



PUTUSAN
Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

San Tji, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Budha, Tempat / Tanggal Lahir : Lubuk Pakam, 18 Desember 1970, Pekerjaan : Pedagang, Beralamat Jalan Cokroaminoto Dusun X, RT/RW : 020/010, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Junirwan Kurnia, S.H., Mardhi Santawijaya, S.H., AKBP (Purn) Amwizar, S.H., M.H., dan Ilham Gandhi Lubis, S.H., Advokat yang berkantor di Uro Building (Citi Bank) Level 5 Suite 9, Jalan Imam Bonjol No. 23, Kelurahan Hamdan, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Maret 2022 dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam Register Nomor W2.U4/205/HK 00/III/2022 tanggal 29 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Rudi, Jenis kelamin : Laki-laki, Agama : Budha, Tempat / Tanggal Lahir : Lubuk Pakam, 02 Maret 1980, Pekerjaan : Wiraswasta, Beralamat Jalan Cokroaminoto No. 127, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 25 Maret 2022 dalam Register Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



1. Bahwa Penggugat bersama dengan Almarhum ibu kandung Penggugat, yang bernama **TOK KIM HWEE** memiliki 1 (*satu*) unit rumah toko berlantai 2 (*dua*) yang berdiri diatas 2 (*dua*) bidang tanah yang merupakan satu kesatuan seluas 179 M², yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 127, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang dengan alas hak berupa :

1. **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 63 tanggal 08 Agustus 1987 seluas 43 M² dengan ukuran Panjang 21,5 M dan Lebar 2 M sesuai dengan surat ukur No. 865/08/1987 tanggal 01 Agustus 1987.**

2. **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 53 tanggal 08 Agustus 1987 seluas 136 M² dengan ukuran Panjang 21,5 M dan Lebar 6,3 M sesuai dengan surat ukur No. 846/08/1987 tanggal 01 Agustus 1987.**

Bahwa dengan demikian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Penggugat adalah pemilik yang sah atas $\frac{1}{2}$ bahagian dari tanah dan bangunan ruko tersebut, dengan perincian sebagai berikut :

- $\frac{1}{2}$ bahagian dari bidang tanah seluas 43 M² dengan HGB No. 63 yaitu seluas 21,5 M² dengan ukuran Lebar 1 M x Panjang 21,5 M berikut bangunan ruko berlantai 2 (*dua*) yang berdiri diatasnya --- dan --- $\frac{1}{2}$ bahagian dari bidang tanah seluas 136 M² dengan HGB No. 53 yaitu seluas 68 M² dengan ukuran Lebar 3,15 M x Panjang 21,5 M berikut bangunan ruko berlantai 2 (*dua*) yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 127, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang (“Objek Perkara”).

2. Bahwa secara historis kepemilikan tanah dan bangunan tersebut dapat Penggugat uraikan sebagai berikut :

1. Bahwa pada mulanya bidang tanah tempat berdirinya ruko tersebut pada tahun 1992 Penggugat beli berupa tanah kosong, namun oleh karena untuk menghormati dan menyenangkan hati ibu kandung Penggugat yang bernama Almarhum TOK KIM HWEE Penggugat menempatkan nama ibu kandung Penggugat tersebut didalam kedua sertifikat tersebut, sehingga kedua sertifikat tersebut tercatat a.n Penggugat (SAN TJI) dan TOK KIM HWEE.

2. Bahwa pada tahun 1993 atas usaha dan biaya sendiri, Penggugat membangun 1 (*satu*) unit bangunan ruko berlantai 2 (*dua*) dan setelah ruko tersebut selesai dibangun, Penggugat mengajak ibu dan 5 (*lima*) orang adik-adik Penggugat yang semula



tinggal di Jalan HOS Cokroaminoto Gang Budiman untuk tinggal dan menetap di ruko tersebut, sedangkan ayah kandung Penggugat (*suami Almarhum TOK KIM HWEE*) telah lebih dahulu meninggal dunia.

3. Bahwa seiring berjalannya waktu 4 (*empat*) orang adik-adik kandung Penggugat telah dewasa dan telah berumah tangga yaitu **LIE CHANDRA, NANI, SENG KOK** dan **JULI** dan telah memiliki rumah sendiri sehingga meninggalkan rumah di Jalan HOS Cokroaminoto No. 127 tersebut dan terakhir sekali setelah ibu kandung Penggugat **TOK KIM HWEE** meninggal dunia, rumah tersebut ditempati / dihuni oleh adik Penggugat yang paling kecil yang bernama **RUDI**, beserta isteri dan anak-anaknya.

