



**PUTUSAN**  
**Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Wijayanti Mala**, berkedudukan di Jl. KL. Yos Sudarso Komplek Brayan Square NO. 1, Lingkungan XIX, Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Kel. Pulo Brayan Kota, Medan Barat, Kota Medan, Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada HARAFUDDIN SIHOMBING SH beralamat di Jln. Ir. H. Djuanda No. 16 i - Medan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Februari 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah register nomor 508/Penk.Perd/2021/PN.Mdn, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Ambalaga als. Amba als. Ambaleven**, bertempat tinggal di Jl. KL. Yos Sudarso Lorong 22A No. 8, Lingkungan XVIII, Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, Kel. Pulo Brayan Kota, Medan Barat, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili Kuasanya Rion Arios, S.H Advokat pada Badan Bantuan Hukum & Advokasi Rakyat Dewan Pimpinan Cabang Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan Kota Medan (BBHAR DPC PDI PERJUANGAN KOTA MEDAN), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Maret 2021, No:899/Penk.Pend/2021/PN.Mdn, sebagai **Tergugat I**;
2. **Chai Chu als. Nana**, bertempat tinggal di Jl. KL. Yos Sudarso Lorong 22A No. 6 Lingkungan XVIII, Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, Kel. Pulo Brayan Kota, Medan Barat, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili Kuasanya Achmad Sandry Nasution, Dkk Advokat/Konsultasi Hukum yang tergabung dalam Pusat Bantuan Hukum Rakyat (PBHR), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah register

*Halaman 1 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn*



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

nomor :758/Penk.Pend/2021/PN.Mdn selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Pemerintah Republik Indonesia Di Jakarta Qq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Qq. Pemerintah Propinsi Sumatera Utara Qq. Pemerintah Kota Medan Qq. Camat Kecamatan Medan Barat Qq. Lurah Kelurahan Pulo Brayan Kota**, bertempat tinggal di Jalan Budi Pembangunan II No. 3-a, Kota Medan, Kel. Pulo Brayan Kota, Medan Barat, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili Kuasanya Sutrisno, S.sos berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor :800/0949 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. **Pemerintah Republik Indonesia Di Jakarta Qq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Qq. Pemerintah Propinsi Sumatera Utara Qq. Pemerintah Kota Medan Qq. Camat Kecamatan Medan Barat**, bertempat tinggal di Jalan Budi Pembangunan No. 1, Kota Medan, Kel. Pulo Brayan Kota, Medan Barat, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili Kuasanya Abdul Kadir, berdasarkan Surat Perintah Tugas tertanggal 5 April 2021, Nomor : 800/045, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

**Pemerintah Republik Indonesia Qq. Badan Pertanahan Nasional Qq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara Qq. Kantor Pertanahan Kota Medan**, bertempat tinggal di Jalan Abdul Haris Nasution No.16 Medan, Kel. Pangkalan Mansyur, Medan Johor, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili Kuasanya Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh Mindo Desima Sianturi, SH, MH, Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 211/SKu-12.71.MP.02/III/2021 tertanggal 23 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah register Nomor :813/Penk.Perd/2021/PN.Mdn, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 2 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 3 Maret 2021 dalam Register Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa dulunya PENGGUGAT pernah mendapatkan perolehan hak atas tanah yang berasal dari sebahagian milik Orang tua Kandungnya bernama KOETA MOENIAMA (Almarhum) berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1721/II/SKPT/AKM/1980, Hak Opstal Perponding No. 1284 tertanggal 4 Agustus 1980, seluas 7140 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus empat puluh meter persegi) yang kemudian Kantor Agraria Kotamadya Medan telah melakukan pengukuran ulang terhadap sebidang tanah tersebut yaitu Hak/bekas Hak – Grant Hak Erpach Perp. No. 1284.Seb. terletak di Daerah Tingkat I Sumatera Utara, Peta : Glugur 3, Daerah Tingkat II/Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Barat, Desa P. Brayan Kota, sesuai Surat Ukur No. 938/1980 tertanggal 2 September 1980 seluas 5944 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus empat puluh empat meter persegi);
- Bahwa dari tanah milik orangtua PENGGUGAT seluas 5944 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus empat puluh empat meter persegi) tersebut, PENGGUGAT telah memperoleh 2 (dua) bidang hak atas tanah dan telah berdiri bangunan permanen 2 (dua) pintu bangunan rumah toko bertingkat 3 (tiga) lantai diatasnya setempat dikenal sebagai Jalan Komodor Laut Yos Sudarso Lingkungan XIX Lorong 22 Pulo Brayan Kota/Kompleks Brayan One Stop Shopping Square, yaitu :
- 1 (satu) Unit Bangunan Permanen/ Rumah Toko 3 (tiga) lantai dengan tanah seluas 59 m<sup>2</sup> (lima puluh sembilan meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2046/Pulo Brayan Kota terletak di wilayah Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Barat, Kelurahan Pulo Brayan Kota, tertanggal 22 Januari 2008, sebagaimana diuraikan pada Surat Ukur Nomor : 92/Pulo Brayan Kota/2007, tertanggal 04 Desember 2007, terdaftar atas nama Pemegang Hak WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, Insinyur DEWADAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA, BAKTE NANDEN dan secara keseluruhan nama Pemegang Hak tersebut diatas telah diberikan Kuasa Hibah kepada WIJAYANTI MALA (ic. PENGGUGAT) berdasarkan

*Halaman 3 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Surat Kuasa No. 02 tanggal 10 Juni 2011, dihadapan SRI REZEKI, SH, Notaris di Medan;

- 1 (satu) Unit Bangunan Permanen/ Rumah Toko 3 (tiga) lantai dengan tanah seluas 59 m<sup>2</sup> (lima puluh sembilan meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2047/Pulo Brayan Kota terletak di wilayah Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Barat, Kelurahan Pulo Brayan Kota, tertanggal 22 Januari 2008, sebagaimana diuraikan pada Surat Ukur Nomor : 93/Pulo Brayan Kota/2007, tertanggal 04 Desember 2007, terdaftar atas nama Pemegang Hak WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, Insinyur DEWADAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA, BAKTE NANDEN dan secara keseluruhan nama Pemegang Hak tersebut diatas memberikan Kuasa Hibah kepada WIJAYANTI MALA (ic. PENGUGAT) berdasarkan Akta Surat Kuasa No. 02 tanggal 10 Juni 2011, dihadapan SRI REZEKI, SH, Notaris di Medan;
- Bahwa fakta, sebelum dilakukan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2046/Pulo Brayan Kota dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2047/Pulo Brayan Kota oleh TURUT TERGUGAT, ternyata saat dilakukan pengukuran tanah hak milik PENGUGAT sebahagiannya tidak masuk dalam kepemilikan Sertifikat Hak Bangunan tersebut karena dikuasai oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sehingga sebahagian tanah tersebut tidak dapat dimasukkan dalam Kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan oleh TURUT TERGUGAT, namun status kepemilikan hak atas tanah masih terdaftar dalam kepemilikan Hak/bekas Hak – Grant Hak Erpach Perp. No. 1284.Seb. terletak di Daerah Tingkat I Sumatera Utara, Peta : Glugur 3, Daerah Tingkat II/Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Barat, Desa P. Brayan Kota, sesuai Surat Ukur No. 938/1980 tertanggal 2 September 1980;
- Bahwa adapun objek tanah milik PENGUGAT yang dikuasai oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah sebagai berikut :
- Bahwa adapun objek tanah milik PENGUGAT yang dikuasai oleh TERGUGAT I adalah seluas 8 m<sup>2</sup> (delapan meter persegi) dengan ukuran panjang 2 (dua) meter dan lebar 4 (empat) meter yang berdampingan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2047/Pulo Brayan Kota;
- Bahwa adapun objek tanah milik PENGUGAT yang dikuasai oleh TERGUGAT II adalah seluas 8 m<sup>2</sup> (delapan meter persegi) dengan

Halaman 4 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ukuran panjang 2 (dua) meter dan lebar 4 (empat) meter yang berdampingan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2046/Pulo Brayan Kota;

**Selanjutnya disebut sebagai** -----

## OBJEK PERKARA

Bahwa berikut skema/gambar kepemilikan objek tanah PENGGUGAT yang dikuasai oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II :



## Keterangan :

- **Gambar berwarna Hitam** merupakan **objek perkara** milik PENGGUGAT yang berdampingan dengan Sertifikat HGB No. 2047/Pulo Brayan yang **dikuasai** oleh TERGUGAT I dengan luas 8 meter (Panjang 2 Meter dan Lebar 4 Meter);
- **Gambar berwarna Hitam** merupakan **objek perkara** milik PENGGUGAT yang berdampingan dengan Sertifikat HGB No. 2046/Pulo Brayan yang **dikuasai** oleh TERGUGAT II dengan luas 8 meter (Panjang 2 Meter dan Lebar 4 Meter);
- Bahwa selanjutnya PENGGUGAT mendirikan bangunan Rumah Toko sesuai Sertifikat HGB No. 2047/Pulo Brayan sejak tahun 2010 dan pada saat dibangun rumah toko berukuran 4 m x 15 m (empat meter dikali 15 meter) dan terdapat sisa tanah berukuran 2 m x 4 m (dua meter dikali 4 meter) dengan panjang 2 (dua) meter dan lebar 4 (empat) meter, dan





tepat dibelakang rumah TERGUGAT I sisa tanah PENGGUGAT berukuran 2 meter x 4 meter tersebut telah dikuasai oleh TERGUGAT I hingga saat gugatan diajukan ke persidangan;

- Bahwa demikian pula bangunan Rumah Toko yang didirikan PENGGUGAT sesuai Sertifikat HGB No. 2046/Pulo Brayen sejak tahun 2010 dan pada saat dibangun rumah toko berukuran 4 m x 15 m (empat meter dikali 15 meter) dan terdapat sisa tanah berukuran 2 m x 4 m (dua meter dikali 4 meter) dengan panjang 2 (dua) meter dan lebar 4 (empat) meter, dan tepat dibelakang rumah TERGUGAT II sisa tanah PENGGUGAT berukuran 2 meter x 4 meter tersebut telah dikuasai oleh TERGUGAT II hingga saat gugatan diajukan ke persidangan;
- Bahwa sejak PENGGUGAT membangun Rumah Toko diatas Sertifikat HGB No. 2047/Pulo Brayen, TERGUGAT I dengan sengaja dan tanpa hak telah memiliki/menguasai tanah objek perkara milik PENGGUGAT seluas 8 m<sup>2</sup> (delapan meter persegi) dengan Panjang 2 (dua) meter dan lebar 4 (empat) meter, tepatnya dibagian belakang rumah toko milik PENGGUGAT dan Bangunan Rumah Toko milik PENGGUGAT diatas Sertifikat HGB No. 2046/Pulo Brayen TERGUGAT II dengan sengaja dan tanpa hak telah memiliki/menguasai tanah objek perkara milik PENGGUGAT seluas 8 m<sup>2</sup> (delapan meter persegi) dengan Panjang 2 (dua) meter dan lebar 4 (empat) meter;
- Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang dengan sengaja melawan hak menguasai/memiliki tanah objek perkara milik PENGGUGAT tersebut telah berulang kali PENGGUGAT sampaikan dan peringatkan agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak lagi menguasai/memiliki dan mendirikan bangunan diatas tanah milik PENGGUGAT tersebut, namun adapun tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II selalu menolak dan dengan terang-terangan TERGUGAT I mengatakan kepada PENGGUGAT "*kalian tuntutan saja ke Pengadilan*", hal inilah yang menambah pemicu permasalahan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara terus-menerus dan tidak ada penyelesaiannya meskipun PENGGUGAT sudah berupaya menyampaikan permasalahan tersebut kepada Pemerintah setempat dalam hal ini TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, namun adapun tanggapan dari TERGUGAT III dan TERGUGAT IV justru memberi saran dan pendapat agar menyerahkan dan mengikhlaskan tanah milik PENGGUGAT tersebut dikuasai oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT I;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap tindakan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tersebut tentunya PENGGUGAT sangat keberatan dan tidak terima atas perlakuan pemerintah setempat yang sebaliknya berpihak kepada TERGUGAT I dan II tanpa menggali dan menganalisa kepemilikan hak yang dimiliki oleh PENGGUGAT maupun TERGUGAT I dan TERGUGAT, dan faktanya TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak mampu dan tidak pernah menunjukkan alas kepemilikan hak atas tanahnya yang sah secara hukum;
- Bahwa oleh karena tidak ada penyelesaian dari Pemerintah setempat, tepatnya tanggal 30 Juni 2015, PENGGUGAT hendak membangun tembok permanen diatas tanah milik PENGGUGAT tepatnya dibelakang rumah toko sesuai Sertifikat HGB No. 2046/Pulo Brayan dan Sertifikat HGB No. 2047/Pulo Brayan dengan Panjang 2 (dua) meter dan Lebar 8 (delapan) meter, namun dikarenakan bangunan rumah TERGUGAT I dan II telah mengambil sebahagian tanah milik PENGGUGAT dengan ukuran Panjang 1 (satu) meter dan lebar 8 (delapan) meter, maka untuk menghindari tindakan-tindakan kekerasan dari TERGUGAT I dan II, maka PENGGUGAT hanya membangun tembok/Pagar dibelakang rumah toko sesuai Sertifikat HGB No. 2046/Pulo Brayan dan Sertifikat HGB No. 2047/Pulo Brayan dengan ukuran panjang 1 (satu) meter dan lebar 8 (delapan) meter dengan tinggi 2 (meter);
- Bahwa pada saat PENGGUGAT membangun tembok/Pagar dibelakang rumah toko dengan ukuran panjang 1 (satu) meter dan lebar 8 (delapan) meter dengan tinggi 2 (dua) meter diatas tanah milik PENGGUGAT tersebut, maka TERGUGAT I marah dan langsung merusak/menghancurkan Pagar/Tembok belakang rumah yang dibangun oleh PENGGUGAT tersebut dengan membawa alat/benda keras (linggis), dan atas perbuatan TERGUGAT I tersebut PENGGUGAT takut dan tidak berani untuk melanjutkan pembangunan tembok/pagar belakang rumah toko tersebut demi keselamatan PENGGUGAT;
- Bahwa selanjutnya, akibat dari perbuatan TERGUGAT I yang telah dengan sengaja merusak bangunan tembok/pagar yang dibangun oleh PENGGUGAT diatas tanah milik PENGGUGAT, kemudian PENGGUGAT telah melaporkan TERGUGAT I ke Kepolisian Resor Kota Besar Medan tentang Pengrusakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 406 KUH Pidana dengan Laporan Polisi Nomor : LP/1753/K/VII/2015/SPKT Resta

Halaman 7 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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

Medan, tanggal 1 Juli 2015, yang saat ini masih dalam proses penyidikan;

