergugat kepada Penggugat, Tergugat selalu menghindar dengan berbagai alasan, karenanya untuk

*Halaman 17 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



mengamankan aset milik Tergugat dari Penggugat, adalah wajar bila Tergugat mengambil alih pengelolaan objek perkara a quo;

- Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat yang menyatakan :  
“bahwa setelah Tergugat menyadari objek perkara memiliki nilai jual tinggi dan Tergugat menguasai baik obyek perkara dan pengelolaan sepenuhnya, dst.....”

Dalil Penggugat a quo adalah mengada-ada dan memutarbalikkan fakta. Bahwa faktanya Penggugatlah yang tidak mau memenuhi kewajibannya untuk membayar uang pembelian objek perkara kepada Tergugat, sebagaimana kesepakatan bersama, padahal Penggugat telah menguasai dan atau menempati objek perkara untuk usaha dan menikmati hasil sewa dari Pihak ketiga, Tindakan Penggugat yang telah menguasai dan menyewakan objek perkara, sebelum membayar uang kesepakatan jual beli kepada Tergugat membuktikan adanya itikad tidak baik dari Penggugat ingin menguasai objek perkara secara cuma-cuma;

- Bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat, menolak dalil Penggugat yang mendalilkan, Tergugat telah berulang kali menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, begitu juga dalil yang menyatakan adanya perbedaan perlakuan Tergugat kepada Penggugat dari saudara Penggugat lainnya;

- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan :  
“..mengingat begitu banyak kerugian materil dan non materil yang Penggugat alami, hal tersebut menjadi pertimbangan Penggugat tidak menginginkan jual beli objek perkara hak milik atas nama pemilik lama (Vistin Brianca) dilanjutkan dst...”

Dalil Penggugat a quo adalah sangat mengada-ada, karena faktanya Penggugat memang tidak memiliki uang untuk memenuhi kesepakatan jual beli objek perkara yang dibuat dengan Tergugat, hal mana dapat dilihat, Penggugat tidak mampu melunasi pinjaman/kreditnya di Bank BRI cabang Cilegon (keredit macet), dimana Penggugat telah berkali-kali ditegur oleh Bank BRI, sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat. Kalau mencicil saja tidak sanggup bagaimana hendak melunasi

*Halaman 18 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



pembayaran kepada Tergugat, karenanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangatlah mengada-ada dan tidak beralasan;  
Berdasarkan uraian-uraian jawaban Tergugat dan Para Turut Tergugat, sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (nietontvankelijke verklaard);

Poin Nomor 2.

- Bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan menarik Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V adalah untuk menghindari gugatan kurang pihak, yang menyebabkan gugatan ini mengandung cacat formil, dst...
- Bahwa tindakan Penggugat yang menarik Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, padahal tidak memiliki hubungan hukum atas kesepakatan jual beli objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak diterima, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan MA No. 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan, suatau perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, hanya mengikat kepada mereka.

II. Bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat membantah dalil Penggugat yang termuat pada angka II tentang FAKTA HUKUM, yang akan diuraikan poin demi poin sebagai berikut :

Poin Nomor 1

Bahwa tidak benar Tergugat menerima uang sebesar Rp. 50.000.000, (lima puluh juta rupiah) dari Penggugat, faktanya berdasar dalil gugatan Penggugat pada angka I, poin nomor 1 bagian ke 3, halaman 3-4, yang mendalilkan menyerahkan uang melalui transfer kepada Tergugat sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta) dan itupun sesuai perkataan Penggugat hanya sebagai pemberian kepada orang tua (uang pegangan), sedangkan Turut Tergugat I Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta), jadi dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat menerima uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari Penggugat adalah tidak benar, dan mengada-ada;

*Halaman 19 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Poin Nomor 2

Bahwa dalil Penggugat pada poin nomor 2, yang menyatakan telah mengeluarkan biaya renovasi sebesar Rp. 408.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) adalah berdasarkan hitungan Penggugat, dan pada saat mediasi, selaku orang tua, Tergugat telah menawarkan solusi untuk mengganti biaya renovasi tersebut, setelah toko objek perkara laku, akan tetapi Penggugat menolaknya dan tetap bersikukuh meminta ganti rugi sejumlah Rp. 766.944.000,- (tujuh ratus enam puluh enam juta sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah), hal tersebut membuktikan bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik dan mencoba mencari keuntungan dari kondisi yang ada. Atas itikada tidak baik Penggugat a quo kiranya dapat menjadi pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim dalam mengambil putusan;

Poin Nomor 3

Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada poin nomor 3, yang pada pokoknya menyatakan pengelolaan objek perkara oleh Tergugat tanpa melibatkan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, adalah mengada-ada dan merupakan pemutar balikan fakta. Bahwa faktanya setelah di renovasi, objek perkara dikuasai dan dipergunakan oleh Penggugat untuk berdagang, sedangkan objek yang satunya lagi oleh Penggugat disewakan kepada Pihak Ketiga tanpa meminta ijin kepada Tergugat selaku pemilik sah objek perkara, dan hasil sewa toko, Tergugat tidak diberi sepeser pun. Adanya tindak tanduk itikad tidak baik dari Penggugat yang tidak membagi uang sewa objek perkara kepada Tergugat dan ditambah Penggugat setelah ditagih uang pembayaran objek sengketa, selalu menghindari, mengakibatkan Tergugat mengambil alih objek perkara, guna menyelamatkan objek perkara dari itikad tidak baik Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Tergugat dan Para Turut Tergugat a quo, yang mana dilandasi fakta-fakta dan bukti yang sebenarnya, karenanya sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak

*Halaman 20 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



III. Bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat membantah dalil Penggugat yang termuat pada angka III tentang PERBUATAN MELAWAN HUKUM, yang akan diuraikan poin demi poin sebagai berikut :

Poin Nomor 1

Bahwa Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat pada poin nomor 2 a quo;

Poin Nomor 2

Bahwa Tergugat membantah secara tegas dalil gugatan Penggugat pada poin nomor 2 a quo, baik berupa uang muka maupun dalil tentang adanya Perbuatan Melawan hukum oleh Tergugat. Faktanya Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak memiliki itikad baik, dimana Penggugat menguasai objek perkara dan menyewakan objek perkara tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat, dan mengambil seluruh uang sewa, Penggugat juga tidak mau melunasi uang pembelian objek perkara, sesuai kesepakatan yang telah dibuat;

IV. Bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat membantah dalil Penggugat yang termuat pada angka IV tentang KERUGIAN PENGGUGAT, yang akan diuraikan poin demi poin sebagai berikut :

Poin Nomor 1

Bahwa Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat pada poin nomor 1 a quo , karena mengada-ada dan bertentangan dengan fakta sebenarnya;

Poin Nomor 2

Bahwa Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat pada poin nomor 2 a quo , terkait kerugian Penggugat karena mengada-ada dan bertentangan dengan fakta sebenarnya.

Bahwa dalil hitungan kerugian materil Penggugat adalah sangat-sangat mengada ada dan tidak sesuai fakta hukum. Bahwa Penggugat secara tidak jujur menjabarkan dan atau memasukkan keuntungannya yang telah diperoleh atas objek perkara, berupa penggunaan objek perkara untuk bergadagang dan memperoleh uang sewa bangunan objek perkara. Terkait uang muka sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), pembelian juga tidak benar dan Tergugat membantahnya;

*Halaman 21 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Poin Nomor 3, 4,5 dan 6

Bahwa dalil Penggugat pada poin nomor 3, 4, 5 dan 6 a quo, tidak ada sangat tidak beralasan dan mengada-ada, Bahwa Tergugat menduga diajukannya gugatan dikarenakan Tergugat tidak mampu untuk membayar kesepakatan Jual Beli objek perkara kepada Tergugat, selain itu Kondisi Tergugat yang sedang dikejar-kejar Bank BRI untuk melunasi hutang-hutangnya, mengakibatkan Tergugat mencoba mencari cara dan alasan untuk memperoleh keuntungan, dengan mengajukan gugatan kepada Tergugat, karenanya sudah selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia, menolak permohonan Penggugat a quo;

Berdasarkan uraian-uraian Eksepsi dan Jawaban Penggugat a quo, maka dengan ini Tergugat dan Para Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk memutus Perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (obscur libel);
- Menyatakan Gugatan Penggugat EROR IN PERSONA.

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (nietontvankelijke verklaard).

Dan apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkar ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 28 September 2021, sebagaimana terlampir dalam berita acara;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 12 Oktober 2021, sebagaimana terlampir dalam berita acara;

*Halaman 22 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan 14 ( empat belas) bukti surat berupa:

1. Foto copy bukti transfer Penggugat kepada nomor rekening Tergugat tanggal 27 Juni 2019, yang telah disesuaikan dengan copy dari print out, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto copy Salinan resmi putusan perkara perdata Nomor: 171/Pdt.G/2020/PN Srg, yang telah disesuaikan dengan aslinya turunan putusan, selanjutnya diberi tanda P-2A;
3. Foto copy Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor: B.3202a-KC-XV/ADK/06/2020 tanggal 26 Juni 2020, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-2B;
4. Foto copy biaya pengajuan perpanjangan masa pinjaman kredit pertahun, yang telah disesuaikan dengan copy dari *print out*, selanjutnya diberi tanda P-2C;
5. Foto copy Surat Peringatan Pertama dari PT Bank Rakyat Indonesia nomor: B.4387/XV-KC/ADK/09/2020 tanggal 8 September 2020, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-3;
6. Foto copy Rencana perubahan renovasi ruko objek perkara Komplek Perumahan Cilegon Indah (PCI) Blok D.12 Nomor 3 Cilegon, yang telah disesuaikan dengan copy dari *blue print* gambar, selanjutnya diberi tanda P-4;
7. Foto copy kwitansi pembayaran biaya jasa pengacara, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-5;
8. Foto copy bukti kwitansi biaya pengeluaran bulan Juli 2019 renovasi objek perkara Komp. Perumahan Cilegon Indah (PCI) Blok D.12 No. 3 Cilegon, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-6;
9. Foto copy bukti kwitansi biaya pengeluaran bulan Agustus 2019 renovasi objek perkara Komp. Perumahan Cilegon Indah (PCI) Blok D.12

*Halaman 23 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



No. 3 Cilegon, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-7;

10. Foto copy bukti kwitansi biaya pengeluaran bulan September, Oktober 2019 renovasi objek perkara Komp. Perumahan Cilegon Indah (PCI) Blok D.12 No. 3 Cilegon, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-8;

11. Foto copy gambar photo tampak bangunan objek sengketa sebelum di renovasi dan setelah di renovasi, yang telah disesuaikan dengan hasil *print out photo*, selanjutnya diberi tanda P-9;