4. Bahwa Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat baik secara lisan maupun tertulis agar mengosongkan ruko tersebut, sehingga Penggugat dapat menjual bangunan ruko berikut tanah pertapakannya yang menjadi hak Penggugat sedangkan bahagian yang merupakan hak para ahli waris Almarhum **TOK KIM HWEE** dapat dijual dan dibagi untuk seluruh ahli waris Almarhum **TOK KIM HWEE** termasuk Penggugat, namun Tergugat tidak mengindahkannya.

5. Bahwa kepemilikan Penggugat atas :

- $\frac{1}{2}$ bahagian dari bidang tanah seluas 43 M² dengan HGB No. 63 yaitu seluas 21,5 M² dengan ukuran Lebar 1 M x Panjang 21,5 M berikut bangunan ruko berlantai 2 (dua) yang berdiri di atasnya --- dan --- $\frac{1}{2}$ bahagian dari bidang tanah seluas 136 M² dengan HGB No. 53 yaitu seluas 68 M² dengan ukuran Lebar 3,15 M x Panjang 21,5 M berikut bangunan ruko berlantai 2 (dua) yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 127, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang (“Objek Perkara”).

adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya patut dan sangat beralasan apabila Penggugat dinyatakan sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas objek perkara aquo.

6. Bahwa oleh karena terbukti Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas objek perkara tersebut, maka demi hukum perbuatan Tergugat yang secara tanpa hak menguasai dan menggunakan objek perkara tersebut, patut untuk dijatuhkan sebagai perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang sangat merugikan Penggugat.



7. Bahwa oleh karena terbukti perbuatan Tergugat yang menguasai dan menggunakan objek perkara tersebut sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, maka sangat beralasan apabila Tergugat dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan objek perkara kepada Penggugat tanpa syarat apapun.

8. Bahwa Penggugat khawatir akan itikad tidak baik Tergugat untuk secara melawan hukum ingin menguasai dan menggunakan "**objek perkara**" tersebut secara terus menerus, oleh karenanya agar Penggugat tidak lebih jauh lagi mengalami kerugian, maka dimohon agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) per bulan terhitung sejak gugatan dalam perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam hingga Tergugat memenuhi putusan dalam perkara ini.

9. Bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat dalam perkara ini bersifat sempurna serta didukung pula oleh bukti-bukti yang bersifat autentik, maka sangat beralasan untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan selanjutnya *menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya dalam perkara ini.*

Berdasarkan dalil-dalil gugatan diatas ini dimohon agar yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam berkenan untuk memanggil para pihak yang berperkara dalam suatu persidangan yang telah ditentukan dan selanjutnya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
3. Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas objek perkara berupa :

- $\frac{1}{2}$ **bahagian dari bidang tanah seluas 43 M² dengan HGB No. 63 yaitu seluas 21,5 M² dengan ukuran Lebar 1 M x Panjang 21,5 M berikut bangunan ruko berlantai 2 (dua) yang berdiri diatasnya --- dan --- $\frac{1}{2}$ bahagian dari bidang tanah seluas 136 M² dengan HGB No. 53 yaitu seluas 68 M² dengan ukuran Lebar 3,15 M x Panjang 21,5 M berikut bangunan ruko berlantai 2 (dua) yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 127,**



Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang (“Objek Perkara”).

4. Menghukum Tergugat atau orang-orang yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun juga kepada Penggugat atas objek perkara berupa :

- $\frac{1}{2}$ bagian dari bidang tanah seluas 43 M² dengan HGB No. 63 yaitu seluas 21,5 M² dengan ukuran Lebar 1 M x Panjang 21,5 M berikut bangunan ruko berlantai 2 (dua) yang berdiri di atasnya --- dan --- $\frac{1}{2}$ bagian dari bidang tanah seluas 136 M² dengan HGB No. 53 yaitu seluas 68 M² dengan ukuran Lebar 3,15 M x Panjang 21,5 M berikut bangunan ruko berlantai 2 (dua) yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 127, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang (“Objek Perkara”).

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per bulan dihitung sejak gugatan perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai Tergugat memenuhi putusan dalam perkara ini.

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad).

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya dalam perkara ini.