- Bahwa pada pokoknya PENGGUGAT membangun tembok/pagar belakang diatas tanah milik PENGGUGAT karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah membuang limbah (kotoran manusia/tinja) rumah tangga ke tanah milik PENGGUGAT sehingga menimbulkan aroma bau busuk (kotoran manusia) oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak memiliki septik tank (tempat pembuangan limbah/kotoran manusia), akibatnya aroma bau (Kotoran) tersebut tercium ke rumah toko milik PENGGUGAT dan hingga saat ini tidak ada yang menghuni/menempatnya karena aroma bau (kotoran) menyengat sampai ke dalam rumah dan rumah toko itupun tidak layak untuk dihuni/ditempati, meskipun PENGGUGAT telah berupa menawarkan ke oranglain agar rumah toko tersebut disewa namun tidak ada orang yang bersedia menyewa rumah toko tersebut;
- Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah menguasai/mengusahai dengan cara melawan hak dan bahkan memiliki tanah milik PENGGUGAT tanpa dasar kepemilikan yang jelas, dan telah berulang kali PENGGUGAT mengingatkan dan usir, bahkan PENGGUGAT juga sudah berulang kali mengingatkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II agar tidak membuang limbah (kotoran) ke tanah milik PENGGUGAT namun tanggapan/respon TERGUGAT I dan TERGUGAT II selalu melawan dan cenderung ingin melakukan tindakan kekerasan dan mengatakan *"ini tanah saya, silahkan kalian gugat ke pengadilan"*., hal inilah yang membuat PENGGUGAT ketakutan dan tidak berdaya diatas tanah miliknya yang hingga saat ini aroma bau (kotoran) menyengat tersebut masih tercium ke dalam rumah toko dan akhirnya rumah toko milik PENGGUGAT tidak dapat digunakan dengan layak, karena apapun tindakan PENGGUGAT selalu diancam dan dilawan oleh TERGUGAT I dan II;
- Bahwa tindakan TERGUGAT I yang telah menguasai/mengusahai/memiliki tanah PENGGUGAT tanpa hak seluas 8 m<sup>2</sup> (delapan meter persegi) dengan ukuran panjang 2 meter dan lebar 4 meter dan telah mendirikan bangunan dengan ukuran panjang 1 (satu) meter dan lebar 4 (empat) meter diatas sebagian tanah hak milik PENGGUGAT tepatnya dibelakang rumah toko PENGGUGAT dan juga

Halaman 8 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan pengrusakan bangunan tembok/pagar diatas tanah objek perkara jelas bertentangan dengan hukum;

- Bahwa demikian pula tindakan TERGUGAT II yang telah menguasai/mengusahai/memiliki tanah PENGGUGAT tanpa hak seluas 8 m<sup>2</sup> (delapan meter persegi) dengan ukuran panjang 2 meter dan lebar 4 meter dan telah mendirikan bangunan dengan ukuran panjang 1 (satu) meter dan lebar 4 (empat) meter diatas sebagian tanah hak milik PENGGUGAT tepatnya dibelakang rumah toko PENGGUGAT jelas bertentangan dengan hukum;
- Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak tahan atas perbuatan TERGUGAT I dan II yang telah menguasai/mengusahai/memiliki sebagian tanah milik PENGGUGAT tanpa hak dengan cara melawan hukum tepatnya dibagian belakang rumah toko Sertifikat HGB No. 2046/Pulo Brayen dan Sertifikat HGB No. 2047/Pulo Brayen dengan total seluas 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) atau ukuran panjang 2 (dua) meter dan lebar 8 (delapan) meter dan juga telah membuang limbah (kotoran) ke tanah milik PENGGUGAT tersebut, PENGGUGAT telah memohon perlindungan dan bantuan hukum penertiban batas tanah tertanggal 14 September 2018 kepada pemerintah setempat dalam hal ini ditujukan kepada CAMAT Kecamatan Medan Barat (ic. TERGUGAT IV) dan ditembuskan kepada LURAH Kelurahan Pulo Brayen Kota (ic. TERGUGAT III), namun tanggapan dari TERGUGAT IV sama sekali tidak memberikan respon yang positif dan menyurati PENGGUGAT tanggal 29 Oktober 2018 yang pada pokoknya berupa Himbuan agar PENGGUGAT tidak melakukan pemagaran/penembokan apalagi sampai mendirikan bangunan di atas drainase tersebut;
- Bahwa tindakan TERGUGAT IV yang telah menghimbau untuk melarang PENGGUGAT melakukan pemagaran/penembokan dan mendirikan bangunan diatas tanah milik PENGGUGAT tersebut tanpa melihat dan menganalisa alas hak kepemilikan PENGGUGAT tersebut jelas telah bertentangan dengan hukum dan oleh karenanya TERGUGAT IV dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
- Bahwa demikian juga terhadap tindakan TERGUGAT III yang tidak menggubris keluhan PENGGUGAT tentang pelarangan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak mengambil/mengusai tanah milik PENGGUGAT dan tidak melarang TERGUGAT I dan II membuang

Halaman 9 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn



limbah (kotoran) diatas tanah milik PENGGUGAT dan selanjutnya telah menjalankan himbauan TERGUGAT IV untuk melarang PENGGUGAT melakukan pemagaran/penembokan dan mendirikan bangunan diatas tanah milik PENGGUGAT tanpa melihat dan menganalisa alas hak kepemilikan PENGGUGAT tersebut jelas telah bertentangan dengan hukum dan oleh karenanya TERGUGAT IV dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

- Bahwa faktanya PENGGUGAT telah berulang kali mendatangi, mengingatkan bahkan menegur TERGUGAT I dan TERGUGAT II agar objek perkara yang dikuasai/diusahai/dimiliki tanpa hak tersebut segera dikosongkan dan diserahkan kepada PENGGUGAT, karena PENGGUGAT hendak menguasai/mengusahai objek perkara tersebut guna dipagar/ditembok agar Rumah Toko tersebut dihuni dengan layak, namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah peduli bahkan mengusir PENGGUGAT;
- Bahwa perbuatan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II yang tidak memiliki iktikad baik untuk mengosongkan dan menyerahkan objek terperkara kepada PENGGUGAT, menguasai/mengusahai/memiliki tanpa hak dan tanpa izin dari PENGGUGAT atas bidang tanah secara bersama-sama dengan total seluas tanah 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) dengan ukuran panjang 2 (dua) meter dan lebar 8 (delapan) meter yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Barat, Kelurahan Pulo Brayan Kota setempat dikenal sebagai Jalan Komodor Laut Yos Sudarso Lingkungan XIX Lorong 22 Pulo Brayan Kota/Kompleks Brayan One Stop Shopping Square (objek perkara) tersebut sampai dengan gugatan a quo diajukan ke Pengadilan Negeri Medan, maka perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dikategorikan sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechtmatige daad*);
- Bahwa akibat dari perbuatan PARA TERGUGAT yang telah nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka PENGGUGAT mengalami kerugian sebagai berikut
- Kerugian materiil :
  - Kepada TERGUGAT I sebesar **Rp.120.000.000,-** (seratus dua puluh juta rupiah), apabila PENGGUGAT menyewakan/mengontrakkan bangunan ruko dan/atau mengusahai objek perkara tersebut kepada orang lain dalam kurung waktu 3 (tiga) tahun dengan biaya sewa ruko



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rata-rata setiap tahunnya sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);

- Kepada TERGUGAT II sebesar **Rp.200.000.000,-** (duaratus juta rupiah), apabila PENGGUGAT menyewakan/mengontrakkan bangunan ruko dan/atau mengusahai objek perkara tersebut kepada orang lain dalam kurung waktu 5 (lima) tahun dengan biaya sewa ruko rata-rata setiap tahunnya sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
- Kepada PARA TERGUGAT sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) berupa biaya operasional yang dikeluarkan PENGGUGAT akibat perbuatan PARA TERGUGAT dan termasuk biaya Honorarium Pengacara/Kuasa Hukum;
- Kerugian Immateriil kepada PARA TERGUGAT berupa tercemarnya nama baik dan kredibilitas PENGGUGAT, waktu PENGGUGAT banyak yang tersita dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ;
- Bahwa oleh karena TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II telah dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap objek perkara a quo, maka sangat berdasar bagi Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II beserta pihak lainnya yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan objek perkara dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT secara serta-merta dan tanpa syarat dengan baik dan sempurna;
- Bahwa oleh karena TERGUGAT III dan TERGUGAT VI telah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkenaan dengan Objek Perkara a quo, maka sangat berdasar bagi Majelis Hakim untuk menghukum dan memerintahkan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT beserta instansi terkait lainnya untuk turut serta menjalankan putusan ini secara serta-merta dan tanpa syarat dengan baik dan sempurna;
- Bahwa oleh karena PENGGUGAT khawatir setelah perkara a quo diputus namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap

Halaman 11 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### Disclaimer

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



sampai TERGUGAT I dan TERGUGAT II melaksanakan Putusan Pengadilan perkara a quo dengan baik, seketika dan sempurna;

- Bahwa oleh karena khawatir akan itikad tidak baik dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebelum perkara a quo diputus, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebagian bidang tanah milik PENGGUGAT yaitu sebagaimana objek perkara yang dikuasai/diusahai/dimiliki oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II berupa bidang tanah total seluas 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) tepatnya dibelakang rumah toko milik PENGGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Barat, Kelurahan Pulo Brayan Kota setempat dikenal sebagai Jalan Komodor Laut Yos Sudarso Lingkungan XIX Lorong 22 Pulo Brayan Kota/Kompleks Brayan One Stop Shopping Square;
- Bahwa agar gugatan PENGGUGAT terhadap tuntutan materiil ini tidak sia – sia (*illusoir*), maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo agar meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta Benda Tidak Bergerak dan Benda Bergerak milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
- Bahwa Gugatan PENGGUGAT diajukan berdasarkan fakta hukum atau bukti-bukti autentik yang mempunyai nilai bukti yang sempurna menurut hukum. Oleh karena itu, sangat beralasan menurut hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan Qq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk menyatakan Putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*Uit voor baar Bij voorraad*) meskipun diajukan Perlawanan, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;
- Bahwa selain dari hal tersebut diatas, PENGGUGAT juga khawatir bilamana putusan didalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*), ternyata TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT serta orang-orang atau badan-badan hukum lainnya, tidak mematuhi Putusan Pengadilan didalam perkara ini, maka sangat beralasan bagi Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan Qq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV serta TURUT TERGUGAT, berikut orang-orang dan badan-badan hukum lainnya supaya mematuhi Putusan didalam Perkara ini ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa memperhatikan cara-cara yang dilakukan PARA TERGUGAT sebagaimana tersebut diatas, untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan selama proses perkara berjalan, PENGGUGAT memohon Kehadapan Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan Qq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa, mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan Putusan Provisionil dalam perkara ini sebelum adanya Putusan Pengadilan terhadap perkara ini yang berkekuatan hukum tetap, dengan Amar Putusan Provisionil yang berbunyi sebagai berikut:

1. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) diatas tanah milik PENGGUGAT tepatnya dibelakang rumah toko atas objek perkara seluas tanah 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) dengan ukuran panjang 2 (dua) meter dan lebar 8 (delapan) meter yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Barat, Kelurahan Pulo Brayan Kota setempat dikenal sebagai Jalan Komodor Laut Yos Sudarso Lingkungan XIX Lorong 22 Pulo Brayan Kota/Kompleks Brayan One Stop Shopping Square;
2. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk tidak melakukan perbuatan dalam bentuk apapun terhadap Objek Perkara sebelum ada Putusan Pengadilan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap ;
3. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau pihak manapun untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000.- (*dua juta rupiah*) secar tanggung renteng kepada PENGGUGAT untuk setiap harinya tidak mematuhi Putusan Provisionil dalam perkara ini

**Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dikemukakan di atas, PENGGUGAT memohon Kehadapan Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa, mengadili perkara ini, memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk hadir bersidang di Pengadilan Negeri Medan, pada hari dan tempat yang ditentukan untuk itu, dan selanjutnya memberikan Putusan terhadap perkara ini dengan Amar Putusan yang berbunyi sebagai berikut :**

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. menguatkan Putusan Provisionil dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan dalam objek perkara aquo, yaitu :

Halaman 13 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah Objek terperkara dengan total seluas 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) dengan ukuran panjang 2 (dua) meter dan lebar 8 (delapan) meter yang dikuasai/diusahai/dimiliki tanpa hak oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Barat, Kelurahan Pulo Brayan Kota setempat dikenal sebagai Jalan Komodor Laut Yos Sudarso Lingkungan XIX Lorong 22 Pulo Brayan Kota/Kompleks Brayan One Stop Shopping Square;
  - Harta Benda Tidak Bergerak maupun Harta Benda Bergerak Milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
4. Menyatakan PENGGUGAT adalah satu-satunya Pemilik, Pemegang alas hak yang sah dan orang yang berhak atas objek terperkara seluas 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) dengan ukuran panjang 2 (dua) meter dan lebar 8 (delapan) meter yang dikuasai/diusahai/dimiliki tanpa hak oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Barat, Kelurahan Pulo Brayan Kota setempat dikenal sebagai Jalan Komodor Laut Yos Sudarso Lingkungan XIX Lorong 22 Pulo Brayan Kota/Kompleks Brayan One Stop Shopping Square, tepatnya di belakang bangunan permanen 2 (dua) pintu bangunan rumah toko bertingkat 3 (tiga) lantai tersebut setempat dikenal sebagai Jalan Komodor Laut Yos Sudarso Lingkungan XIX Lorong 22 Pulo Brayan Kota/Kompleks Brayan One Stop Shopping Square, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2046/Pulo Brayan Kota tertanggal 22 Januari 2008, Surat Ukur Nomor : 92/Pulo Brayan Kota/2007, tertanggal 04 Desember 2007, terdaftar atas nama Pemegang Hak WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, Insinyur DEWADAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA, BAKTE NANDEN dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2047/Pulo Brayan Kota tertanggal 22 Januari 2008, Surat Ukur Nomor : 92/Pulo Brayan Kota/2007, tertanggal 04 Desember 2007, terdaftar atas nama Pemegang Hak WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, Insinyur DEWADAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA, BAKTE NANDEN dan secara keseluruhan nama Pemegang Hak tersebut diatas telah diberikan Kuasa Hibah kepada WIJAYANTI MALA (ic. PENGGUGAT) berdasarkan Akta Surat Kuasa No. 02 tanggal 10 Juni 2011, dihadapan SRI REZEKI, SH, Notaris di Medan, dan oleh karenanya harus dilindungi secara hukum;

Halaman 14 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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)



5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);
6. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta orang-orang dan badan-badan hukum lainnya tidak mempunyai hak terhadap Objek Perkara seluas 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) dengan ukuran panjang 2 (dua) meter dan lebar 8 (delapan) meter tersebut;
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II beserta pihak lainnya yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan, menyerahkan secara serta-merta dan tanpa syarat dengan baik dan sempurna serta tanpa mendapat gangguan dari pihak manapun atas bidang tanah seluas tanah 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) dengan ukuran panjang 2 (dua) meter dan lebar 8 (delapan) meter dengan masing-masing dikuasai/diusahai/dimiliki tanpa hak oleh TERGUGAT I seluas 8 m<sup>2</sup> (delapan meter persegi) dengan ukuran 2 m x 4 m (dua meter dikali empat meter) dan TERGUGAT II seluas 8 m<sup>2</sup> (delapan meter persegi) dengan ukuran 2 m x 4 m (dua meter dikali empat meter) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Barat, Kelurahan Pulo Brayan Kota setempat dikenal sebagai Jalan Komodor Laut Yos Sudarso Lingkungan XIX Lorong 22 Pulo Brayan Kota/Kompleks Brayan One Stop Shopping Square;
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT secara materiil dan immateriil dengan perhitungan sebagai berikut :

**Kerugian Materiil :**

- Kepada TERGUGAT I sebesar **Rp.120.000.000,-** (seratus dua puluh juta rupiah), apabila PENGGUGAT menyewakan/mengontrakkan bangunan ruko dan/atau mengusahai objek perkara tersebut kepada orang lain dalam kurung waktu 3 (tiga) tahun dengan biaya sewa ruko rata-rata setiap tahunnya sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
- Kepada TERGUGAT II sebesar **Rp.200.000.000,-** (dua ratus juta rupiah), apabila PENGGUGAT menyewakan/mengontrakkan bangunan ruko dan/atau mengusahai objek perkara tersebut kepada orang lain dalam kurung waktu 5 (lima) tahun dengan biaya sewa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ruko rata-rata setiap tahunnya sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);