12. Foto copy tulisan rumah ini dijual/dikontrakan, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-10;

13. Foto copy Surat Perjanjian Kontrak antara Scalin Brianca dan Agustina, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-11;

14. Foto copy Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor: B.4102-KC-XV/ADK/06/2021 tanggal 30 Juni 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-12;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2C dan P-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa disamping surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi yakni:

1. Saksi **Rizal**, di bawah sumpah di persidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diminta bekerja kepada Penggugat selama sekitar 4 bulan yakni dari bulan Juni sampai dengan bulan Oktober
- Bahwa saksi bekerja sebagai Pemborong untuk merenovasi bangunan yang awalnya berupa rumah di kompleks PCI Cilegon;

*Halaman 24 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



- Bahwa setahu saksi bangunan tersebut milik bapak rudi Haryanto alias Tjong Jin Fah dan Penggugat merupakan adik dari pak Rudy;
  - Bahwa pada saat proses renovasi seingat saksi tidak ada keberatan dari bapak Rudy;
  - Bahwa yang membiayai proses renovasi tersebut adalah anaknya pak Rudy, yaitu Penggugat;
  - Bahwa saksi dibayar oleh Penggugat untuk pengerjaan renovasi tersebut;
  - Bahwa pak rudi seingat saksi meminta keramik kamar mandi minta diganti dan di cat;
  - Bahwa sepengetahuan saksi bapak rudi masih hidup;
2. Saksi **Misri**, di bawah sumpah di persidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi pernah bekerja dengan Penggugat untuk merehab rumah yang berlokasi di kompleks PCI Kota Cilegon;
  - Bahwa saat itu yang mengerjakan renovasi adalah saksi dengan pekerja lainnya yang jumlahnya 8 (delapan) orang;
  - Bahwa saat itu system pengerjaannya dengan cara Borongan
  - Bahwa pengerjaan dilakukan selama 4 (empat) bulan;
  - Bahwa sepengetahuan saksi biaya proses renovasi tersebut seluruhnya dibayar oleh ibu Alin/Penggugat;
  - Bahwa terkait tanah dan lainnya saksi tidak mengetahuinya karena saksi hanya pekerja pada saat pelaksanaan rehab bangunan;
- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan 9 (sembilan) bukti surat sebagai berikut:

*Halaman 25 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 367201097390001 atas nama Tjong Szedjin, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 3672016803410001 atas nama Wong Lie Tyen, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 7171025001630001 atas nama Tjong Bramita Brianca, yang telah disesuaikan dengan foto copy dari foto copy, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 3672014704660004 atas nama Vinistin Brianca, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Foto copy Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 3672052512640001 atas nama Yudas Brianto, yang telah disesuaikan dengan foto copy dari foto copy, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Foto copy Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 3602144611680002 atas nama Rosita Tedja, yang telah disesuaikan dengan foto copy dari foto copy, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Foto copy Akta Kematian dengan Nomor 3602-KM-19032018-0005 atas nama Rudy Harianto Brianto, yang telah disesuaikan dengan foto copy dari foto copy, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Foto copy Akta Kelahiran dengan Nomor 998/JB/2005 atas nama Mario Luckyas Harianto, yang telah disesuaikan dengan foto copy dari foto copy, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 480 atas nama Vinistin Brianca (TT III) dengan luas 220 M<sup>2</sup>, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-9;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-3, T-5, T-6, T-7 dan T-8, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

*Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Menimbang, bahwa disamping surat-surat bukti tersebut, Tergugat juga mengajukan seorang Saksi yakni:

**1. Saksi Beta Atmosfara**, di bawah sumpah di persidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa hubungan antara Scalin Brianca dengan Tjong Szedjin Wong Lie Tjen Bramita Brianca, Vinistin Brianca, Yudas Bramanto dan Rio Anak Alm. Tjong Jin Fah Alias Rudi Haryanto adalah satu keluarga;
- Bahwa Penggugat merupakan anak dari Tergugat,
- Bahwa Tergugat merupakan ayah Penggugat sementara Wong Lie Tjen adalah ibu dari tergugat;
- Bahwa Tjong Szedjin dengan Wong Lie Tjen ini memiliki 5 (lima) orang anak yaitu Tjong Jin Fah Alias Rudi Haryanto, Tjong Sie Afung, Tjong You Tjong alias Ayung, Scalin Brianca dan Vinistin Brianca;
- Bahwa diantaranya ada yang sudah meninggal yaitu anak pertama yaitu Tjong Jin Fah Alias Rudi Haryanto dan anaknya bernama Mario Lucas Haryanto dan setahu saksi masih kecil dan ibunya Bernama Rosita;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan jual beli objek tanah dan bangunan yang berada di Cilegon tepatnya di kompleks PCI;
- Bahwa hal tersebut saksi ketahui berdasarkan cerita anak kedua Tergugat yang menyebutkan bahwa Penggugat ingin membeli rumah bapaknya, namun ternyata jual beli itu tidak jadi sehingga Tergugat mengambil alih kembali;
- Bahwa saat itu anak Tergugat nomor dua curhat kepada saksi;
- Bahwa jual beli itu Nilainya sekitar sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) namun belum dibayar;
- Bahwa tanah tersebut dalam sertifikat masih atas nama anak bungsu Tergugat yang saksi tahu sering saksi panggil Mimi yaitu Vinistin Brianca;