Atau

- Seandainya Pengadilan Negeri Lubuk Pakam berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya Ilham Gandhi, S.H., Tergugat hadir Kuasanya Ravi Ramadana, S.H., Advokad dan Pengacara atau Penasihat Hukum pada Kantor Hukum RR & PARTNERS yang berkantor di Jalan Mesjid II Desa Sekip Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang berdasarkan surat kuasa tertanggal 11 Mei 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam Register Nomor W2.U.4/294/Hkm.00/V/2022, tanggal 17 Mei 2022;

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 Rina Sulastri Jennywati, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sebagai Mediator;

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lpb



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 April 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

I. Dalam Eksepsi

Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat didalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya

a. Tentang gugatan kabur (OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa mencermati posita dari penggugat yang berbunyi bahwa pada mulanya bidang tanah tempat berdirinya ruko tersebut pada tahun 1992 penggugat beli berupa tanah kosong, namun oleh karena untuk menghormati dan menyenangkan hati ibu kandung penggugat yang bernama Almh TOK KIM HWEE, penggugat menempatkan nama ibu kandung dalam kedua sertifikat tersebut, sehingga kedua sertifikat tersebut tercatat atas nama penggugat (SAN TJI) dan TOK KIM HWEE, sangat tidak sejalan apabila dihubungkan dengan petium primer penggugat yang menyatakan penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas tanah objek perkara
- Bahwa Objek yang dimaksud oleh Penggugat adalah Objek waris Almh TOK KIM HWEE yang belum dibagi dan masih meninggalkan 6 (enam) orang Ahli waris sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan keliru.
- Bahwa mencermati gugatan penggugat hanya menyebutkan sertifikat hak atas tanah namun tidak menguraikan secara lengkap dan tegas terkait batas-batas tanah tersebut sehingga menyebabkan objek gugatan menjadi kabur dan tidak jelas
- Bahwa gugatan *obscuur libel* karena tidak jelas batas-batas tanah dibenarkan oleh putusan Mahkamah Agung RI antara lain
 1. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979
 2. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 497K/Pdt/1983 tanggal 9 Juli 1984



- Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut diatas, dengan tidak sinkronnya antara posita dan petitum penggugat dan kaburnya objek gugatan, maka secara hukum gugatan ini haruslah di nyatakan tidak dapat diterima (*Nioet Ontvankelijverklaard*)

b. Tentang gugatan kurang pihak (plurium litis kontraktum)

- Bahwa mencermati gugatan penggugat yang menyatakan bahwa adanya ahli waris lain dari TOK KIM HWEE yang juga merupakan adik dari penggugat yang bernama LIE CHANDRA, NANI, SENG KOK dan JULI, maka seluruh ahli waris memiliki hak yang sama terhadap harta peninggalan orang tua

- Bahwa dengan demikian dalam perkara a quo terdapat pihak yang menjadi andil dan sangat penting dalam kepemilikan terkait harta peninggalan milik dari orangtua, sehingga sangatlah nyata gugatan penggugat tidak lengkap karena tidak ditariknya seluruh ahli waris sebagai pihak ,sehingga membuat perkara a quo menjadi tidak terang secara formil maupun materil

- Bahwa hal tersebut, dipertegas dalam suatu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tanggal 8 Juni 1976 no. 1424/K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa : **“bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau dilibatkan dalam perkara ini”**

- Bahwa suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan (*uitgemacht*) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah dipandang, sehingga ***gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, sehingga mengakibatkan gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima***

II. Dalam Pokok Perkara

- Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam eksepsi tersebut diatas untuk tidak mengulangi lagi, mohon untuk dianggap telah turut dimasukkan dalam pokok perkara ini secara mutatis dan mutandis.

- Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat dalam persidangan ini kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh tergugat dalam jawaban ini.

- Bahwa objek perkara a quo berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sebagai berikut

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 63 tahun 1987 seluas 43 M dengan ukuran panjang 21,5 M dan lebar 2 M sesuai dengan surat ukur No. 865/08/1987 tanggal 1 agustus 1987

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 53 tanggal 8 agustus 1987 seluas 136 M dengan ukuran panjang 21,5 M dan lebar 6,3 M sesuai dengan surat ukur No. 846/08/1987 tanggal 1 agustus 1987

- Bahwa terkait historis kepemilikan tanah yang menyatakan bahwa pada mulanya bidang tanah tempat berdirinya ruko tersebut pada tahun 1992 penggugat beli berupa tanah kosong, namun oleh karena untuk menghormati dan menyenangkan hati ibu kandung penggugat yang bernama Almh TOK KIM HWEE, penggugat menempatkan ibu kandung penggugat tersebut kedalam kedua sertifikat tersebut, sehingga kedua sertifikat tercatat atas nama SAN TJI dan TOK KIM HWEE, bahwa keterangan tersebut adalah semata mata hanya menjadi alasan tergugat untuk memiliki tanah tersebut secara utuh.