- Kepada PARA TERGUGAT secara tanggung renteng sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) berupa biaya operasional yang dikeluarkan PENGGUGAT akibat perbuatan PARA TERGUGAT dan termasuk biaya Honorarium Pengacara/Kuasa Hukum;

Kerugian Immateriil :

- Kerugian immateriil kepada PARA TERGUGAT berupa tercemarnya nama baik dan kredibilitas PENGGUGAT, waktu PENGGUGAT banyak yang tersita dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ;

9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT atau pihak lain yang memperoleh hak dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau pihak manapun untuk tidak melakukan perbuatan dalam bentuk apapun terhadap Objek Perkara sebelum ada Putusan Pengadilan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap ;
10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau pihak lain yang memperoleh hak dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau pihak manapun untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000.- (*lima juta rupiah*) kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng untuk setiap harinya tidak mematuhi Putusan dalam perkara ini ;
11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV serta TURUT TERGUGAT berikut orang-orang dan badan-badan hukum lainnya supaya mematuhi Putusan didalam Perkara ini ;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*Uitvoerbaar Bij voorraad*) meskipun diajukan Perlawanan, Banding maupun Kasasi;
13. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan Pengadilan dalam perkara ini yang adil sesuai dengan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk itu Penggugat didampingi oleh Kuasanya: HARAFUDDIN SIHOMBING SH



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jln. Ir. H. Djuanda No. 16 i - Medan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Februari 2021 No:508/Penk.Pend/2021/PN.Mdn;

Menimbang, untuk Tergugat I didampingi oleh Kuasanya Rion Arios, S.H Advokat pada Badan Bantuan Hukum & Advokasi Rakyat Dewan Pimpinan Cabang Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan Kota Medan (BBHAR DPC PDI PERJUANGANKOTA MEDAN), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Maret 2021, No:899/Penk.Pend/2021/PN.Mdn;

Menimbang, untuk Tergugat II didampingi oleh Kuasanya Achmad Sandry Nasution, Dkk Advokat/Konsultas Hukum yang tergabung dalam Pusat Bantuan Hukum Rakyat (PBHR), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Maret 2021, No:758/Penk.Pend/2021/PN.Mdn;

Menimbang, untuk Tergugat III didampingi oleh Kuasanya Sutrisno, S.sos berdasarkan Surat Perintah Tugas, No:800/0949.

Menimbang, untuk Tergugat IV didampingi oleh Kuasanya Abdul Kadir, berdasarkan Sura Perintah Tugas tertanggal 5 April 2021, No: 800/0452;

Menimbang, untuk Turut Tergugat didampingi oleh Kuasanya Kuasanya Mindo Desima Sianturi, S.H.,M.H, Dkk, Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Maret 2021, No:813/Penk.Pend/2021/PN.Mdn;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Eliwarti, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Mei 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan atas pertanyaan Ketua Mejlis, Kuasa Penggugat menerangkan terhadap surat gugatannya ada perbaikan sebagai berikut :

Semula dalam halaman 1 ( satu ) point nomor 1 ditulis sebagai berikut :

1.AMBALAGA Als AMBA Als AMBALEVEN, umur  $\pm$  50 tahun, pekerjaan

Wiraswata, Negara Indonesia, beralamat,bertempat tinggal di Jl KL Yos\

Sudarso Lorong 22 A No. 8 Lingkungan XVIII, Kelurahan Pulo Brayan Kota,

Kecamatan Medan Barat, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara

Dirubah dan diperbaiki menjadi berbunyi sebagai berikut :

1.R.A AMBALEVEN atau disebut juga AMBALAGA Als AMBA, umur  $\pm$  46 Tahun

Halaman 17 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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

Pekerjaan wiraswasta, Warga Negara Indonesia, beralamat/bertempat tinggal di  
Jl. KL. Yos Sudarso Lorong 22 A No. 8 Lingkungan XVIII, Kelurahan Pulo  
Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara.  
Semula dalam halaman 2 ( dua ) point 2 ditulis sebagai berikut :

2. CHAI CHUI Als Nana, Umur ± 65 tahun, pekerjaan Wiraswasta, warga Negara  
Indonesia, XVIII Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota  
Medan, Propinsi Sumatera Utara.

Dirubah dan diperbaiki menjadi berbunyi sebagai berikut :

2. LAI CAI TJOE atau disebut juga CHAI CHU Als Nana, Umur ± 85 tahun, peker  
kerjaan Wiraswasta, warga Negara Indonesia, beralamat/bertempat tinggal di  
Jl. KL. Yos Sudarso Lorong 22 A No. 6 Lingkungan XVIII, Kelurahan Pulo  
Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Kuasa Penggugat tersebut Kuasa  
Tergugat I telah mengajukan Jawabannya tertanggal 8 Juni 2021 sebagai  
berikut :

## DALAM EKSEPSI

### 1. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan, Penggugat mendapatkan sebahagian hak atas tanah dari orang tua kandung Penggugat yang bernama **KOETA MOENIAMA (ALMARHUM)** yang berada di Jalan Komodor Laut Yos Sudarso Lingkungan XIX Lorong 22, Desa Pulau Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Madya Medan;
- Bahwa Penggugat diketahui sudah tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan gugatan dikarenakan Penggugat pada saat ini bukanlah pemilik langsung dan atau sudah menjual/mengalihkan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut kepada orang lain;
- Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka upaya hukum Penggugat dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan adalah sesat dan hanya akan mengacaukan tertib hukum yang pada akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum.

### 2. Gugatan Penggugat Obscuur Libel

Halaman 18 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn





- Bahwa gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci tentang letak posisi tanah, ukuran tanah dan jiran tetangga atau sepadannya yang diduga dikuasai Tergugat I;
- Bahwa gugatan Penggugat terlalu mengada-ada atau asal saja karena peta yang terdapat pada gambar gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, tidak sesuai dengan fakta atau situasi keadaan dilapangan. Dengan demikian dalil-dalil penggugat terhadap Tergugat I adalah dalil gugatan yang kabur, tidak berdasar dan tidak mempunyai legal standing. Oleh karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak diterima oleh hakim.

### 3. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa didalam gugatan penggugat tidak memasukkan seluruh warga yang tepat dibelakang komplek Brayon One Stop Shopping Square yang mana telah mengklaim objek perkara disepanjang parit dan atau sisa tanah bahkan bila harus memaksakan kehendak berikut seluruh rumah-rumah warga yang tepat berada dibelakang Komplek Brayon One Stop Shopping Square.

### 4. Jawaban Dalam Pokok Perkara

- Bahwa Tergugat I hanya akan menjawab gugatan Penggugat berdasarkan fakta-fakta yang sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;
- Bahwa benar ada sisa tanah atau parit tepat berada di belakang rumah Tergugat I dengan ukuran  $2m \times 12,5m = 25m^2$ ;
- Bahwa pada awalnya ukuran parit dan atau sisa tanah berdasarkan keterangan beberapa warga dan perangkat pemerintah adalah berukuran kurang lebih  $2m \times 30m^2 = 60m^2$ , disepanjang lorong atau parit atau sisa tanah;
- Bahwa sisa tanah dan atau parit dengan ukuran  $1m \times 4m^2 = 4m^2$  (Tergugat I) dari total seluruh ukuran sisa tanah dan atau parit kurang lebih  $2m \times 30m^2 = 60m^2$  sudah digunakan Penggugat dan telah berdiri bangunan atau tembok yang seharusnya difungsikan sebagai parit atau jalur evakuasi untuk



menghindari hal-hal darurat misalnya kebakaran dan atau kejadian lainnya yang tidak terduga;

- Bahwa objek perkara setelah ukuran parit dan atau diluar sisa tanah dengan ukuran  $2\text{m} \times 4\text{m}^2$  diklaim milik penggugat adalah keliru bahkan sesat, dimana sebahagian dari belakang rumah Tergugat I dengan ukuran  $2\text{m} \times 4\text{m}^2 = 8\text{m}^2$ , faktanya adalah objek perkara sampai saat ini dikuasai dan dimiliki tergugat I berdasarkan Akta Notaris tanggal 17 Nopember 1972 No. 27 oleh Kantor Notaris M.U. Sembiring, S.H., di jalan Perdana 50-C Medan atas nama Radju Arjuna Salam (Orang Tua Kandung tergugat I);
- Bahwa saat ini Tergugat I adalah ahli waris yang menguasai objek perkara secara turun temurun;
- Bahwa Penggugat mengaku dan atau mengklaim objek perkara ukuran tanah  $2\text{m} \times 4\text{m} = 8\text{m}^2$  yang dikuasai Tergugat I, ditambah sisa tanah dan atau parit ( $2\text{m} \times 4\text{m} = 8\text{m}^2$ ), berdasarkan sertifikat HGB No. 2047/ Pulo Brayan tahun 2010 (panjang 2 meter dan lebar 4 meter). Sehingga maksud dari dalil Penggugat bahwa sebahagian tanah atau dapur Tergugat I dengan ukuran  $2\text{m} \times 4\text{m} = 8\text{m}^2$  masuk dalam Surat Sertifikat HGU adalah sesat;
- Bahwa objek perkara  $2\text{m} \times 4\text{m}^2 = 8\text{m}^2$  ( Tergugat I ) dan sisa tanah atau parit yang tepat dibelakang rumah Tergugat I dan juga tepat dibelakang kompleks Brayan One Shopping Square dengan ukuran  $2\text{m} \times 4\text{m} = 8\text{m}^2$ , agar menjadi terang benderang dan berkeadilan, sudah sepatutnya Penggugat memberikan pembuktian bagaimana proses hingga terbitnya sertifikat HGB No. 2047/ Pulo Brayan tahun 2010, apakah seluruh persyaratan dalam pengajuan permohonan HGU yang diatur dalam UU No. 5/1960, PP No. 24/1997 dan UU No. 26/2007 huruf, F, G dan H sudah terpenuhi,???

## Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.

## Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat I, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

Halaman 20 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn



- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Jika Hakim Ketua Pengadilan Negeri Medan, Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Atas Nama Tuhan Yang Maha Esa Mohon kirannya memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Kuasa Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II telah mengajukan Jawabannya tertanggal 8 Juni 2021 sebagai berikut:

## I. DALAM KONPENSASI

## II. TENTANG EKSEPSI

### 1. Gugatan Penggugat Eror Inpersona (Salah Sasaran Menggugat Tergugat II).

- 1) Bahwa pada halaman 2 Gugatan **Penggugat** tanggal 03 Maret 2021 **Penggugat** mengajukan gugatan terhadap CHAI CHU Als NANA umur  $\pm 65$  Tahun, Pekerjaan Wirawasta, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Kl. Yos Sudarso Lorong 22 A No. 6 Lingkungan XVIII Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kec. Medan Barat, Kota Medan. Selanjutnya pada halaman 1 dalam Perbaikan dan Perubahan Gugatan, tanggal 02 Juni 2021 **Penggugat** mengubah nama menjadi CAI CHU Als Nana menjadi LAI SAI TJOE atau disebut juga CAI CHU Als Nana, umur  $\pm 85$  Tahun...dst”;
- 2) Bahwa benar dulunya **Tergugat II** dan LIANA PUSPA pernah membeli 1 (satu) unit bangunan rumah permanen beserta tanah seluas **119 m<sup>2</sup>** yang terletak di wilayah Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kec. Medan Barat, Kel. Pulo Brayan Kota setempat dikenal sebagai Jalan Komodor Laut Yos Sudarso, Lorong 22-A No. 24/ 52 dari **THIO KIM NAI** berdasarkan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor: 02, tanggal 7 Nopember 2007 yang dibuat dihadapan ANNA FARINA GRACE SEMBIRING, S.H Notaris di Medan;
- 3) Bahwa jika seandainya benar (*quood noon*) maksud **Penggugat** bahwa objek gugatan adalah rumah dan tanah yang terletak jalan Komodor Laut Yos Sudarso, Lorong 22-A Nomor 24/ 52 yang pernah dibeli oleh **Tergugat II** dari THIO KIM NAI **telah dijual oleh Tergugat II kepada WIE WIE pada tanggal 04 Mei 2009 sesuai dengan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor: 02**

Halaman 21 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn



yang dibuat dihadapan Notaris ANNA FARINA GRECE  
SEMBIRING, S.H;

- 4) Bahwa akan tetapi faktanya **Penggugat** mengugat **Tergugat II** yang bukan lagi sebagai pemilik rumah dan tanah yang dijadikan **Penggugat** sebagai objek sengketa, dengan demikian **Tergugat II** tidaklah tepat dijadikan **Tergugat** dalam perkara a quo;
- 5) Bahwa kaidah hukum Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 1078. K/ Sip/ 1972 tanggal 11 Nopember 1975 berbunyi: "Tergugat II Pembanding mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Sartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam Perkara ini;
  - a. Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat-Terbanding dan Sartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu;
  - b. Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat-Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima".
- 6) Bahwa oleh karena objek sengketa telah dijual oleh **Tergugat II**, maka sepatutnya gugatan **Penggugat** dikualifisir sebagai gugatan *eror in persona*, dengan demikian mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo menolak gugatan **Penggugat** atau setidaknya gugatan **Penggugat** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## 2. Para Pihak Dalam Gugatan Kurang Lengkap (*Exeptio Plurium Litis Consortium*).

- 1) Bahwa pada halaman 3 alinea 1 gugatan **Penggugat** menyatakan pada pokoknya : "...**Penggugat** telah memperoleh 2 (dua) bidang hak atas tanah dan telah berdiri bangunan permanen 2 (dua) pintu bangunan rumah toko bertingkat 3 (tiga) lantai diatasnya setempat dikenal sebagai Jalan Komodor Laut Yos Sudarso Lingkungan XIX Lorong 22 Pulo Brayan Kota/ Komplek Brayan One Stop Shopping Squire...dst";
- 2) Bahwa **Penggugat** mengklaim memperoleh hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2046/ Pulo Brayan Kota dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2047/ Pulo Brayan, tertanggal 22 Januari 2008 yang terletak di wilayah Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kec.