*Halaman 27 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



- Bahwa saksi pernah melihat sertifikatnya Ketika di kirim via foto melalui Whatsapp;
- Bahwa orang tua Penggugat yaitu Tergugat belum meninggal dunia;
- Bramita Brianca, Vinistin Brianca, Yudas Bramanto itu semuanya anak dari Tjong Szedjin dengan Wong Lie Tjen;
- Bahwa sedangkan Mario anak dari Tjong Jin Fah Alias Rudi Haryanto yang merupakan anak pertama dari Tjong Szedjin dan sudah meninggal dunia;
- Bahwa Mario merupakan cucu dari Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi tersebut di renovasi oleh Penggugat yang awalnya adalah ruko dan direnovasi menjadi rumah namun tidak jadi jual beli karena setelah ditunggu-tunggu tidak ada pembayaran;
- Bahwa Setelah renovasi tidak jadi dilakukan pembayaran sehingga terjadi permasalahan lalu oleh bapaknya diambil alih dan dikontrakan kepada orang lain;
- Bahwa terkait tanah dan lainnya saksi tidak mengetahuinya karena saksi hanya mendengar dari curhatan anak tergugat nomor 2 yang merupakan teman saksi;

Menimbang, bahwa guna mendapatkan kebenaran materiil yaitu kejelasan mengenai letak dan batas-batas tanah obyek sengketa, maka Majelis Hakim mengadakan pemeriksaan setempat tanggal 26 November 2021, selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mengajukan Kesimpulan masing-masing dan tidak mengajukan apa-apa lagi selain mohon putusan;

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

*Halaman 28 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang di dalamnya memuat eksepsi, oleh karenanya sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi tersebut;

#### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat, pada pokoknya adalah mengenai 2 (dua) hal yakni sebagai berikut:

- a) Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) karena dalam posita angka IV poin nomor 1, dan dalam Petitum poin nomor 2, mendalilkan gugatannya adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa seharusnya dalil gugatan Penggugat adalah gugatan WANPRESTASI, bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka I poin nomor 1, bagian 2, 3 dan 4, yang mendalilkan adanya perjanjian jual beli objek gugatan, antara Penggugat dengan Tergugat dan gugatan Penggugat pada halaman 2, poin 2 adalah kabur, dimana alasan Penggugat memasukkan Turut Tergugat I, dikarenakan kedudukannya sebagai isteri dari Tergugat, hal mana tidak ada kaitan hukum antara kedudukan Turut Tergugat I sebagai isteri Tergugat, dengan gugatan Penggugat, Turut Tergugat I juga tidak ikut dalam persetujuan jual beli objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat;

*Halaman 29 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Selanjutnya dalam posita maupun dalam petitum, Penggugat tidak memasukkan secara lengkap data identitas objek perkara, dimana Penggugat tidak menyebutkan nomor Sertipikat Hak Milik dan nama yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik, hal mana mengakibatkan gugatan tidak lengkap dan kabur terkait objek perkara;

b) Gugatan Penggugat **EROR IN PERSONA** dengan alasan;

- **Gugatan Penggugat a quo Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)**, karena tidak menarik Pihak-pihak yang menguasai objek perkara a quo sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, bahwa saat ini objek perkara a quo sedang dalam penguasaan dan atau disewa oleh pihak lain, karenanya sudah seharusnya Penggugat menarik dan atau memasukkan pihak penyewa objek perkara a quo sebagai Pihak Tergugat atau Turut Tergugat;

- **Salah sasaran Pihak Yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*)**, dengan alasan-alasan perjanjian jual beli objek perkara, dibuat dan atau disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat, karenanya Tindakan Penggugat menarik Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, yang tidak ikut membuat dan menyepakati perjanjian jual beli objek perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Tentang gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam pengertiannya *obscur libel* yaitu surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), dalam pengertiannya, disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Sejalan dengan pengertian tersebut, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjelaskan lebih lanjut terkait *obscur libel*, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang

Halaman 30 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg



bertentangan satu sama lain, yang disebut "*obscuur libel*" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.

Menimbang, bahwa menurut Tergugat Dan Para Turut Tergugat, bahwa gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) karena dalam posita angka IV poin nomor 1, dan dalam Petitum poin nomor 2, mendalilkan gugatannya adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa seharusnya dalil gugatan Penggugat adalah gugatan WANPRESTASI, bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka I poin nomor 1, bagian 2, 3 dan 4, yang mendalilkan adanya perjanjian jual beli objek gugatan, antara Penggugat dengan Tergugat dan gugatan Penggugat pada halaman 2, poin 2 adalah kabur;

Menimbang, bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat adalah gugatan WANPRESTASI, bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara yang kebenarannya harus dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa pihak yang akan ditarik sebagai pihak dalam surat gugatannya (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No, 305 K/Sip/ 1971, tanggal 16 Juni 1971), dengan demikian dengan memasukkan Turut Tergugat I tidak menyebabkan gugatan menjadi kabur

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan menggugat sebidang objek yang terletak di Perumahan Pondok Cilegon Indah Blok D12 No. 03 Kel. Kedaleman Kec. Cibeer Kota Cilegon – Banten, dengan batas - batas:

Sebelah Barat : tanah milik Mr. Sakai  
Sebelah Timur : tanah milik Iman Hendrawan  
Sebelah Utara : jalan utama Pondok Cilegon Indah  
Sebelah Selatan : tanah milik Scalin Brianca

*Halaman 31 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Sehingga dengan tidak menyebutkan Nomor Sertipikat Hak Milik dan nama yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik tidaklah menyebabkan gugatan tidak lengkap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut menurut pendapat Majelis, dalil-dalil gugatan Penggugat saling mendukung dan tidak bertentangan satu sama lainnya, dan dasar gugatan pun sudah jelas yaitu tentang adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat dan Para Turut tergugat atas hak yang diklaim oleh Penggugat.