- Bahwa Fakta yang sebenarnya adalah pada saat Pengugat membantu Almh TOK KIM HWEE yang tidak lain adalah Ibu kandung dari Pengugat dan Tergugat membangun 1 (satu) unit rumah toko berlantai 2 (dua) yang terletak di jalan Cokrominoto No. 127 Lubuk Pakam, pada saat itu Pengugat dan Tergugat sama-sama tinggal dan di nafkahi atau di besarkan ibu kandung dengan sumber pendapatan dari toko rujak dan ketika rumah toko di bangun hanya San Tji (penggugat) memiliki KTP beserta ibu kandung dan kami ke lima adiknya belum punya KTP makanya rumah itu di buat atas nama ibu kandung (Almh TOK KIM HWEE) dan atas nama San Tji (Penggugat). dimana status penggugat adalah sebagai anak paling besar dari keluarga Pengugat dan Tergugat, dan selain hal tersebut diatas dikarenakan ketika membeli tanah tersebut bahwa penggugatlah anak Almh TOK KIM HWEE yang telah dewasa, dan ketika itu Tergugat masih anak-anak, sementara Abang Tergugat yang Paling besar bernama AWEN sudah meninggal dunia.

- Bahwa perlu kami sampaikan silsilah Keluarga AYAH: LU KIM PENG, IBU : TOK KIM HWEE dari hasil Perkawinan memiliki 7 (tujuh) orang anak yaitu:

1. AWEN (ALM.AWEN)
2. SANJI
3. LEO CANDRA

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



4. NANI
5. SENGKOK
6. JULY
7. RUDI

Bahwa dari (ketujuh) anak tersebut 1 (satu) orang telah meninggal dunia yang paling besar, dan tersisa 6 orang ahli waris saja.

- Bahwa Penggugat tidak pernah mengajak Tergugat adik adiknya untuk tinggal di rumah itu, Tergugat dan adiknya hanya tinggal di rumah ibu kandung (Almh TOK KIM HWEE) dan itu adalah hak dasar Tergugat sebagai anak dari (Almh TOK KIM HWEE) yang sudah bersusah payah mencari nafkah untuk kami untuk hidup yang layak dan tempat tinggal yang layak buat Tergugat dan anak-anaknya termasuk PENGGUGAT.

- Bahwa tidak benar bahwa Penggugat mengajak Tergugat semua adiknya untuk tinggal di rumah itu.

- Bahwa Historis kepemilikan Tanah dan Bangunan ruko yang sebenarnya adalah sekitar tahun 1992 Penggugat masih ikut orang tua (Almh TOK KIM HWEE) jual rujuk beserta kami para adik-adik kandung nya saat itu Penggugat masih belum mandiri beserta Tergugat dan para adiknya masih tinggal di rumah yang beralamat di Gg. Budiman Lubuk Pakam.

- Bahwa pembelian tanah kosong itu adalah jerih payah ibu kandung Tergugat Almh TOK KIM HWEE dan semua anak-anaknya.

- Bahwa setelah setahun kemudian sekitar tahun 1993 objek perkara di bangun oleh ibu kandung Tergugat (Almh TOK KIM HWEE) dengan biaya jerih payah yang di dapat oleh Almh TOK KIM HWEE/ ibu kandung Tergugat selama ini dan sebagian dari hasil jual tanah dan rumah yang kami tepati sebelumnya di Gg. Budiman.

- Bahwa dengan kenyataan yang sebenarnya Penggugat tidak ada hak untuk mengajak Tergugat adiknya dan Almh TOK KIM HWEE /ibu kandung untuk tinggal di rumah itu seakan –akan Penggugat adalah pemegang hak sepenuhnya atas objek Perkara sedangkan Penggugat pada saat itu masih ikut orang tua Almh TOK KIM HWEE dan Penggugat belum mandiri.