Halaman 22 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn



Medan Barat, Kel. Pulo Brayan Kota yang kedua SHGB tersebut terdaftar atas nama **WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, Insinyur DEWANDAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA dan BAKTE NANDEN;**

- 3) Bahwa **Penggugat** mengaku telah mendapat Kuasa Hibah dari WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, Insinyur DEWANDAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA dan BAKTE NANDEN berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor: 02, tanggal 10 Juni 2011 di hadapan Notaris **SRI REZEKI, SH** Notaris di Medan;
- 4) Bahwa jika benar (*quod noon*) **Penggugat** telah mendapatkan Kuasa Hibah dari WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, Insinyur DEWANDAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA dan BAKTE NANDEN tidaklah beralasan hukum hanya **Penggugat** sendiri yang mengajukan gugatan, oleh karena kuasa hibah tidak dapat dijadikan serta-merta sebagai alasan hukum **Penggugat** sendiri dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan tanpa mengikut sertakan semua pemegang hak atau ahli warisnya. Selain daripada itu oleh karena pengakuan **Penggugat** telah mendapatkan kuasa dari pemegang SHGB yaitu WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL. Insinyur DEWANDAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA dan BAKTE NANDEN yang dituangkan dalam Akta Surat Kuasa Nomor: 02 tertanggal 10 Juni 2011 dibuat di hadapan Notaris SRI REZEKI, SH Notaris di Medan, maka seharusnya Notaris SRI REZEKI, S.H yang membuat Akta Kuasa Nomor : 02, tanggal 10 Juni 2011 harus diikut sertakan sebagai pihak dalam gugatan, akan tetapi Notaris SRI REZEKI, SH juga tidak diikutsertakan oleh **Penggugat** sebagai Pihak Tergugat dalam perkara a quo;
- 5) Bahwa selanjutnya benar **Tergugat II** dan LIANA PUSPA dahulu pernah membeli rumah dan tanah seluas **119 M<sup>2</sup>** dari THIO KIM NAI berdasarkan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor: 02 yang dibuat dihadapan ANNA FARINA GRACE SEMBIRING, S.H Notaris di Medan kemudian **Tergugat II** telah menjual rumah dan tanah tersebut kepada WIE WIE pada tanggal 04 Mei 2009 sesuai

Halaman 23 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn





dengan akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor: 02 yang dibuat dihadapan Notaris ANNA FARINA GRECE SEMBIRING, S.H;

- 6) Bahwa faktanya **Penggugat** juga tidak mengikut sertakan **THIO KIM NAI, LIANA PUSPA, WIE WIE** dan **ANNA FARINA GRECE SEMBIRING, S.H** di dalam gugatannya sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo;
- 7) Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, pada halaman 439, menyatakan: "**Alasan pengajuan eksepsi *Plurium Litis Consortium* yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat kurang lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh**".
- 8) Bahwa selain itu Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 365 K/ Sip/ 1984 mengandung kaidah hukum: "Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit", sedangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 2752 K/ Pdt/ 1983 kaidah hukumnya adalah: "**Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat**";
- 9) Bahwa oleh karena WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL. Insinyur DEWANDAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA dan BAKTE NANDEN, Notaris SRI REZEKI, SH, **THIO KIM NAI, LIANA PUSPA, WIE WIE** dan Notaris **ANNA FARINA GRECE SEMBIRING, S.H** tidak diikutsertakan sebagai pihak **Tergugat** dalam perkara aquo, sehingga mengakibatkan Para Pihak dalam gugatan **Penggugat** kurang lengkap (***Plurium Litis Consortium***), maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo nantinya menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)



3. **Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (OBSCUR LIBEL).**

- 1) Bahwa pada halaman 2 alinea 6 gugatan **Penggugat** menyatakan pada pokoknya : “...**Penggugat** pernah mendapatkan perolehan hak atas tanah yang berasal dari sebahagian milik orangtua kandungnya bernama KOTA MOENIAMA (Almarhum) berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1721/ II/ SKPT/ AKM/ 1980, Hak Opstal Perponding No. 1284 tertanggal 4 Agustus 1980 seluas **7.140 m<sup>2</sup>** (tujuh ribu sertus empat puluh meter persegi) yang kemudian Kantor Agraria Kotamadya Medan telah melakukan pengukuran ulang terhadap sebidang tanah tersebut yaitu hak/ bekas hak Grant Hak *Erfpacht* Perp No. 1284. Seb terletak di daerah Tingkat I Sumatera Utara, Peta : Glugur 3, Daerah Tingkat II/ Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Barat, Desa P. Brayan Kota, sesuai dengan surat ukur No. 938/1980 tertanggal 2 September 1980 seluas **5.944 m<sup>2</sup>** ...dst;
- 2) Bahwa pada halaman 3 alinea 1, 2 dan 3 **Penggugat** menyatakan pada pokoknya : “...dari tanah milik orangtua **Penggugat** seluas **5.944 m<sup>2</sup>** tersebut telah memperoleh 2 (dua) bidang hak atas tanah ....dst yaitu :
  - 1 (satu) unit rumah Bangunan Permanen/ Rumah Toko 3 (tiga) lantai dengan tanah seluas 59 m<sup>2</sup> berdasarkan SHGB Nomor: 2046/ Pulo Brayan Kota, tertanggal 22 Januari 2008 dan;
  - 1 (satu) unit rumah Bangunan Permanen/ Rumah Toko 3 (tiga) lantai dengan tanah seluas 59 m<sup>2</sup> berdasarkan SHGB Nomor: 2047/ Pulo Brayan, tertanggal 22 Januari 2008.
- 1) Bahwa pada halaman 4 **Penggugat** ada menggambar sketsa yang **Penggugat** klaim sebagai objek sengketa tertulis jelas ukuran tanah **Penggugat** klaim adalah 4 m<sup>2</sup> X 15 m<sup>2</sup> atau selus 60 m<sup>2</sup>, padahal pengakuan **Penggugat** berdasarkan SHGB Nomor 2046 seluas 59 m<sup>2</sup>, anehnya **Penggugat** kemudian mengklaim **Tergugat II** telah mengambil hak milik **Penggugat** dengan ukuran 2 m<sup>2</sup> X 4 m<sup>2</sup> seluas 8 m<sup>2</sup>;
- 2) Bahwa jika **Penggugat** hanya memiliki SHGB seluas 59 m<sup>2</sup> sedangkan dalam sketsa yang digambar tertulis 4 m<sup>2</sup> X 15 m<sup>2</sup> = 60 m<sup>2</sup> kemudian **Penggugat** klaim lagi **Tergugat II** mengambil tanah

Halaman 25 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn



seluas 8 m<sup>2</sup>, maka jika ditotal bukan lagi seluas 59 m<sup>2</sup> sesuai dengan SHGB yang diklaim **Penggugat** sebagai dasar **Penggugat** menyatakan tanah tersebut adalah miliknya, maka dengan demikian tidak jelas luas tanah objek sengketa dalam perkara a quo sehingga mengakibatkan gugatan tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*), maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo nantinya menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## II. TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa **Tergugat II** menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan **Penggugat**, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam perkara ini;
2. Bahwa terhadap dalil-dalil yang telah **Tergugat II** uraikan di dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, secara mutatis-mutandis mohon agar dimasukkan sebagai bahan pertimbangan hukum dalam jawaban pokok perkara ini, sehingga tidak perlu diulangi lagi;
3. Bahwa **Tergugat II** dan LIANA PUSPA pernah membeli 1 (satu) unit bangunan rumah permanen beserta tanah seluas **119 M<sup>2</sup> yang** terletak di wilayah Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kec. Medan Barat, Kel. Pulo Brayan Kota setempat dikenal sebagai Jalan Komodor Laut Yos Sudarso, Lorong 22-A Nomor 24/ 52 dari THIO KIM NAI berdasarkan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor: 02, tanggal 7 Nopember 2007 yang dibuat dihadapan ANNA FARINA GRACE SEMBIRING, S.H Notaris di Medan;
4. Bahwa pada tahun 2009 **Tergugat II** dan LIANA PUSPA menjual rumah dan tanah tersebut kepada WIE WIE pada tanggal 04 Mei 2009 sesuai dengan akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor: 02 yang dibuat dihadapan Notaris ANNA FARINA GRECE SEMBIRING, S.H;
5. Bahwa sejak **Tergugat II** membeli tanah pada tahun 2007 s/d 2009 tidak pernah ada masalah dengan pihak manapun termasuk dengan **Penggugat** yang saat ini mengaku telah mendapatkan SHGB Nomor 2046/ Pulo Brayan Kota tanggal 22 Januari 2008 seluas 59 m<sup>2</sup>;
6. Bahwa akan tetapi sekitar tahun 2015 mulai muncul masalah dengan **Penggugat** membangun ruko persis dibelakang rumah **Tergugat II** yang hanya berjarak dengan saluran pembuangan air/limbah yang sudah ada

Halaman 26 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn



sejak **Tergugat II** membeli rumah dan tanah serta digunakan masyarakat sebagai tempat pembuangan limbah rumah tangga;

7. Bahwa sejak **Penggugat** membangun rumah toko tersebut yang awalnya saluran air/ limbah berukuran  $\pm 2 \text{ m}^2$  saat ini hanya sisa  $\pm 30 \text{ cm}^2$  oleh karena **Penggugat** membangun rumah toko di atas saluran air pembuangan limbah;
8. Bahwa tidak benar **Tergugat II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena **Tergugat II** tidak pernah mengambil tanah **Penggugat** sebagaimana yang didalilkan oleh **Penggugat** dalam gugatannya dengan ukuran  $2 \text{ m}^2 \times 4 \text{ m}^2$  seluas  $8 \text{ m}^2$  karena sejak **Tergugat II** menempati rumah dan tanah hingga saat ini tidak ada melakukan perubahan ukuran bangunan rumah, akan tetapi **Penggugat** sendiri yang telah mengganggu ketertiban dalam bermasyarakat dengan berupaya mendirikan bangunan di atas saluran air pembuangan limbah yang sejak lama digunakan masyarakat untuk saluran air agar tidak terjadi banjir;
9. Bahwa **Tergugat II** menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan **Penggugat** halaman 10 point 2, 3 dan 4 yang pada pokoknya menyatakan **Tergugat II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan kerugian Materil dan Immateril, oleh karena **Penggugat** menyatakan telah rugi karena tidak bisa menyewakan rumah toko yang dibebankan kepada **Tergugat II**, sebab **Tergugat II** tidak pernah menghalang-halangi **Penggugat** untuk menyewakan rumah toko milik **Penggugat** dan alasan **Penggugat** tidak ada yang mau menyewa rumah toko karena bau busuk hanyalah alasan yang dibuat-buat oleh **Penggugat** karena manamungkin saluran air pembuangan limbah dapat berbau harum sehingga orang lain mencium baunya ke dalam rumah toko milik **Penggugat** menarik minat orang untuk menyewa;
10. Bahwa **Tergugat II** membatah dengan tegas tuduhan **Penggugat** bahwa selama ini **Tergugat II** selalu membuang kotoran/ tinja ke parit karena tidak memiliki septic tank, padahal **Tergugat II** memiliki sendiri septic tank di dalam rumah **Tergugat II**;
11. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **Tergugat II** yang menimbulkan kerugian terhadap **Penggugat** dan kerugian yang didalilkan tidak ada relevansinya **Penggugat** tidak dapat menyewakan ruko karena bau busuk saluran air pembuangan limbah yang dikait-kaitkan dengan tuduhan



**Tergugat II** telah mengambil tanah **Penggugat** yang diklaim **Penggugat** sebagai miliknya tersebut;

12. Bahwa selanjutnya kerugian yang didalilkan oleh **Penggugat** tidak diuraikan secara terperinci dan tidak disertai bukti-bukti pendukung sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492/ K/ Sip/ 1970 tanggal 16 Desember 1970 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1720/ K/ Pdt/ 1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang menegaskan dan mensyaratkan bahwa setiap tuntutan ganti rugi harus disertai rincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan;
13. Bahwa oleh karena **Tergugat II** tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian terhadap **Penggugat**, maka:
  - a. Permohonan **Penggugat** agar Pengadilan menghukum **Tergugat II** untuk membayar uang paksa sebesar **Rp. 5.000.000,-** (lima juta rupiah) perhari apabila tidak mematuhi putusan ini harus ditolak;
  - b. Permohonan putusan provisi dan putusan serta merta/ yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus ditolak dan permohonan putusan provisi dan putusan serta merta/ yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang diajukan **Penggugat** tidak sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBG Jo. SEMA No. 16 Tahun 1969 Jo. SEMA No. 3 Tahun 1971 Jo. SEMA No. 3 Tahun 1978 Jo. SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil.
14. Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan **Penggugat** tidak beralasan dan berdasar hukum dan **Tergugat II** tidak terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak seluruh gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verlaard*).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, dengan ini dimohonkan kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara aquo dengan amar sebagai berikut :

#### I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari **Tergugat II** untuk seluruhnya;

Halaman 28 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verlaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verlaard*);
- Membebankan pada **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Kuasa Penggugat tersebut Kuasa Tergugat III telah mengajukan Jawabannya tertanggal 8 Juni 2021 sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III tidak pernah menerima penyampaian permasalahan dan memberi saran/pendapat kepada penggugat untuk mengikhlaskan hak kepemilikan tanah kepada tergugat 1 dan tergugat 2.
2. Bahwa Tergugat III tidak berpihak kepada tergugat 1 dan tergugat 2 karena bagi tergugat III antara penggugat dengan tergugat 1 dan tergugat 2 sama-sama masyarakat yang harus dilayani
3. Bahwa mengenai kepemilikan tanah Penggugat pihak tergugat III telah memberi saran kepada penggugat untuk menunjukkan alas hak kepemilikan tanah agar bisa diadakan pengukuran tapi saran itu tidak dipenuhi penggugat.
4. Bahwa terkait limbah kotoran yang mengganggu penggugat tergugat III dengan dibantu petugas kebersihan kecamatan turun langsung kelokasi membersihkan sendimen disaluran air limbah.
5. Bahwa, terhadap himbauan bangunan yang diberikan kepihak Penggugat yang dibuat tergugat IV di jalankan oleh tergugat III itu semata-mata upaya untuk menjaga ketentraman dan ketertiban masyarakat mengingat objek yang dianggap milik penggugat fungsinya dilapangan telah menjadi saluran air limbah rumah tangga yang digunakan masyarakat sekitar.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Kuasa Penggugat tersebut Kuasa Tergugat IV telah mengajukan Jawabannya tertanggal 8 Juni 2021 sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat IV tidak pernah menerima penyampaian permasalahan dan memberi saran/pendapat kepada pengugat untuk mengikhlaskan hak kepemilikan tanah kepada tergugat 1 dan tergugat 2.

Halaman 29 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn



2. Bahwa Tergugat IV tidak berpihak kepada tergugat 1 dan tergugat 2 karena bagi tergugat IV antara penggugat dengan tergugat 1 dan tergugat 2 sama-sama masyarakat yang harus dilayani.
3. Bahwa permohonan perlindungan hukum dan bantuan penertiban batas tanah dengan teman sebatas ukuran  $\pm 1$  M lebar dan  $\pm 10$  M dari penggugat kepada tergugat IV tidak bisa kami layani karena pihak tergugat IV tidak mempunyai kewenangan dalam permasalahan perlindungan hukum.
4. Bahwa, terhadap himbauan bangunan yang diberikan kepihak Penggugat yang dibuat tergugat IV itu semata-mata upaya untuk menjaga ketentraman dan ketertiban masyarakat mengingat objek yang dianggap milik penggugat fungsinya dilapangan telah menjadi saluran air limbah rumah tangga yang digunakan masyarakat sekitar

Menimbang, bahwa atas Gugatan Kuasa Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 8 Juni 2021 sebagai berikut:

#### 1. DALAM EKSEPSI

##### 1. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

- Bahwa jika diteliti secara cermat, substansi gugatan yang diajukan Penggugat pada prinsipnya adalah tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II terhadap Penggugat ;
- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, Penggugat tidak menerangkan **nomor hak atas tanah dan jenis hak atas tanah** yang menjadi objek perkara. Dan didalam dalil nya halaman 4 penggugat sendiri menyatakan pada pokoknya “ yang berdampingan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 2047 / Pulo Brayan Kota dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 2046 / Pulo Brayan Kota”
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah ***Obscuur Libel*** (KABUR) dan untuk mendukung argumen TURUT TERGUGAT diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 pebruari 1986**, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:  
“ Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan



harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

**2. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;
2. Bahwa segala sesuai yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi ;
3. Bahwa benar Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2046/ Pulo Brayan Kota pada tanggal 22/01/2008, terdaftar atas nama WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, Insinyur DEWADAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA dan BAKTE NANDEN yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan diatas Namanya sendiri tanggal 06-11-2007, sesuai SURAT UKUR No. 92/Pulo Brayan Kota/2007 tanggal 04-12-2007, seluas 59 m<sup>2</sup> ;  
Bahwa pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2046/ Pulo Brayan Kota terdapat catatan: “ Hati-hati lihat B. 2041/PB Kota ;  
Bahwa terdapat catatan : “Pencabutan Blokir lihat B.2041/PB Kota ;  
Bahwa terdapat catatan : “Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 204/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 03 Maret 2021 ;
4. Bahwa benar Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2047/ Pulo Brayan Kota pada tanggal 22/01/2008, terdaftar atas nama WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, Insinyur DEWADAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA dan BAKTE NANDEN yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan diatas Namanya sendiri tanggal 06-11-2007, sesuai SURAT UKUR No. 93/Pulo Brayan Kota/2007 tanggal 04-12-2007, seluas 59 m<sup>2</sup> ;

Bahwa pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2046/ Pulo Brayan Kota terdapat catatan: “ Hati-hati lihat B. 2041/PB Kota;

Bahwa terdapat catatan : “Pencabutan Blokir lihat B.2041/PB Kota;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terdapat catatan : “Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 204/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 03 Maret 2021;

5. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat hal 4 yang pada pokoknya menyatakan “Bahwa adapun objek tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat I adalah seluas 8 m2 (delapan meter persegi) dengan ukuran Panjang 2 (dua) meter dan lebar 4(empat) meter **yang berdampingan dengan** Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2047 / Pulo Brayan Kota” dan “Bahwa adapun objek tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat II adalah seluas 8 m2 (delapan meter persegi) dengan ukuran Panjang 2 (dua) meter dan lebar 4 (empat) meter **yang berdampingan dengan** Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2046 / Pulo Brayan Kota”.