2. Gugatan Penggugat *EROR IN PERSONA* ;

- Gugatan Penggugat *a quo* Kurang Pihak (*plurium litis consortium*), karena tidak menarik Pihak-pihak yang menguasai objek perkara *a quo* sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, bahwa saat ini objek perkara *a quo* sedang dalam penguasaan dan atau disewa oleh pihak lain, karenanya sudah seharusnya Penggugat menarik dan atau memasukkan pihak penyewa objek perkara *a quo* sebagai Pihak Tergugat atau Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi tersebut Majelis menilai bahwa Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa pihak yang akan ditarik sebagai pihak dalam surat gugatannya (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No, 305 K/Sip/ 1971, tanggal 16 Juni 1971), dengan tidak menarik dan atau memasukkan pihak penyewa objek perkara *a quo* sebagai Pihak Tergugat atau Turut Tergugat menyebabkan gugatan tersebut kurang pihak

- Salah sasaran Pihak Yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*), dengan alasan-alasan perjanjian jual beli objek perkara, dibuat dan atau disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat, karenanya Tindakan Penggugat menarik Turut Tergugat II, Turut Tergugat III , Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, yang tidak ikut membuat dan menyepakati perjanjian jual beli objek perkara;

Menimbang, bahwa mengenai perjanjian jual beli objek perkara, dibuat dan atau disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat, karenanya Tindakan Penggugat menarik Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, yang tidak ikut membuat dan menyepakati

*Halaman 32 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



perjanjian jual beli objek perkara sudah menyangkut materi pokok perkara yang kebenarannya harus dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi-eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana dipertimbangkan tersebut diatas tidak beralasan hukum, sehingga eksepsi-eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut haruslah ditolak;

**Dalam Pokok Perkara;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, Turut Tergugat I, II dan Turut Tergugat III sekitar pada bulan Mei tahun 2019 yang dilakukan secara lisan, atas sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat kepada Penggugat yang beralamat di Perumahan Pondok Cilegon Indah Blok D12 No. 03 Kel. Kedaleman Kec. Cibeber Kota Cilegon – Banten, dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : tanah milik Mr. Sakai

Sebelah Timur : tanah milik Iman Hendrawan

Sebelah Utara : jalan utama Pondok Cilegon Indah

Sebelah Selatan : tanah milik Scalin Brianca

dengan kesepakatan harga Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dan Penggugat telah menyerahkan uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya selain kesepakatan jual beli obyek perkara penggugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat juga menyepakati renovasi bangunan obyek perkara yang semula adalah tempat tinggal atau kediaman menjadi bangunan ruko (toko), hal mana renovasi obyek perkara diketahui dan atas izin Tergugat, dengan kesepakatan pengelolaan toko diserahkan kepada Penggugat, dengan dibebankan biaya renovasi bangunan obyek perkara yang menghabiskan biaya renovasi sebesar Rp. 408.000.000,- (empat ratus delapan juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa penguasaan dan pengelolaan objek perkara oleh Tergugat tanpa melibatkan

*Halaman 33 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Penggugat sebagai pihak yang merenovasi objek perkara merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, dimana hasil dari penguasaan dan pengelolaan obyek perkara tersebut tidak mendatangkan keuntungan bagi Penggugat dan Tergugat secara nyata dan tegas telah mengingkari perjanjian jual beli objek perkara yang dibuat secara lisan bersama Penggugat dimana Penggugat telah mengeluarkan dana sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai uang muka dan biaya renovasi sebesar Rp. 408.000.000,- (empat ratus delapan juta rupiah), yang mana obyek perkara dikuasai dan dikelola oleh Tergugat tanpa melibatkan Penggugat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan hal itu merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut selanjutnya dalam jawabannya Tergugat dan Para Turut Tergugat mendalilkan bahwa awalnya memang adanya kesepakatan jual beli lisan antara Penggugat dengan Tergugat terkait objek perkara senilai Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah), akan tetapi setelah disepakati, tidak ada realisasi dan itikad baik dari Penggugat untuk membayarkan sejumlah uang pembelian yang telah disepakati, hingga diajukannya gugatan ini juga Tergugat masih menunggu niat baik Penggugat untuk membayarkan uang pembelian sesuai kesepakatan a quo, tapi Penggugat menolaknya;

Menimbang, bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat yang telah memberikan uang muka pembelian rumah objek perkara kepada Tergugat sejumlah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), faktanya Penggugat, memberi uang kepada Tergugat sebesar Rp. 30.000.000, (tiga puluh juta rupiah), itu pun bukan sebagai uang muka, tapi berdasarkan omongan Penggugat pada saat akan meberikan uang kepada Tergugat, Penggugat menyatakan uang a quo merupakan pemberian dari anak (Penggugat) kepada Bapaknya (Tergugat) dan tidak terkait jual beli objek perkara, sedangkan Rp. 10.000.000, (sepuluh juta rupiah) diberikan kepada Turut Tergugat I, selaku Ibu Penggugat dan bukan atas perintah dan sepengetahuan Tergugat, selanjutnya dikatakan Rp.10.000.000,- (sepuluh