- Bahwa Penggugat pada saat objek di beli masih berumur ±21 tahun dan masih tergolong kecil dan belum mengerti apapun tentang tanah dan masih tinggal bersama orang tua dan masih dinafkahi dan di

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



besarkan orang tua Almh TOK KIM HWEE dengan hal ini Penggugat tidak bisa ingkar atas fakta yang sebenarnya dan hal ini tidak bisa dibantahkan.

- Bahwa adanya nama Penggugat di dalam surat dikarenakan hanya Pengugat pada saat itu sudah memiliki KTP maka sertifikat di buat atas nama San Tji (Penggugat) dan Almh TOK KIM HWEE /Ibu kandung Tergugat dan Penggugat.

- Bahwa dikarenakan Tergugat belum memiliki rumah sendiri ,jadi Tergugat selaku anak kandung dari Almh TOK KIM HWEE dan adik kandung dari Penggugat San Tji maka Tergugat berhak untuk tinggal di rumah itu atau di objek perkara A qou dan ahli waris yang lain juga tidak ada yang keberatan dengan hal itu.

- Bahwa objek perkara aqou adalah harta yang diwariskan kepada Tergugat dan para anak anak nya dan Tergugat termasuk salah satu nya.

- Bahwa Penggugat bukan satu-satunya pihak yang berhak atas objek perkara tersebut karena karena itu adalah warisan orang tua (Almh TOK KIM HWEE) yang belum pernah dibagi.

- Bahwa adapun yang menjadi alasan Tergugat tidak mau meninggalkan tempat tersebut dikarenakan tergugat juga mempunyai hak terhadap harta peninggalan dari orang tua Penggugat dan Tergugat beserta ahli waris yang lain, dan hal tersebut tidak sesuai dengan petitum dari penggugat yang menyatakan bahwa penggugatlah sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas objek perkara tersebut.

- Bahwa pada posita penggugat yang menyatakan bahwa penggugat akan menjual tanah tersebut dan memagikan kepada ahli waris, namun hal tersebut tidak sesuai dengan petitum penggugat no. 3 yang menyatakan bahwa penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas objek perkara tersebut dan juga petitum No. 4 yang menyatakan menghukum tergugat atau orang-orang yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun kepada penggugat atas objek perkara, jelas hal ini merugikan tergugat dan juga seluruh ahli waris dari Almh Tok Kim Hwee, dikarenakan seluruh ahli waris mendapatkan kedudukan yang sama dalam hukum dan berhak untuk mendapatkan harta warisan dari orang tua.

- Bahwa gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat telah melawan hukum karena menguasai dan menggunakan

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



objek perkara sangat merugikan penggugat adalah hanya alasan dan hal yang mengada-ngada dari penggugat, karena hal yang dilakukan oleh Tergugat masih mempunyai kedudukan yang sama sebagai ahli waris dari orang tua penggugat dan tergugat yaitu Almh TOK KIM HWEE.

- Bahwa sejak Gugatan ini di ajukan oleh Penggugat ada hal yang kami harap dapat di pertimbangkan oleh majelis hakim yang memeriksa perkara A quo untuk dapat menjadi pertimbangan dimana gugatan yang di ajukan oleh Penggugat sangat menyakiti hati Tergugat karena harta yang ditinggalkan Almh TOK KIM HWEE membuat Penggugat lupa akan persaudaraan, dan kami menganggap Penggugat beritikad buruk didalam perkara ini karena penggugat tidak menghormati peroses hukum yang dia ajukan sendiri dimana pada saat peroses mediasi yang diatur oleh undang-undang dan menjadi syarat wajib sebulum masuk ke pokok perkara tidak pernah dihadiri oleh Penggugat , karena Tergugat sangat yakin Penggugat tidak mungkin berani datang dikarenakan sudah banyak pihak yang bersengketa dengan Penggugat dan banyak Pihak yang mencari keberadaan Penggugat.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan tergugat diatas, dengan hormat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi dari tergugat
2. Menyatakan gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ovankelijke verklaard*)

II. Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ovankelijke verklaard*)
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Tergugat selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 9 Juni 2022, demikian pula atas Replik Penggugat tersebut Kuasa Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 16 Juni 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. 1 (satu) set fotocopy sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.63 tanggal 08 Agustus 1987 seluas 43 M2 dengan ukuran panjang 21,5 M dan lebar 2 M sesuai dengan surat ukur sementara No.856/08/Tahun 1987, sesuai dengan fotocopynya yang telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen selanjutnya diberi tanda bukti **P-1**;