Bahwa berdasarkan dalil gugatan penggugat diatas, Penggugat jelas tidak menerangkan identitas objek berperkara yang berupa **Nomor Hak dan Jenis Hak** objek perkara;

Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah **Obscuur Libel** (KABUR) dan untuk mendukung argumen TURUT TERGUGAT diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 pebruari 1986**, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“ **Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya-tidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.**”

### 3. PETITUM

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### Dalam Eksepsi :

- 1.Menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 32 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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)



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka TURUT TERGUGAT memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Gugatan tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 16 Juni 2021 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah mengajukan Duplik tertanggal 23 Juni 2021, sedangkan untuk Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya sebagai berikut :

1. Fotocopy **Testament No. 62 van Vrouwe MOENIAMAL, echtgenoot van MOENA RANGGASAMI NAIDOE, tertanggal 30 Mei 1932 yang dikeluarkan oleh Tj. Dijkstra Notaris di Medan;**  
Bukti tersebut telah dibubuhi Materai yang di Nazegelen di Kantor Pos dan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, Oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/Autentik, **diberi tanda Bukti P – 01;**
2. Fotocopy **MEETBRIEF Nomor. 128 tanggal 31 Oktober 1936 dan In Naam der Koningini Nummer zeven en zeventig Recht van Opstal yang telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan yang berakhir pada tanggal 23 September 1980, diperbuat tanggal 8 April 1961 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah Tingkat I Medan, dan telah dikeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2037 s/d No. 2039 Kotamadya Tk. II Medan, Kecamatan Medan Barat, Kelurahan Pulo Brayan Kota oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan;**  
Bukti tersebut telah dibubuhi Materai yang di Nazegelen di Kantor Pos dan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, Oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/Autentik, **diberi tanda Bukti P – 02;**
3. Fotocopy **BESLUIT HAK MEMAKAI No. 11/P.T. Kota Meimoen (Medan), pada 19 Januari 1937 Kerajaan Negeri Deli;**  
Bukti tersebut telah dibubuhi Materai yang di Nazegelen di Kantor Pos dan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, Oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/Autentik, **diberi tanda Bukti P – 03;**
4. Fotocopy **AKTA PEMISAHAN DAN PEMBAHAGIAN, Nomor : 61, Tanggal 13 Februari 1980, dengan Para Penghadap Nyonya SOUNDALA, Nyonya**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**WASANDA KUMARI, Nyonya WIJAYANTI MALA, Tuan MOHANDAS, Nona WIJAYAMBAL, Tuan DEWADAS, Tuan MUKHLIS ADLIN, dihadapan RACHMAT SANTOSO, SH., Notaris di Medan;**

Bukti tersebut telah dibubuhi Materai yang di Nazegelen di Kantor Pos dan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, Oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/Autentik, **diberi tanda Bukti P – 04;**

5. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : **1721/II/SKPT/AKM/1980, Hak “Bekas”: Hak Opstal Perponding No. 1284, Letak Tanah Daswati I Sumatera Utara, Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Barat, Desa Pulo Brayan Kota, Surat Ukur : Tgl. 31 Oktober No. 128, Luas : 7140 M2, terdaftar atas nama KOETA MOENIAMA, atas Permohonan Ny. SUNDALA, tentang Permohonan Sesuatu Hak Atas Tanah dengan berakhirnya bekas Hak Opstal Perponding ini, sesuai dengan Pasal 36 U.U.P.A. (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960) tertanggal 4 Agustus 1980 di Medan oleh Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan yang dikeluarkan Kantor Agraria Kotamadya Medan;** Bukti tersebut telah dibubuhi Materai yang di Nazegelen di Kantor Pos dan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, Oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/Autentik, **diberi tanda Bukti P – 05;**

6. Fotocopy KUTIPAN : GAMBAR sebidang tanah Hak/bekas Hak - Grant Hak Erpach Perp No. 1284. Seb terletak Daerah Tingkat I Sumatera Utara, Peta : Glugur. 3., Daerah Tingkat II/Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Barat, Desa : P. Brayan Kota, Surat Ukur Nr.--tahun--/P/L/L/Nr. 938./1980, Luas: 5944.- m2, tertanggal 2 September 1980 di Medan a/n Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Medan

Bukti tersebut telah dibubuhi Materai yang di Nazegelen di Kantor Pos dan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, Oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/Autentik, **diberi tanda Bukti P – 06;**

7. Fotocopy SURAT KUASA dari WASENDA KUMARI, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, Ir. DEWADAS, KALAMUGINI, JUGAMBAL, BABTENANDEN, semuanya adalah ahli waris berdasarkan surat “Keterangan Waris” tertanggal 11 Februari 1991 dengan Nomor. W2.CI.Ht.05.13-06, yang dikeluarkan/diberikan oleh Balai Harta Peninggalan di Medan, yang menerangkan memberikan kuasa kepada WIJAYANTI MALA (ic. PENGGUGAT) untuk dan atas nama serta



mewakili dalam segala hal yang berhubungan dengan harta peninggalan, diperbuat dihadapan DJAIDIR, SH. Notaris di Medan, dengan Nomor 12.557/L/1991, tertanggal 14 Agustus 1991;

Bukti tersebut telah dibubuhi Materai yang di Nazegelen di Kantor Pos dan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, Oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/Autentik, **diberi tanda Bukti P – 07;**

8. Fotocopy **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2046, Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Barat, Kelurahan Pulo Brayan Kota, tanggal 22 Januari 2008, berdasarkan Surat Ukur Nomor. 92/Pulo Brayan Kota/2007, seluas 59 M<sup>2</sup> (lima puluh sembilan meter persegi) tertanggal 04 Desember 2007, terdaftar atas nama Pemegang Hak (1) WASANDA KUMARI, (2) WIJAYANTIMALA, (3) MOHANDAS;**

Bukti tersebut telah dibubuhi Materai yang di Nazegelen di Kantor Pos dan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, Oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/Autentik, **diberi tanda Bukti P – 08;**

9. Fotocopy **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2047, Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Barat, Kelurahan Pulo Brayan Kota, tanggal 22 Januari 2008, berdasarkan Surat Ukur Nomor. 93/Pulo Brayan Kota/2007, seluas 59 M<sup>2</sup> (lima puluh sembilan meter persegi) tertanggal 04 Desember 2007, terdaftar atas nama Pemegang Hak (1) WASANDA KUMARI, (2) WIJAYANTIMALA, (3) MOHANDAS;**

Bukti tersebut telah dibubuhi Materai yang di Nazegelen di Kantor Pos dan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, Oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/Autentik, **diberi tanda Bukti P – 09;**

10. Fotocopy **AKTA SURAT KUASA Nomor : 02 tanggal 10 Juni 2011 dengan Penghadap Ny. Wasenda Kumari dkk (Pemberi Kuasa), Ny. Wijayanti Mala (Penerima Kuasa), dihadapan Sri Rezeki, Sarjana Hukum, Notaris di Medan;**

Bukti tersebut telah dibubuhi Materai yang di Nazegelen di Kantor Pos dan **TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, Oleh karenanya merupakan alat bukti yang sempurna/Autentik, **diberi tanda Bukti P – 10;**

11. Fotocopy **Surat Nomor : 503/1581, Sifat : Penting, Perhal : HIMBAUAN, dari Pemerintah Kota Medan Kecamatan Medan Barat (ic. TERGUGAT IV) ditujukan kepada Sdri. Wijayanti Mala (ic. PENGGUGAT), tertanggal 29 Oktober 2018;**



Bukti tersebut telah dibubuhi Materai yang di Nazegelen di Kantor Pos dan  
**TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, Oleh karenanya merupakan alat bukti  
yang sempurna/Autentik, **diberi tanda Bukti P – 11**;

12. Fotocopy **Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/1753/K/VII/2015/SPKT Resta Medan di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara Resor Kota Medan, dengan Pelapor Wijyantimala (ic. PENGUGAT) tentang Perkara Tindak Pidana Melakukan Perbuatan Mengakibatkan Sesuatu Barang Menjadi Rusak Pasal 406 KUHPidana, yang dilakukan oleh Terlapor AMBALAGA Als AMBA (ic. TERGUGAT I), tertanggal 1 Juli 2015;**

Bukti tersebut telah dibubuhi Materai yang di Nazegelen di Kantor Pos dan  
**TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, Oleh karenanya merupakan alat bukti  
yang sempurna/Autentik, **diberi tanda Bukti P – 12**;

13. Fotocopy **Surat Nomor : B/711//Res.1.10./2020/Reskrim, Klasifikasi Biasa, Perihal : Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara Resor Kota Medan kepada Pelapor Wijyantimala (ic. PENGUGAT) atas Laporan Polisi Nomor : LP/1753/VII/2015/SPKT Resta Medan tanggal 1 Juli 2015 yang dilakukan oleh Terlapor AMBALAGA Als AMBA (ic. TERGUGAT I), tertanggal 31 Januari 2020;**

Bukti tersebut telah dibubuhi Materai yang di Nazegelen di Kantor Pos dan  
**TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA**, Oleh karenanya merupakan alat bukti  
yang sempurna/Autentik, **diberi tanda Bukti P – 13**;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga  
menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu :

1. KALIPA, menerangkan dibawah sumpah:

- Bahwa saksi tahu permasalahan Penggugat dengan Tergugat.I dan Tergugat.II adalah masalah perbatasan tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat.I dan Tergugat.II yang terletak di Jalan K.L.Yos Sudarso lorong 22.B Lingkungan XIX Kel.Pulo Brayan Kota Kec.Medan Barat-Kota Medan;
- Bahwa setahu saksi sejak tanggal 22 Desember 2015 saksi tinggal di rumah saksi di Jln.B.Kemuliaan No.2A LK.XXXIII Kel.Pulo Brayan Kota Kec.Medan Barat- Kota Medan selorong dengan rumah Tergugat.I dan rumah Tergugat.II dan dibelakang rumah saya ada tanah lebih 2(dua) meter baru belakang tanah /rumah milik Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar dulunya Penggugat memperoleh tanah kosong yang dikuasanya sekarang ada berdiri 2(dua) bangunan roku permanen lantai III adalah tanah tersebut dulunya milik orang tua Penggugat yang bernama almarhum KOTE MOENIMA;
- Bahwa dulunya Penggugat memperoleh tanah kosong yang dikuasanya sekarang ada berdiri 2(dua) bangunan roku permanen lantai III adalah tanah tersebut dulunya milik orang tua Penggugat yang bernama almarhum KOTE MOENIMA;
- Bahwa adapun Tanah yang diperoleh Penggugat dari orang tua Penggugat adalah lahan tanah kosong, baru pada tahun 2008 dibangun Penggugat 2(dua) bangunan ruko lantai.III diatas tanah tersebut yang terletak di Jalan K.L.Yos Sudarso lorong 22.B Lingkungan XIX Kel.Pulo Brayan Kota Kec.Medan Barat-Kota Medan;
- Bahwa benar Orang tua penggugat sudah meninggal dunia dan punya anak 8 (delapan) orang, jadi Penggugat 8(delapan) bersaudara;
- Bahwa adapun Penggugat menggugat Tergugat.I dan Tergugat.II karena Tergugat.I dan Tergugat.II mengambil/menguasai tanah lorong yang lebar 2(dua) meter yang berada diantara dibelakang rumah/tanah Penggugat dengan belakang tanah/rumah Tergugat.I dan Tergugat.II;
- Tanah lebih yang lebar 2(dua) meter yang berada diantara dibelakang rumah/tanah Penggugat dengan belakang tanah/rumah Tergugat.I dan Tergugat.II adalah tanah lebih dari tanah milik Penggugat, dan tanah lorong yang lebar 2(dua) meter digunakan/dikuasai Tergugat.I dan Tergugat.II untuk limbah air dari rumah Tergugat.I dan Tergugat.II;
- Bahwa adapun Penggugat memiliki alas hak tanah berupa sertifikat;
- Bahwa Penggugat pernah lihat, dan Penggugat pernah menunjukan surat sertifikat tanahnya pada saksi, dan penggugat tinggal sejak tahun 2005 di Jalan K.L.Yos Sudarso lorong 22.B Lingkungan XIX Kel.Pulo Brayan Kota Kec.Medan Barat-Kota Medan;
- Bahwa saksi tidak Tahu,yang saksi tahu dibelakang tanah/Ruko milik penggugat berbatas dengan belakang tanah/rumah Tergugat.I dan Tergugat.II;
- Bahwa benar dulu pernah mengontrak tanah milik orang tua Penggugat selama 10 (sepuluh) tahun untuk berladang, dan tanah tersebut sekarang menjadi milik penggugat, jadi tanah lorong tersebut masih dalam batas tanah milik penggugat, dan Penggugat pernah melaporkan Tergugat.I

Halaman 37 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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)



dan Tergugat.II ke Polisi masalah Tergugat.I dan Tergugat.II yang menyerobot tanah milik Penggugat;

- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dimiliki penggugat dalam gugatannya pada perkara ini
- Bahwa benar pintu belakang bangunan ruko milik penggugat bisa dibuka, karena bangunan ruko milik penggugat masih ada 2(dua) meter tanah lebih dibelakang milik penggugat baru batas tanah rumah Tergugat.I dan Tergugat.II;
- Bahwa adapun luas bangunan ruko Penggugat tidak sama dengan luas tanahnya, karena masih ada tanah lebih dari bangunan belakang ruko 2(dua) meter lebarnya kebelakang, baru berbatas dengan tnh/rumah Tergugat.I dengan Tergugat.II;
- Bahwa benar ulunya tidak ada parit, tetapi setelah diabangun ruko diata tnh milik penggugat ada 2(dua) meter tanah lebih dibelakang milik penggugat yang berbatasan dengan tanah rumah Tergugat.I dan Tergugat.II, dan dipergunakan Tergugat.I dengan tergugat.II menjadi parit untuk membuang limbah air dari rumah mereka;
- Bahwa saksi kenal Ambalaga yang memiliki tanah/rumah berbatas dengan tanah lebih lebar 2(dua) meter dibelakang ruko milik penggugat;
- Bahwa setahu saksi Ambalaga memperoleh tanah/rumah tersebut dari neneknya;
- Bahwa adapun surat tanah/rumah yang ditempati Ambalaga adalah atas nama Bapaknya, dan dulunya surat tanah tersebut di pegang Gopal;
- Icu menjual tanahnya pada Tergugat.II (Chai Chu als Nana) Saya tidak tahu;
- Bahwa tanah/rumah milik Tergugat.II bersebelahan dengan tanah/rumah milik Tergugat.I;
- Bahwa ulunya tanah milik Penggugat tidak ada berbatas dengan parit dengan tanah/rumah Tergugat.I dengan Tergugat.II;
- Bahwa setahu saksi masih ada sampai sekarang pintu belakang ruko milik penggugat, baru dibelakangnya ada parit baru tanah/rumah milik Tergugat.I dengan Tergugat.II;
- Bahwa saksi kenal Tergugat.II (Chai Chu als Nana);
- Bahwa benar saksi kenal dengan Tergugat II sejak saksi tinggal di Jln.B.Kemuliaan No.2A LK.XXXIII Kel.Pulo Brayon Kota Kec.Medan Barat-Kota Medan

## 2. SUYONO, menerangkan dibawah sumpah:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal penggugat dengan tergugat.I dan tergugat.II, karena saya tinggal di belakang bangunan ruko milik Penggugat;
- Bahwa saksi tahu, permasalahan Penggugat dengan Tergugat.I dan Tergugat.II adalah masalah perbatasan tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat.I dan Tergugat.II yang terletak di Jalan K.L.Yos Sudarso lorong 22.B Lingkungan XIX Kel.Pulo Brayan Kota Kec.Medan Barat-Kota Medan;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah milik penggugat, tapi ada 2(dua) bangunan ruko diatas tanah milik penggugat;
- Bahwa Penggugat menggugat Tergugat.I dan Tergugat.II karena Tergugat.I dan Tergugat.II mengambil/menguasai tanah lorong yang lebar 2(dua) meter yang berada diantara dibelakang rumah/tanah milik Penggugat dengan belakang tanah/rumah Tergugat.I dan Tergugat.II, dan Penggugat pernah melporkn Tergugt.I dan Tergugat.II ke Polisi masalah Tergugat.I.dan Tergugat.II menyerobot tanah milik penggugat yang 2(dua) meter dibelakang tanah Ruko penggugat;
- Bahwa benar Tanah lebih yang lebar 2(dua) meter yang berada diantara dibelakang rumah/tanah Penggugat dengan belakang tanah/rumah Tergugat.I dan Tergugat.II adalah tanah lebih dari tanah milik Penggugat, jadi tanah tersebut (parit) adalah milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari orng tua saksi;
- Bahwa saksi Tidak Tahu, yang saksi tahu dibelakang tanah/Ruko milik penggugat ada tanah lebih 2(dua) meter milik penggugat berbatas dengan belakang tanah/rumah Tergugat.I dan Tergugat.II, didepan tanah/ruko Penggugat berbtas jalan komp.ruko;
- Bahwa adapun rumah saksi berada di 50.(lima puluh) meter jaraknya kesamping dibelakang tanah/ruko milik Penggugat;
- Bahwa benar pintu belakang bangunan ruko milik penggugat bisa dibuka, karena bangunan ruko milik penggugat masih ada 2(dua) meter tanah lebih dibelakang milik penggugat baru batas tanah rumah Tergugat.I dan Tergugat.II;
- Bahwa adapun luas bangunan ruko Penggugat tidak sama dengan luas tanahnya, karena masih ada tanah lebih dari bangunan belakang ruko 2(dua) meter lebarnya kebelakang, baru berbatas dengan tnh/rumah Tergugat.I dengan Tergugat.II;
- Bahwa setahu saksi dulunya tidak ada parit, tpi setelah dibangun ruko diata tnh milik penggugat ada 2(dua) meter tanah lebih dibelakang milik

Halaman 39 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

### 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)



penggugat yang berbatasan dengan tanah rumah Tergugat.I dan Tergugat.II, dan dipergunakan Tergugat.I dengan tergugat.II menjadi parit untuk membuang limbah air dari rumah mereka;

- Bahwa dulunya tanah kosong yang digunakan sebagai parit;
- Bahwa dulu parit tersebut belum bangunan tembok permanen, dan sekarang parit sudah bangunan tembok permanen dan Saya tidak tahu siapa yang membangun parit tersebut jadi tembok permanen;
- Bahwa saksi kenal Ambalaga yang memiliki tanah/rumah berbatasan dengan tanah lebih yang lebar 2(dua) meter dibelakang ruko milik penggugat;
- Bahwa adapun ambalaga memperoleh tanah/rumah tersebut dari neneknya;
- Bahwa Tanah/rumah milik Tergugat.II bersebelahan dengan tanah/rumah milik Tergugat.I;
- Bahwa benar dulunya tanah milik Penggugat tidak ada berbatasan dengan parit terhadap tanah/rumah Tergugat.I dengan Tergugat.II;
- Bahwa benar saksi kenal Tergugat.II (Chai Chu als Nana);
- Bahwa rumah sajsu dibelakang tanah/Ruko Penggugat berjarak dengan rumah Tergugat.II sekitar 50 (lima puluh) meter;
- Bahwa benar sejak Penggugat membangun Ruko diatas tanahnya, jadi ada tanah lebih 2(dua) meter dibelakang tanah/ ruko milik penggugat yang berbtas dengan tanah/rumah Tergugat.I dan Tergugat.II;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil Eksepsinya Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Salinan Tanda Terima dan Pembebasan Naskah Akte Tanggal 17 Nopember 1972;

Akte Notaris **M.U Sembiring SH** yang berkantor di Djalan Perdana 50-C Atas telpon 24637 yang menerangkan bahwa Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Kerugian dari **EDWIN**, Pengusaha, bertempat tinggal di Medan Jalan Elang 21 sebagai kuasa dari **Siin Irawady**, pengusaha, bertempat tinggal di Jalan Gelatik 6 berdasarkan surat kuasa 4 Nopember 1972 sebagai Pihak Pertama menyerahkan sebidang tanah luasnya 193 (seratus sembilan puluh tiga meter persegi) dalam gambar persil P.P.L nomor XV kepada **RADJU ARUNA SALAM**, berniaga bertempat tinggal di Medan, Jalan Komodor Laut Yos Sudarso, Lorong 22 – A nomor sensus 24/51 sebagai Pihak Kedua. Bahwa Pihak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua dalam Hal ini adalah orang tua /Bapak dari T – 1, diberi tanda **Bukti T.I-1;**

2. Kutipan Gambar sebidang Tanah Hak/bekas Hak Grant yang terletak di Medan Barat P. Brayan Kota (Foto Copy) ;

Kutipan Gambar milik T – 1 adalah adalah persil P.P. L nomor XV, diberi tanda **Bukti T.I-2;**

3. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 (Asli)

Surat tersebut dengan letak objek Pajak di Lk. XVIII dengan nama dan alamat wajib Pajak **R.A Salam** Lk. XVIII 8 RT. 000 RW. 00 Pulo Brayan Kota, Kodya Medan. Bahwa surat tersebut atas nama orang tua/Bapak dari T – 1, diberi tanda **Bukti T.I-3;**

4. Surat Kelahiran Nomor 57/10-PBK/1977 (Asli);

Surat tersebut menerangkan bahwa **A. AMBALAVEN** yang lahir pada tanggal 26 bl 2 1975 dan didaftarkan pada tgl 11 bl 10 1975 adalah anak dari **R. ARUNA SALAM** yang ditandatangani oleh Kepala Kampung **T. ANWARDIN**, diberi tanda **Bukti T.I-4;**

5. Foto Copy Kartu Keluarga No.1271052701060005 dengan kepala Keluarga SUBRAMANUM TULASIMAN yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil, diberi materai secukupnya, dan disesuaikan dengan fotocopynya untuk selanjutnya disebut. T.I – 5;

6. Foto Copy Surat Keterangan Pemeriksaan Mayat atas nama RAJA ARUNA SALAM yang ditandatangani pihak Rumh Sakit Husada Jakarta, diberi materai secukupnya, dan disesuaikan dengan aslinya untuk selanjutnya disebut, T.I – 6;

7. Foto Copy Jual Beli dn Pelepasn Hk No.2 pda kantor Notaris ANNA FARINA GRCE SEMBIRING,SH tertanggal 04 Mei 2009, diberi materai secukupnya, dan disesuaikan dengan fotocopynya untuk selanjutnya disebut, T.I – 7;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat .I juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu :

1. EDDY menerangkan dibawah sumpah:

- Bahwa saksi kenal Tergugat.I sejak tahun 2002 sudah tetangga, bahwa rumah Tergugat.I disebelah timur dari rumah saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu, permasalahan Penggugat dengan Tergugat.I dan Tergugat.II;
- Bahwa letak Rumah Penggugat disebelah Barat dari rumah saksi;

Halaman 41 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Sebelah Utara berbatas dengan jalan Belawan, dan sebelah selatan berbatas dengan rumah Ambalaga;
- Bahwa saksi tidak kenal orang tua Ambalaga, hanya pernah saksi tahu nama orang tua Ambalaga adalah bernama Abu Salam;
- Bahwa saksi tahu, karena saksi pernah mengurus surat tanah saksi menjadi Sertifikat pada tahun 2005, dan saat itu saksi lihat surat tanah atas nama Abu Salam pada saat pengurusan surat tanah saksi;?
- Bahwa saksi Tidak pernah melihat surat tanah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu, permasalahan Tergugat.I (Ambalaga) dengan Penggugat;
- Bahwa sejak tahun 2002 saksi bertempat tinggal di daerah di Jalan K.L.Yos Sudarso lorong 22.B Lingkungan XIX Kel.Pulo Brayan Kota Kec.Medan Barat-Kota Medan;
- Bahwa setahu saksi dari dulu samapai sekarang sudah ada parit terbuka diantara belakang rumah/tanah Tergugat.I dan tergugat.II dengan belakang Ruko milik Penggugat, hanya dibelakang rumah saksi parit itu saksi tutup dengan bangunan tembok permanen;
- Bahwa adapun umah saksi letaknya di belakang tanah/Ruko milik Penggugat dan tanah rumah saksi tidak berbatas dengan tanah/Ruko milik Penggugat;
- Bahwa benar rumah saksi bersebelahan dengan rumahnya Ambalaga (Tergugat.II);
- Bahwa benar dulu saksi dengar cerita dari orang, bahwa Tanah yang diperoleh Penggugat dari orang tua Penggugat adalah lahan tanah kosong, baru pada tahun 2008 dibangun Penggugat 2(dua) bangunan ruko lantai.III diatas tanah tersebut yang terletak di Jalan K.L.Yos Sudarso lorong 22.B Lingkungan XIX Kel.Pulo Brayan Kota Kec.Medan Barat-Kota Medan;
- Bahwa adapu luas tanah saksi ukuran 4 X 10 meter , dan surat tanah/rumah saksi sudah sertifikat dari tahun 2009;
- Bahwa luas tanah saksi tidak ikut dengan parit, karena dibelakang tanah saksi berjarak 50 (lima puluh) Centimeter dari parit baru luas tanah saksi
- Bahwa benar adapun Tanah saksi beli dari Mery alias Akiong dan sejak tahun 2002 saksi sudah tinggal diatas tanah tersebut yang bersebelahan dengan tanah/rumah dengan Ambalaga (Tergugat.I);
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Penggugat mengurus surat tanahnya;

Halaman 42 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

### 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 benar pernah saksi lihat ada tulis cat semprot di belakang rumah Tergugat.I dan Tergugat.II dan saksi sudah lupa kata-kata tulis tersebut, tapi sekarang tidak ada lagi tulisan tersebut dibelakang rumah Tergugat.I dan Tergugat.II;
  - Bahwa setahu saksi dibelakang tanah/Ruko milik penggugat berbatas dengan parit baru berbatas belakang tanah/rumah Tergugat.I dan Tergugat.II;
  - Bahwa benar dulu sudah ada parit sejak saksi membeli tanah dari Mery als Akiong sejak tahun 2002, dan saksi tidak tahu tanah parit itu milik siapa;
  - Bahwa benar adapun saksi yang tutup parit itu dengan bangunan permanen dibelakang rumah saksi dan yang lainnya parit tidak tertutup, parit itu saksi tutup karena parit tersebut mengeluarkan bau tidak sedap berupa limbah air kotor dari rumah-rumah dibelakang ruko milik Penggugat;
  - Bahwa benar duluan saksi bangun rumah diatas tanah saksi, baru Penggugat membangun Ruko;
  - Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah/Ruko tersebut dibeli Penggugat;
  - Bahwa benard dulunya sudah ada parit terbuka dibagian belakang saat saksi membangun rumah diatas tanah saksi, jadi tanah lorong yang jadi parit sekarang ini saksi tidak tahu milik siapa, yang saksi tahu dari dulu sudah jadi parit hingga sampai sekarang;
  - Bahwa adapun Rumah saksi baru rumah Ambalaga (tergugat.I) baru disebelahnya rumah Tergugat.II dan dibelakang rumah Tergugat.I dan Tergugat.II ada tanah lebar 2(dua) meter yang sekarang jadi parit dibelakang ruko milik penggugat;
  - Bahwa setahu saksi Ambalaga memperoleh tanah/rumah tersebut dari neneknya;
  - Bahwa benar adapun Surat tanah/rumah yang ditempati Ambalaga adalah atas nama Bapaknya;
2. ZULHAM, menerangkan dibawah sumpah:
- Bahwa saksi kenal penggugat dengan tergugat.I dan tergugat.II, karena saya Kepling di daerah Kelurahan Pulo Barayan Kota di daerah jalan.KL.Yos Sudarso Lingkungan XIX Kel.Pulo Brayan Kota Kec.Medan Barat-Kota Medan;

Halaman 43 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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 tahu, permasalahan Penggugat dengan Tergugat.I dan Tergugat.II adalah masalah perbatasan tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat.I dan Tergugat.II yang terletak di Jalan K.L.Yos Sudarso lorong 22.B Lingkungan XIX Kel.Pulo Brayan Kota Kec.Medan Barat-Kota Medan;
- Bahwa saksi tinggal di daerah jalan.KL.Yos Sudarso Lingkungan XIX Kel.Pulo Brayan Kota Kec.Medan Barat-Kota Medan sejak lahir, karena dulunya orang tua saya kepling, setelah orang tua saya meninggal baru saya jadi kepling;
- Bahwa Tanah milik Tergugat.I berbatas disebelah Utara jalan, disebelah Selatan tanah Penggugat, disebelah Timur rumah Eddy, disebelah Barat Rumah Tergugat.II ;
- Bahwa adapun batas-batas tanah milik Penggugat disebelah Utara "Parit" baru tanah/rumah Tergugat.I dan Tergugat.II, sebelah Barat berbatas Ruko Penggugat, disebelah Selatan jalan Komp, disebelah Timur Ruko;
- Bahwa Tanah Penggugat letaknya dibelakang parit baru tanah/rumah Tergugat.I dan Tergugat.II;
- Bahwa saksi tahu, karena sudah 2(dua) kali saya kelokasi parit tersebut untuk gotong royong membersihkan parit tersebut;
- Bahwa benar sejak tahun 2019 sudah ada perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat.I dan Tergugat.II mengenai tanah lorong yang jadi parit yang berada dibelakang Ruko Penggugat dengan dibelakang tanah/rumah Tergugat.I dan Tergugat.II;
- Bahwa setelah sudah pernah didamaikan di kantor kelurahan, namun tidak ada titik temua antara Penggugat dengan Tergugat.I dan Tergugat.II;
- Bahwa dari dulu saksi tahu, bahwa tanah diantara Belakang Ruko penggugat dengan dibelakang Rumah Tergugat.I dan Tergugat.II adalah sudah menjadi parit dari dulu untuk fasilitas umum untuk jalur lorong untuk pemadam kebakaran;
- Bahwa setahu saksi lebih dulu Tergugat.I dan Tergugat.II membangun rumah, baru Penggugat membangun 2(dua) pintu Ruko lantai.III;
- Dulu rumah Tergugat.II milik pman wiwik;
- Bahwa dari dulu sudah ada parit terbuka, baru Tergugat.I dan Tergugat.II membangun rumah, baru Penggugat membangun 2(dua) pintu Ruko lantai.III
- Bahwa saksi kepling di letak objek perkara ini;