*Halaman 34 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



juta rupiah), yang didalilkan untuk pengobatan dan belanja alat kesehatan Tergugat, adalah mengada-ada, begitupula dengan dalil Penggugat terkait adanya kesepakatan renovasi bangunan obyek perkara dan penyerahan pengelolaan bangunan obyek perkara kepada Penggugat, faktanya sejak semula Tergugat meminta kepada Penggugat menyelesaikan Pembayaran uang jual beli sejumlah 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Tergugat, sebelum melakukan renovasi atas objek perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat dan Para Tergugat mendalilkan bahwa Tergugat dan Para tergugat tidak ada hubungan hukum, tidak tahu menahu serta tidak pernah dilibatkan, terkait pengajuan pinjaman yang diajukan ke Bank BRI cabang Kota Cilegon, karena dalil peminjaman sejumlah untuk merenovasi objek perkara a quo, tidak ada kaitannya dengan Tergugat dan Para Turut Tergugat, namun demikian Tergugat sebagai orang tua telah menawarkan solusi untuk mengganti biaya renovasi tersebut, setelah toko objek perkara laku, akan tetapi Penggugat menolaknya dan tetap bersikukuh meminta ganti rugi sejumlah Rp. 766.944.000,- (tujuh ratus enam puluh enam juta sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa merujuk kepada dalil gugatan dan jawaban para pihak diatas yang perlu dibuktikan terlebih dahulu adalah apakah Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie (BW,) maka bagi pihak yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau membantah hak orang lain, berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas/dalil-dalilnya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda P-1 sampai dengan P-12 dan bukti saksi yaitu saksi Rizal dan saksi Misri;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda T-1 sampai dengan T-9 dan seorang saksi yaitu Betta Atmosfara;

*Halaman 35 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari seluruh bukti-bukti yang diajukan para pihak dipersidangan, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan pokok perkara yang disengketakan kedua belah pihak.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-1 berupa bukti transfer Penggugat kepada nomor rekening Tergugat tertera Transf Papa tanggal 27 Juni 2019 sejumlah Rp.30.000.0000,- kemudian tanggal 1 Juli 2019 ke rekening dengan tertera transf mama sejumlah Rp.10.000.000,-

Menimbang, bahwa bukti P-2A berupa Salinan resmi putusan perkara perdata Nomor: 171/Pdt.G/2020/PN Srg, membuktikan bahwa perkara aquo pernah disidangkan di PN Serang dan diputus NO;

Menimbang, bahwa bukti P-2B berupa Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor: B.3202a-KC-XV/ADK/06/2020 tanggal 26 Juni 2020, yang menerangkan bahwa pengajuan kredit Penggugat di Bank BRI Cabang Cilegon di setujui pihak bank, begitu pula bukti P-2C mengenai biaya pengajuan perpanjangan masa pinjaman kredit pertahun, selanjutnya Bukti P-3 berupa Surat Peringatan Pertama dari PT Bank Rakyat Indonesia nomor: B.4387/XV-KC/ADK/09/2020 tanggal 8 September 2020 dan bukti P-12 berupa Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor: B.4102-KC-XV/ADK/06/2021 tanggal 30 Juni 2021, bahwa bukti-bukti tersebut menunjukkan Penggugat memiliki pinjaman kredit di bank;

Menimbang, bahwa Bukti P-4, menerangkan mengenai Rencana perubahan renovasi ruko objek perkara Komplek Perumahan Cilegon Indah (PCI) Blok D.12 Nomor 3 Cilegon, dan Bukti P-5 merupakan kwitansi pembayaran biaya jasa pengacara;

Menimbang, bahwa Bukti P-6. P-7 dan P-8, menerangkan mengenai pengeluaran penggugat untuk biaya renovasi objek sengketa, sedangkan bukti P-9 merupakan gambar photo tampak bangunan objek sengketa sebelum di renovasi dan setelah di renovasi, dan bukti P-10 adalah papan pemberitahuan bahwa

*Halaman 36 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### 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)



rumah ini dijual/dikontrakan, selanjutnya bukti P-11, merupakan perjanjian kontrak/sewa objek sengketa antara Scalin Brianca dan Agustina;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*"namun demikian, yang perlu diingat bahwa asas kebebasan berkontrak tersebut tetap tidak boleh melanggar syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 – Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

- Kesepakatan para pihak. Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikat diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan (*dwinging, mistake*), paksaan (*dwang, duress*), dan penipuan (*bedrog, fraud*). Secara *a contrario*, berdasarkan pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.
- Kecakapan para pihak. Menurut pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.
- Mengenai suatu hal tertentu. Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Menurut pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Pasal 1332 Kitab

*Halaman 37 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.

- Sebab yang halal. Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum ( Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat serta Para Turut Tergugat yang dilaksanakan secara lisan tersebut pada umumnya dapat dilaksanakan selama terpenuhinya apa yang disyaratkan oleh Undang-undang sebagaimana ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa jual beli sudah dianggap terjadi ketika penjual dan pembeli sudah mencapai kesepakatan mengenai barang dan harganya, meskipun barang belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Menimbang, bahwa namun demikian khusus untuk barang tidak bergerak seperti tanah, pengalihan kepemilikan atas barang tersebut harus dilakukan dengan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 616 dan Pasal 620 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan hal tersebut sudah secara khusus diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di mana peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena Akta jual beli merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain.

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah yang sah mengacu pada pengertian jual beli tanah menurut hukum adat, yang di dalamnya terdapat dua konsep utama, yaitu terang dan tunai, Terang maksudnya pemindahan hak dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat, dalam hal ini PPAT, sedangkan tunai mengacu pada sebagai bentuk pembayaran yang pada saat terjadinya

*Halaman 38 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



transaksi ada bukti uang saat itu juga seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak.

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti yang diajukan Penggugat yaitu baik bukti P-1 sampai dengan P-12, belum membuktikan bahwa telah terjadi jual beli, karena apa yang diperjanjikan hanya janji akan membeli objek perkara aquo dengan nilai pembelian Rp.1.100.000.000,-(satu milyar seratus juta rupiah) akan tetapi belum terjadi penyerahan uang sejumlah harga di maksud;

Menimbang bahwa meskipun Penggugat mendalilkan telah menyerahkan uang muka atas objek jual beli tersebut, sebagaimana bukti P-1 berupa transfer Penggugat kepada nomor rekening Tergugat tanggal 27 Juni 2019, Penggugat menyerahkan sejumlah uang dengan cara transfer via rekening atas nama Tergugat dengan nomor rekening 163 0000 364 599 Bank Mandiri sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan pada tanggal 01 Juli 2019 via transfer rekening Bank Mandiri atas nama Turut Tergugat I nomor rekening 163 003 565 010 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang saat itu atas perintah Tergugat untuk diserahkan kepada Wong Lie Tjen (ibu Penggugat/Turut Tergugat I) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dan Rp. 10.000.000,- untuk pengobatan dan belanja alat kesehatan Tergugat, sehingga seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) namun tidak menunjukkan bahwa transfer tersebut merupakan pembayaran uang muka atas objek sengketa selain itu Majelis Hakim menilai bahwa nilai transfer tersebut tidak sebanding dengan kesepakatan lisan jual beli, yang mana transfer tersebut tidak di ikuti dengan pembayaran penuh atas nilai jual objek sengketa yang disepakati diantara para pihak yang nilainya Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa sampai dengan persidangan/pembuktian dipersidangan Penggugat tidak menunjukkan bukti telah ada pemenuhan selanjutnya yang realistis ( nilai – nilai yang sepatutnya dalam jual beli) atas jumlah kesepakatan awal, sehingga Majelis menilai apa yang telah di berikan

*Halaman 39 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Penggugat kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat sejumlah Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) merupakan hutang tersendiri yang harus dituntut kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa jika pun ada kesepakatan lisan jual beli atas tanah objek sengketa, kesepakatan lisan tersebut baru dianggap telah ada peralihan hak kepemilikan objek sengketa yang berupa tanah, setelah dilakukan dengan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 616 dan 620 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan hal tersebut sudah secara khusus diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa “peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”, dan selama proses persidangan Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti dimaksud;

Menimbang, bahwa keadaan tersebut sebagaimana telah tersirat dan tersurat dalam nilai-nilai kepatutan dan nilai-nilai adat yang berlaku, yang mana secara konsep sederhana dalam jual beli tanah menurut hukum adat, yang di dalamnya terdapat dua konsep utama, yaitu terang dan tunai, Terang maksudnya pemindahan hak dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat, dalam hal ini PPAT, sedangkan tunai mengacu pada sebagai bentuk pembayaran yang pada saat terjadinya transaksi ada bukti uang saat itu juga seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak.

Menimbang, bahwa dari konsep tersebut pun Penggugat belum bisa memenuhinya karena tidak pernah ada jual beli dihadapan aparat pemerintah/adat dan tidak pernah ada pembayaran secara tunai dari Penggugat yang mendasarkan tuntutananya dari kesepakatan jual beli sejumlah Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) yang dilakukan secara lisan tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa kesepakatan jual beli tersebut belum terjadi;

*Halaman 40 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai obyek sengketa dan tidak melaksanakan kesepakatan jual beli lisan dimaksud;

Menimbang, bahwa terkait suatu Perbuatan Melawan Hukum, menurut Pasal 1365 KUHPerdara, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan terkait ada tidaknya Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

- b. Perbuatan melawan hukum, Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata "hukum" diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan (Sedyo Prayogo, Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume 3-Nomor 2, Mei 2016, halaman 284)
- c. Kesalahan, menurut *Rutten* menyebutkan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kurang hati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdara perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya, (M.A.Moegni

*Halaman 41 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Djojodordjo, Perbuatan Melawan Hukum (Jakarta: Pradnya Paramita, 1997), halaman 68.)

d. Kerugian, Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari.

e. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban, bahwa unsur ini ingin menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku. (Sri Redjeki Slamet, Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi, Lex Jurnalica, Volume 10-Nomor 2, Agustus 2013, halaman 117).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Tergugat dan Para Turut Tergugat berupa T-1, T-2, T-3, T-4, T-5 dan T-6, merupakan Kartu Identitas dari Tergugat dan Para Turut Tergugat yang merupakan keluarga dari Penggugat yaitu, kedua orang tua dan kakak beradik Penggugat, begitupula bukti T-7 yang merupakan Akta kematian dari saudara Penggugat dan bukti P-8, yang merupakan Akta Kelahiran dari ponakan Penggugat yang merupakan anak dari saudara kandung Penggugat;