Halaman 44 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ahu, ada Permasalahan Penggugat dengan Tergugat.I dan Tergugat.II adalah soal parit 2(dua) meter lebarnya yng berdadi dibelakang bangunan ruko Penggugat dan berbatas dengan tanh/rumah Tergugat.I dengan Tergugat.II;
- Bahwa saksi tidak tahu soal surat tanah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu soal ada tulisan tersebut dibelakang tembok ruko Penggugat atau di belakang rumah Tergugat.I dan tergugat.II;
- Bahwa setahu saksi tidak pernah lihat ada kotoran manusia di parit tersebut, hanya limbah air dari rumah Tergugat.I dan tergugat.II;
- Bahwa setahu saksi ada parit di depan bangunan ruko milik penggugat
- Bahwa saksi tahu, Penggugat melaporkan Tergugat.I ke kantor Polisi soal pengrusakan tembok pagar dibelakang bangunan ruko Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Penggugat memperoleh tanh tersebut dari orng tua penggugat;
- Bahwa saksi kenal Tergugat.II (Chai Chu als Nana);
- Bahwa saksi tidak tahu soal pihak BPN mengukur tanah milik Penggugat;
- Bahwa saksi kenal, karena Halifah dan Surio pernah menyewa tanah milik orang tua Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil Eksepsinya Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Kerugian Nomor 5596/1972, tanggal 15 Nopember 1972, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Malem Ukur Sembiring, S.H Notaris di Medan, yang dinazagelen di Kantor Pos setempat dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **Bukti T.II-1;**
2. Fotocopy Akte Tanda Terima dan Pembebasan No:24 tanggal 15 Nopember 1972 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Males Ukur Sembiring, S.H Notaris di Medan, yang dinazagelen di Kantor Pos setempat dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **Bukti T.II-2;**
3. Fotocopy Akte Jual Beli Nomor :48, tanggal 23 Nopember 1973, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Malem Ukur Sembiring, S.H Notaris di Medan, yang dinazagelen di Kantor Pos setempat dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **Bukti T.II-3;**
4. Fotocopy Akte Jual Beli Rumah N:501, tanggal 28 Desember 1985, yang dibuat dan ditandangi didepan Pandapotan Sitompul sebagai pengganti dari Neneg Salmiah Bachtiar, S.H Notaris di Medan, yang dinazagelen di Kantor

Halaman 45 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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

Pos setempat dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **Bukti T.II-4;**

5. Fotocopy Akte Jual Beli dan Pengelepasan Hak Nomor : 2, tanggal 7 Nopember 2003, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Anna Farina Grace Sembiring, S.H Notaris di Medan, yang dinazagelen di Kantor Pos setempat dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **Bukti T.II-5;**
6. Fotocopy Akte Jual Beli dan Pengelepasan Hak Nomor: 02, tanggal 4 Mei 2009 yang dibuat dan dtandatangani diahadapan Anna Farina Grace Sembiring S.H Notaris di Medan, yang dinazagelen di Kantor Pos setempat dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **Bukti T.II-6;**
7. Fotocopy Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2020, yang dinazagelen di Kantor Pos setempat dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **Bukti T.II-7;**
8. Fotocopy Bukti/Surat Tanda Setoran (STS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2020, yang dinazagelen di Kantor Pos setempat dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **Bukti T.II-8;**

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat.II juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu :

1. YUYUN SUNARMI, menerangkan dibawah sumpah :

- Bahwa saksi tahu, permasalahan Penggugat dengan Tergugat.I dan Tergugat.II adalah masalah batas tanah;
- Bahwa Rumah Chaai Cuh als Nana (Tergugat.II) sudah dijualnya kepada Wie Wie pada thun 2009;
- Bahwa setahu saksi sebelah Utara berbatas dengan tanah jalan sebelah Selatan berbatas dengan Parit, Sebelaah Timur rumah Hambalaga (Tergugat.I) dan sebelah Barat rumah Wali;
- Bahwa benar Rumah.Tergugat.II luas sekitar 9 X 125 M2;
- Bahwa benar Rumah Penggugat letaknya di sebelah Selatan rumah Tergugat.II, yaitu Belakang rumah Tergugat.II ada prit baru rumah Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Rumah Tergugat.II lebih dulu dibangun, baru ruko milik Penggugat dibangun;
- Bahwa setahu saksi dari dulu parit itu sudah ada sebagai milik umum untuk pembuangan air limbah masyarakat sekitarnya, baru ada bangunan rumah Tergugat.ii dan bangunnan ruko Penggugat;
- Bahwa benar sejak tahun2004 saksi tinggal di di Jalan K.L.Yos Sudarso Lingkungan XIX Kel.Pulo Brayan Kota Kec.Medan Barat-Kota Medan;

Halaman 46 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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 setahu saksi ada seksi tang di rumah tergugat.II;
- Bahwa setahu saksi sari dulu samapai sekarang sudah ada parit terbuka diantara belakang rumah/tanah Tergugat.I dan tergugat.II dengan belakang Ruko milik Penggugat, dan dijung parit ada bangunan tembok;
- Bahawa saksi pernah melihat surat tanah Tergugat.Iatas nama orang tua Tergugat.I;
- Bahwa saksi pernah saksi lihat surat tanah milik Chai Chu (Tergugat.II) saat Tergugat.II mengklaim tanah milk Tergugat.II, dan tanah rumah tersebut sudah dijual Tergugat.II pada Wei Wei pada tahun 2009;
- Bahwa setahu saksi ada seksi tang disamping rumah Tergugat.II dan letaknya diatas tanah Tergugat.II;
- Bahwa saksi tidak tahu, berpa nilai NJOP tanah milik Tergugat.I dan Tergugat.II
- Bahwa saksi tidak ikut mengukur tanah milik Penggugat saat BPN datang mengukur tanah Penggugat;
- Bahwa benar daridulu sudah ada parit itu dibelakang rumah Tergugat.I dan Tergugat.II, karena parit itu dri dulu sudah jadi fasilitas umum di daerah lingkungan XVIII, dn parit dari sejak masih hidup dulu mertua saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu orang tua Penggugat beli tanah dari Suriani

## 2. MELY, menerangkan dibawah sumpah:

- Bahwa benar saksi tinggal di lorong II No.24 jalan.KL.Yos Sudarso Lingkungan XIX Kel.Pulo Brayan Kota Kec.Medan Barat-Kota Medan sejak tahun 1990 saya tinggal di lorong II No.24 jalan.KL.Yos Sudarso Lingkungan XIX Kel.Pulo Brayan Kota Kec.Medan Barat-Kota Medan;
- Bahwa setahu saksi dari dulu bahwa tanah diantara Belakang Ruko penggugat dengan dibelakang Rumah Tergugat.I dan Tergugat.II adalah sudah menjadi parit dari dulu untuk fasilitas umum untuk jalur lorong untuk pemadam kebakaran;
- Bahwa benar Lebih dulu Tergugat.I dan Tergugat.II membangun rumah, baru Penggugat membangun 2(dua) pintu Ruko lantai.III;
- Bahwa setahu saksi Masalah parit dibelakang ruko Penggugat dan dibelakang Rumah tergugat.I dan tergugat.II;
- Bahwa setahu saksi Tergugat.II (Cahi Chu) sudah menjual rumahnya pada Wei Wei pada tahun 2009, jadi dulunya rumah Tergugat.II sudah ditempai oleh Wei Wei sampai sekarang ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar dari dulu parit sudah ada sebelum dibangun Ruko Penggugat, dan saya tidak tahu soal parit itu masuk dari luas tanah milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah Tergugat.II?
- Bahwa saksi tidak tahu soal ada tulisan tersebut dibelakang tembok ruko Penggugat atau di belakang rumah Tergugat.I dan tergugat.II;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat ada kotoran manusia di parit tersebut, hanya limbah air dari rumah Tergugat.I dan tergugat.II;
- Bahwa saksi kenal Tergugat.II (Chai Chu als Nana);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil Eksepsinya Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.2046/Pulo Brayon Kota, terbit tanggal 22 Januari 2008, yang berasal dari Pemisahan Hak Guna Bangunan No.2039 (Pemisahan diatas namanya sendiri), seluas 59 M2, terdaftar atas nama WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, insinyur DEWANDAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA, BAKTE NANDEN, diberi tanda Bukti T.T-1;
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.2047/Pulo Brayon Kota, terbit tanggal 22 Januari 2008, yang berasal dari Pemisahan Hak Guna Bangunan No.2039 (Pemisahan diatas namanya sendiri), seluas 59 M2, terdaftar atas nama WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, insinyur DEWANDAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA, BAKTE NANDEN, diberi tanda Bukti T.T-2;
3. Fotocopy surat Ukur No.92/Pulo Brayon Kota/2007 tanggal 04 Desember 2007 seluas 59 M2, terdaftar atas nama Wasanda Kumari, Wijayantimla, Mohndas, Wijayambal, Ir.Dewandas Naidu, Kalamugini, Yugemba dan Bakte Nande, diberi materai secukupnya, dan disesuaikan dengan aslinya untuk selanjutnya disebut, Bukti T.T-3;
4. Fotocopy surat Ukur No.93/Pulo Brayon Kota/2007 tanggal 04 Desember 2007 seluas 59 M2, terdaftar atas nama Wasanda Kumari, Wijayantimla, Mohndas, Wijayambal, Ir.Dewandas Naidu, Kalamugini, Yugemba dan Bakte Nande, diberi materai secukupnya, dan disesuaikan dengan aslinya untuk selanjutnya disebut, bukti T.T-4;
5. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.2039, terbit tanggal 03 Juli 2007, yang berasal dari pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara No.27-550.1-22-2007

Halaman 48 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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

tanggal 11 Mei 2007, selus 3.397 terdaftar atas nama Wasanda Kumari, Wijyantimla, Mohndas, Wijayambal, Ir.Dewandas Naidu, Kalamugini, Yugemba dan Bakte Nande, diberi materai secukupnya, dan disesuaikan dengan aslinya untuk selanjutnya disebut, bukti T.T-5;

6. Fotocopy surat Ukur No.76/Pulo Brayan Kota/2007 tanggal 13 Juni 2007, NIB.02.01.01.01.0253 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pulo Brayan Kota Kecamatan Medan Barat, kota Medan seluas 3.397 M2, diberi materai secukupnya, dan disesuaikan dengan aslinya untuk selanjutnya disebut, bukti T.T-6;
7. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.2041, terbit tanggal 22 Januari 2008, yang berasal dari pemecahan/pemisahan Hak Guna Bangunan No.2039 (Pemisahan diatas namanya sendiri) seluas 17 M2, yang akan habis haknya pada tanggal 2 Juli 2007 terdaftar atas Wasanda Kumari, Wijyantimla, Mohndas, Wijayambal, Ir.Dewandas Naidu, Kalamugini, Yugemba dan Bakte Nande, diberi materai secukupnya, dan disesuaikan dengan aslinya untuk selanjutnya disebut, bukti T.T-7;
8. Fotocopy surat Ukur No.87/Pulo Brayan Kota/2007 tanggal 04 Desember 2007, NIB.02.01.01.01.02618 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pulo Brayan Kota Kecamatan Medan Barat, kota Medan seluas 17 M2, diberi materai secukupnya, dan disesuaikan dengan aslinya untuk selanjutnya disebut, bukti T.T-8;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I, II, III dan IV masing - masing telah mengajukan Kesimpulannya pada tanggal 3 Nopember 2021 dan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan.

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;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat, Tergugat I, II, III, IV serta Turut Tergugat telah menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan.



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai  
**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan Turut Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi yaitu :  
Eksepsi dari Tergugat I antara lain :

**1. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing**

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan, Penggugat mendapatkan sebahagian hak atas tanah dari orang tua kandung Penggugat yang bernama **KOETA MOENIAMA (ALMARHUM)** yang berada di Jalan Komodor Laut Yos Sudarso Lingkungan XIX Lorong 22, Desa Pulau Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Madya Medan;
- Bahwa Penggugat diketahui sudah tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan gugatan dikarenakan Penggugat pada saat ini bukanlah pemilik langsung dan atau sudah menjual/mengalihkan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut kepada orang lain;
- Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka upaya hukum Penggugat dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan adalah sesat dan hanya akan mengacaukan tertib hukum yang pada akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum.

**2. Gugatan Penggugat Obscuur Libel**

- Bahwa gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci tentang letak posisi tanah, ukuran tanah dan jiran tetangga atau sepadannya yang diduga dikuasai Tergugat I;
- Bahwa gugatan Penggugat terlalu mengada ada atau asal saja karena peta yang terdapat pada gambar gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, tidak sesuai dengan fakta atau situasi keadaan dilapangan. Dengan demikian dalil-dalil penggugat terhadap Tergugat I adalah dalil gugatan yang kabur, tidak berdasar dan tidak mempunyai legal standing. Oleh karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak diterima oleh hakim.

*Halaman 50 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn*



### 3. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa didalam gugatan penggugat tidak memasukkan seluruh warga yang tepat dibelakang komplek Brayan One Stop Shopping Square yang mana telah mengklaim objek perkara disepanjang parit dan atau sisa tanah bahkan bila harus memaksakan kehendak berikut seluruh rumah-rumah warga yang tepat berada dibelakang Komplek Brayan One Stop Shopping Square.