Menimbang, bahwa merujuk kepada bukti T-9, berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 480 atas nama Vinistin Brianca berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 05 Agustus 2011, yang merupakan objek sengketa sebagaimana diakui oleh Penggugat dan Tergugat serta Para Turut Tergugat dalam proses persidangan untuk melihat lokasi objek sengketa pada tanggal 26 November 2021, disepakati oleh para pihak sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa adalah tanah yang di atasnya berdiri bangunan ruko beralamat di Perumahan Pondok Cilegon Indah Blok D12 No. 03, Kelurahan

*Halaman 42 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon – Banten, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan utama Pondok Cilegon Indah;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Iman Hendrawan;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Mr. Sakai;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Scalin Brianca;
- Bahwa luas tanah objek sengketa adalah 11 meter<sup>2</sup> x 20 Meter<sup>2</sup> jadi luasnya 220 Meter<sup>2</sup> sesuai dengan sertifikat dan dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada sertifikat tanah objek sengketa yang diakui para pihak tersebut yakni sertifikat Nomor 480, pemiliknya adalah atas nama Vinistin Brianca /Turut Tergugat III, yang mana dalam persidangan tidak pernah terbukti bahwa ada jual beli antara pemilik tanah sebagaimana sertifikat Nomor 480 dengan Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat terkait tanah yang telah bersertifikat Nomor 480 tersebut tidak pernah ada jual beli antara pemiliknya dengan Penggugat, hal mana pun tidak diketahui oleh saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat dipersidangan yaitu saksi Rizal dan saksi Misri yang hanya menernagkan terkait proses pengerjaan renovasi bangunan objek sengketa;

Menimbang, bahwa terkait proses renovasi atas objek sengketa yang di dalilkan Penggugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yang telah melakukan renovasi atas objek sengketa dengan nilai biaya renovasi sebesar Rp. 408.000.000,- (empat ratus delapan juta rupiah) yang mana dana tersebut berasal dari pinjaman yang dilakukan oleh Penggugat, sebagaimana bukti P-2B berupa surat persetujuan kredit dari BRI Cabang Cilegon begitu pula dengan Bukti P-2C, P-3, P-12 kemudian Bukti P-4 berupa rencana renovasi Ruko, selanjutnya P-5, P-6,P-7, P-8, berupa pembayaran yang telah dikeluarkan untuk proses Renovasi objek sengketa;

Menimbang, bahwa nilai kerugian sejumlah Rp. 408.000.000,- (empat ratus delapan juta rupiah), menurut Penggugat diakibatkan oleh perbuatan

*Halaman 43 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Tergugat dan Para Turut tergugat yang tidak memenuhi kesepakatan Jual beli objek sengketa yang dilakukan secara lisan, namun Majelis Hakim berpendapat bahwa Renovasi yang dilakukan Penggugat atas objek sengketa tersebut merupakan keadaan/peristiwa hukum lain dan tidak ada relevansinya dengan kesepakatan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dan Para Turut Tergugat karena Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa renovasi objek sengketa merupakan salah satu klausul yang diperjanjikan dan disepakati dalam kesepakatan lisan tersebut, sehingga Majelis Hakim menolaknya;

Menimbang, bahwa dengan tidak terpenuhi apa yang menjadi kesepakatan lisan jual beli atas objek sengketa dan tidak pernah terjadi peralihan hak atas objek sengketa, maka perbuatan Tergugat dan Para Turut Tergugat yang menguasai objek sengketa tanpa dipermasalahkan oleh pemiliknya yaitu Turut Tergugat III adalah bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap perkara ini tidak pernah dilakukan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa, maka terhadap petitum yang memohon agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut haruslah dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok petitum dari gugatan Penggugat ditolak, maka petitum selebihnya haruslah dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat dan Para Turut Tergugat telah dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

*Halaman 44 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



Menimbang, bahwa terhadap alat bukti selebihnya yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat serta para Turut Tergugat, oleh karena kurang ada relevansinya dengan pertimbangan pokok perkara ini, maka dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum dari gugatan Penggugat yang memohon agar Tergugat dan Para Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak beralasan hukum, oleh karena itu haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365, Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 5, Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI**

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 4.150.000,00 (empat juta seratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Kamis, tanggal 23 Desember 2021, oleh kami, Ali Murdiat, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Santosa, S.H., M.H. dan Diah Tri Lestari, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri

*Halaman 45 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg*



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

Serang Nomor Pengadilan Negeri Serang tanggal 7 Oktober 2021, Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 4 Januari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan didampingi Nia Karnelia, S.H..MH, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem informasi Pengadilan Negeri Serang pada hari Selasa, tanggal 4 Januari 2022.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Santosa, S.H., M.H.

Ali Murdiat, S.H., M.H.

Diah Tri Lestari, S.H.

Panitera Pengganti,

Nia Karnelia, S.H..MH

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
3.....P	:	Rp 150.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp 60.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp 1.470.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp 2.200.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. PNBP PS .....	:	Rp 200.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp 4.150.000,00;</u>
		( empat juta seratus lima puluh ribu )

Halaman 46 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Srg