Eksepsi Tergugat II antara lain :

#### 1. Gugatan Penggugat Error Inpersona (Salah Sasaran Menggugat Tergugat II).

1. Bahwa pada halaman 2 Gugatan **Penggugat** tanggal 03 Maret 2021 **Penggugat** mengajukan gugatan terhadap CHAI CHU Als NANA umur ±65 Tahun, Pekerjaan Wirawasta, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Kl. Yos Sudarso Lorong 22 A No. 6 Lingkungan XVIII Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kec. Medan Barat, Kota Medan. Selanjutnya pada halaman 1 dalam Perbaikan dan Perubahan Gugatan, tanggal 02 Juni 2021 **Penggugat** mengubah nama menjadi CAI CHU Als Nana menjadi LAI SAI TJOE atau disebut juga CAI CHU Als Nana, umur ±85 Tahun...dst”;
2. Bahwa benar dulunya **Tergugat II** dan LIANA PUSPA pernah membeli 1 (satu) unit bangunan rumah permanen beserta tanah seluas **119 m<sup>2</sup>** yang terletak di wilayah Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kec. Medan Barat, Kel. Pulo Brayan Kota setempat dikenal sebagai Jalan Komodor Laut Yos Sudarso, Lorong 22-A No. 24/ 52 dari **THIO KIM NAI** berdasarkan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor: 02, tanggal 7 Nopember 2007 yang dibuat dihadapan ANNA FARINA GRACE SEMBIRING, S.H Notaris di Medan;
3. Bahwa jika seandainya benar (*quood noon*) maksud **Penggugat** bahwa objek gugatan adalah rumah dan tanah yang terletak jalan Komodor Laut Yos Sudarso, Lorong 22-A Nomor 24/ 52 yang pernah dibeli oleh **Tergugat II** dari **THIO KIM NAI** telah dijual oleh **Tergugat II** kepada **WIE WIE** pada tanggal 04 Mei 2009 sesuai dengan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor: 02 yang dibuat dihadapan Notaris ANNA FARINA GRECE SEMBIRING, SH.
4. Bahwa akan tetapi faktanya **Penggugat** mengugat **Tergugat II** yang bukan lagi sebagai pemilik rumah dan tanah yang dijadikan **Penggugat**



sebagai objek sengketa, dengan demikian **Tergugat II** tidaklah tepat dijadikan **Tergugat** dalam perkara a quo;

5. Bahwa kaidah hukum Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 1078. K/Sip/ 1972 tanggal 11 Nopember 1975 berbunyi: "Tergugat II Pembanding mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Sartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam Perkara ini;
  - a. Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat-Terbanding dan Sartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu;
  - b. Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat-Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima".
6. Bahwa oleh karena objek sengketa telah dijual oleh **Tergugat II**, maka sepatutnya gugatan **Penggugat** dikualifisir sebagai gugatan *eror in persona*, dengan demikian mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo menolak gugatan **Penggugat** atau setidaknya tidaknya gugatan

**Penggugat** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**2. Para Pihak Dalam Gugatan Kurang Lengkap (*Exemptio Plurium Litis Consortium*).**

- 1) Bahwa pada halaman 3 alinea 1 gugatan **Penggugat** menyatakan pada pokoknya : "...**Penggugat** telah memperoleh 2 (dua) bidang hak atas tanah dan telah berdiri bangunan permanen 2 (dua) pintu bangunan rumah toko bertingkat 3 (tiga) lantai di atasnya setempat dikenal sebagai Jalan Komodor Laut Yos Sudarso Lingkungan XIX Lorong 22 Pulo Brayan Kota/ Komplek Brayan One Stop Shopping Square...dst";
- 2) Bahwa **Penggugat** mengklaim memperoleh hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2046/ Pulo Brayan Kota dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2047/ Pulo Brayan, tertanggal 22 Januari 2008 yang terletak di wilayah Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kec. Medan Barat, Kel. Pulo Brayan Kota yang kedua SHGB tersebut terdaftar atas nama **WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, Insinyur DEWANDAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA dan BAKTE NANDEN**;



- 3) Bahwa **Penggugat** mengaku telah mendapat Kuasa Hibah dari WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, Insinyur DEWANDAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA dan BAKTE NANDEN berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor: 02, tanggal 10 Juni 2011 di hadapan Notaris **SRI REZEKI, SH** Notaris di Medan;
- 4) Bahwa jika benar (*quod noon*) **Penggugat** telah mendapatkan Kuasa Hibah dari WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL, Insinyur DEWANDAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA dan BAKTE NANDEN tidaklah beralasan hukum hanya **Penggugat** sendiri yang mengajukan gugatan, oleh karena kuasa hibah tidak dapat dijadikan serta-merta sebagai alasan hukum **Penggugat** sendiri dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan tanpa mengikut sertakan semua pemegang hak atau ahli warisnya. Selain daripada itu oleh karena pengakuan **Penggugat** telah mendapatkan kuasa dari pemegang SHGB yaitu WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL. Insinyur DEWANDAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA dan BAKTE NANDEN yang dituangkan dalam Akta Surat Kuasa Nomor: 02 tertanggal 10 Juni 2011 dibuat di hadapan Notaris SRI REZEKI, SH Notaris di Medan, maka seharusnya Notaris SRI REZEKI, S.H yang membuat Akta Kuasa Nomor : 02, tanggal 10 Juni 2011 harus diikut sertakan sebagai pihak dalam gugatan, akan tetapi Notaris SRI REZEKI, SH juga tidak diikutsertakan oleh **Penggugat** sebagai Pihak Tergugat dalam perkara a quo;
- 5) Bahwa selanjutnya benar **Tergugat II** dan LIANA PUSPA dahulu pernah membeli rumah dan tanah seluas **119 M<sup>2</sup>** dari THIO KIM NAI berdasarkan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor: 02 yang dibuat dihadapan ANNA FARINA GRACE SEMBIRING, S.H Notaris di Medan kemudian **Tergugat II** telah menjual rumah dan tanah tersebut kepada WIE WIE pada tanggal 04 Mei 2009 sesuai dengan akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor: 02 yang dibuat dihadapan Notaris ANNA FARINA GRECE SEMBIRING, S.H;
- 6) Bahwa faktanya **Penggugat** juga tidak mengikut sertakan **THIO KIM NAI, LIANA PUSPA, WIE WIE** dan **ANNA FARINA GRECE**





**SEMBIRING, S.H** di dalam gugatannya sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo;

- 7) Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, pada halaman 439, menyatakan: "**Alasan pengajuan eksepsi *Plurium Litis Consortium* yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat kurang lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh**".
- 8) Bahwa selain itu Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 365 K/ Sip/ 1984 mengandung kaidah hukum: "Bahwa penting untuk mengikutsertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit", sedangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 2752 K/ Pdt/ 1983 kaidah hukumnya adalah: "**Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat**";
- 9) Bahwa oleh karena WASANDA KUMARI, WIJAYANTIMALA, MOHANDAS, WIJAYAMBAL. Insinyur DEWANDAS NAIDU, KALAMUGINI, YUGEMBA dan BAKTE NANDEN, Notaris SRI REZEKI, SH, **THIO KIM NAI, LIANA PUSPA, WIE WIE** dan Notaris **ANNA FARINA GRECE SEMBIRING, S.H** tidak diikutsertakan sebagai pihak **Tergugat** dalam perkara aquo, sehingga mengakibatkan Para Pihak dalam gugatan **Penggugat** kurang lengkap (***Plurium Litis Consortium***), maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo nantinya menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

### 3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (**OBSCUUR LIBEL**).

- 10) Bahwa pada halaman 2 alinea 6 gugatan **Penggugat** menyatakan pada pokoknya : "**...Penggugat pernah mendapatkan perolehan hak atas tanah yang berasal dari sebahagian milik orangtua**



kandungnya bernama KOTA MOENIAMA (Almarhum) berdasrkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1721/ II/ SKPT/ AKM/ 1980, Hak Opstal Perponding No. 1284 tertanggal 4 Agustus 1980 seluas **7.140 m<sup>2</sup>** (tujuh ribu sertus empat puluh meter persegi) yang kemudian Kantor Agraria Kotamadya Medan telah melakukan pengukuran ulang terhadap sebidang tanah tersebut yaitu hak/ bekas hak Grant Hak Erfpacht Perp No. 1284. Seb terletak di daerah Tingkat I Sumatera Utara, Peta : Glugur 3, Daerah Tingkat II/ Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Barat, Desa P. Brayan Kota, sesuai dengan surat ukur No. 938/1980 tertanggal 2 September 1980 seluas **5.944 m<sup>2</sup>** ...dst;

- 11) Bahwa pada halaman 3 alinea 1, 2 dan 3 **Penggugat** menyatakan pada pokoknya : "...dari tanah milik orangtua **Penggugat** seluas **5.944 m<sup>2</sup>** tersebut telah memperoleh 2 (dua) bidang hak atas tanah ....dst yaitu :
  - 1 (satu) unit rumah Bangunan Permanen/ Rumah Toko 3 (tiga) lantai dengan tanah seluas 59 m<sup>2</sup> berdasarkan SHGB Nomor: 2046/ Pulo Brayan Kota, tertanggal 22 Januari 2008 dan;
  - 1 (satu) unit rumah Bangunan Permanen/ Rumah Toko 3 (tiga) lantai dengan tanah seluas 59 m<sup>2</sup> berdasarkan SHGB Nomor: 2047/ Pulo Brayan, tertanggal 22 Januari 2008.
- 12) Bahwa pada halaman 4 **Penggugat** ada menggambar sketsa yang **Penggugat** klaim sebagai objek sengketa tertulis jelas ukuran tanah **Penggugat** klaim adalah 4 m<sup>2</sup> X 15 m<sup>2</sup> atau selus 60 m<sup>2</sup>, padahal pengakuan **Penggugat** berdasarkan SHGB Nomor 2046 seluas 59 m<sup>2</sup>, anehnya **Penggugat** kemudian mengklaim **Tergugat II** telah mengambil hak milik **Penggugat** dengan ukuran 2 m<sup>2</sup> X 4 m<sup>2</sup> seluas 8 m<sup>2</sup>;
- 13) Bahwa jika **Penggugat** hanya memiliki SHGB seluas 59 m<sup>2</sup> sedangkan dalam sketsa yang digambar tertulis 4 m<sup>2</sup> X 15 m<sup>2</sup> = 60 m<sup>2</sup> kemudian **Penggugat** klaim lagi **Tergugat II** mengambil tanah seluas 8 m<sup>2</sup>, maka jika ditotal bukan lagi seluas 59 m<sup>2</sup> sesuai dengan SHGB yang diklaim **Penggugat** sebagai dasar **Penggugat** menyatakan tanah tersebut adalah miliknya, maka dengan demikian tidak jelas luas tanah objek sengketa dalam perkara a quo sehingga mengakibatkan gugatan tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*), maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa,



mengadili dan memutus perkara aquo nantinya menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Eksepsi dari Turut Tergugat.

**Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

- Bahwa jika diteliti secara cermat, substansi gugatan yang diajukan Penggugat pada prinsipnya adalah tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II terhadap Penggugat ;
- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, Penggugat tidak menerangkan **nomor hak atas tanah dan jenis hak atas tanah** yang menjadi objek perkara. Dan didalam dalil nya halaman 4 penggugat sendiri menyatakan pada pokoknya “ yang berdampingan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 2047 / Pulo Brayan Kota dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 2046 / Pulo Brayan Kota”
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah **Obscuur Libel** (KABUR) dan untuk mendukung argumen TURUT TERGUGAT diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 pebruari 1986**, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:  
“ Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dalil dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan Turut Tergugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa jika diperhatikan dalil dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan Turut Tergugat tersebut diatas, menurut Majelis dalam



mempertimbangkan sudah memerlukan pembuktian, sehingga akan dipertimbangkan perkara pokok, dengan demikian dalil dalil Eksepsi tersebut dinyatakan tidak beralasan dan ditolak seluruhnya.

**DALAM POKOK PERKARA ;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah mengenai tanah milik Penggugat berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2046 dan Nomor 2047 yang terletak di Jalan Komodor Laut Yos Sudarso Lingkungan XIX Lorong 22 Kelurahan Pulo Brayan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Propinsi Sumatra Utara, yang telah dibangun oleh Tergugat I dan II yang berbatasan dengan bangunan ruko Penggugat.

Menimbang, bahwa menurut Penggugat tanah miliknya yang dikuasai Tergugat I adalah seluas 8 M2 ( delapan meter persegi ) dengan ukuran panjang 2 ( dua ) meter dan lebar 4 ( Empat meter persegi ) yang berdampingan dengan sertifikat nomor 2047/Pulo Brayan dan yang dikuasai Tergugat II adalah seluas 8 M2 ( delapan meter persegi ) dengan ukuran panjang 2 ( dua ) meter dan lebar 4 ( empat ) meter yang berdampingan dengan sertifikat nomor 2046/Pulo Brayan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13 dan 2 ( dua ) orang saksi yaitu 1. Saksi Kalipa dan 2. Saksi Suyono, kemudian Kuasa Tergugat I untuk membantah dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I.1 sampai dengan T.I.4 dan 2 ( dua ) orang saksi, 1. Saksi Eddy dan 2. Saksi Zulham, kemudian Kuasa Tergugat II untuk membantah dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II.1 sampai dengan T.II.8 dan 2 ( dua ) orang saksi yaitu 1. Saksi Yuyun Sunarmi dan 2. Saksi Mely, Kemudian Kuasa Turut Tergugat untuk membantah dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.1 sampai dengan TT.8 dan tidak mengajukan saksi, sedangkan Tergugat III dan IV tidak mengajukan bukti surat serta saksi dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil pokok gugatan Penggugat serta bukti bukti yang diajukan tersebut diatas, terlebih dahulu dipertimbangkan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 1 Oktober 2021 sebagai berikut :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa batas tanah Penggugat berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 2046, bukan lagi dengan Tergugat II LAI CAI TJOE atau CHAI CHU AIS NANA melainkan pemiliknya sekarang bernama WIE WIE dibeli dari Tergugat II pada tahun 2009.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta yang terungkap dalam Pemeriksaan Setempat di hubungan dengan gugatan Penggugat ternyata Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas batas batas tanah yang menjadi sengketa, hal ini bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/ Sip/1975, tanggal 17 April 1975 diperoleh kaidah hukum bahwa “ Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri dimana objek sengketaanya berupa sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya oleh Penggugat dan Tergugat, maka dalam Fundamentum Petendi surat gugatan harus disebutkan dengan jelas batas batas tanah yang disengketakan “

Menimbang, bahwa hal ini juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 81 K/Sip/1971 tanggal 11 Agustus 1971 yang kaidah hukumnya bahwa “ Hasil Pemeriksaan Setempat atas letak dan luas dan batas batas tanah ( Objek sengketa ) ternyata tidak sesuai dengan yang diuraikan dan dicantumkan dalam posita surat gugatan, maka putusan judex facti dikumnya harus menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa dengan tidak diikutsertakan WIE WIE sebagai pihak dalam perkara aquo yang merupakan batas dari objek sengketa, maka pada suatu putusan hanya berlaku terhadap pihak pihak yang ikut sebagai pihak dalam putusan perkara tersebut, karena pihak yang menguasai sebagian objek perkara tidak ikut sebagai pihak dalam putusan, maka akan mendapat kesulitan jika putusan berkekuatan hukum tetap hendak dilakukan Eksekusi. Bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak ( Plurium Litis Consortium ) sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet Onvankelijk Verklaard ).

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka mengenai posita dan petitum gugatan Penggugat serta bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat berada di pihak yang kalah dan dihukum pula untuk membayar biaya perkara.

Mengingat pasal pasal dan peraturan yang bersangkutan

Halaman 58 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II serta Turut Tergugat.

### DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.170.000,00 (Empat juta seratus tujuh puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Rabu tanggal 17 November 2021 oleh kami, Donald Panggabean, S.H., sebagai Hakim Ketua, Denny L Tobing, S.H., M.H. dan Hj.Murni Rozalinda, S.H. M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 22 Maret 2021, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 24 November 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan Fajar Siallagan, S.H., M.H. Panitera Pengganti serta kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, II akan tetapi tidak dihadiri oleh Kuasa Tergugat III, IV serta Kuasa Turut Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Denny L Tobing, S.H., M.H.

Donald Panggabean, S.H.

Hj.Murni Rozalinda, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Fajar Siallagan, S.H., M.H.

Halaman 59 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp. 30.000,00;
2. Biaya Proses.....	:	Rp. 150.000,00;
3. Surat Kuasa .....	:	Rp. 10.000,00;
4. Ongkos Panggil .....	:	Rp.3.000.000,00;
5. Materai .....	:	Rp. 10.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp. 960.000,00;
7. Redaksi .....	:	Rp. 10.000,00;
Jumlah .....	:	Rp. 4.170.000,00;

( Empat juta seratus tujuh puluh ribu rupiah)