2. 1 (satu) set fotocopy sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.53 tanggal 08 Agustus 1987 seluas 136 M2 dengan ukuran panjang 21,5 M dan lebar 6,3 M sesuai dengan surat ukur No.846/08/1987 tanggal 01 Agustus 1987, sesuai dengan aslinya yang telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen selanjutnya diberi tanda bukti **P-2**;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Tergugat mengajukan bukti surat berupa :

1. 1 (satu) lembar fotocopy Kartu Keluarga No.1207281809120010 atas nama RUDI yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Deli Serdang, sesuai dengan aslinya yang telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen selanjutnya diberi tanda bukti **T-I**;

2. 1 (satu) lembar fotocopy Kartu Keluarga No.1207281809120010 atas nama Tok Kim Hwee yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas dan Pencatatan Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kab.Deli Serdang, sesuai dengan dengan fotocopy, yang telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen selanjutnya diberi tanda bukti **T-II**;

3. 1 (satu) set Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) : Nomor :63 atas nama Tok Kim Hwee dan Sanji dengan luas 43 M2, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen selanjutnya diberi tanda bukti **T-III**;

4. 1 (satu) set Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 53 atas nama Tok Kim Hwee dan Sanji luas 136 M2, sesuai dengan fotocopy, yang telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen selanjutnya diberi tanda bukti **T-IV**;

5. 1 (satu) lembar Surat Pernyataan atas nama Rudi, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen selanjutnya diberi tanda bukti **T-V**;

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-II dan T-IV berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Kuasa Penggugat telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi Indrawaty, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena dahulu rumah saksi dekat rumah Penggugat, ketika Penggugat masih tinggal di Jalan N.T.Fakhruddin;
- Bahwa saksi tahu Penggugat ada membeli tanah;
- Bahwa saksi tahu karena saksi agennya atau sebagai penghubungnya;
- Bahwa Penggugat membeli tanah sekitar Tahun 1992;
- Bahwa Luas tanah yang dibeli Penggugat saksi tidak tahu;
- Bahwa letak posisi tanahnya di depan Jalan Cokroaminoto Lubuk Pakam;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, karena saksi hanya mencari pembeli;
- Bahwa saat menawarkan tanah tersebut, saksi tidak bertemu langsung dengan Penggugat saksi melalui Kusiyeem;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, saksi ada dikasih tip sebagai agen;
- Bahwa jumlah tip yang saksi terima saat itu saksi sudah lupa;
- Bahwa ada terjadi jual beli antara Penggugat dan Penjual;
- Bahwa saat dibeli oleh Penggugat tanah tersebut masih kosong tidak ada bangunan;
- Bahwa kalau sekarang sudah berdiri bangunan ruko 2 pintu;
- Bahwa setahu saksi yang tinggal diruko tersebut saat ini adeknya Penggugat;
- Bahwa diruko tersebut adik Penggugat berjualan rujak;
- Bahwa setahu saksi satu orang yang tinggal diruko itu;
- Bahwa sudah lama saksi bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal Penggugat dan orang tuanya;
- Bahwa nama ibu dari Penggugat yang saksi tahu nama panggilanya, sering dipanggil Acu;

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu berapa umur Penggugat pada saat membeli tanah tersebut;
- Bahwa saat Penggugat membeli tanah tersebut, saksi tidak tahu apakah orang tuanya tahu apa tidak;
- Bahwa pada saat jual beli tanah tersebut saksi hanya menawarkan kepada orang setelah itu saksi tidak tahu bagaimana prosesnya;
- Bahwa objek tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut di Jalan Cokroaminoto dekat Sekolah Methodis Lubuk Pakam;
- Bahwa setahu saksi sekarang usaha yang ada di objek perkara tersebut jualan rujak;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan RUDI yang saksi tahu nama cinanya ACI;
- Bahwa setahu saksi penjual rujak tersebut tinggal di objek perkara;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa orang yang tinggal di objek perkara tersebut;
- Bahwa yang membangun ruko diatas objek perkara tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa setelah dibeli oleh Penggugat saksi tidak tahu tanah tersebut di pakai untuk apa;
- Bahwa setahu saksi yang menjual rujak diobjek perkara hubungannya dengan Penggugat hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat berapa bersaudara;
- Bahwa pada saat saksi menawarkan tanah tersebut kepada Kusiyeem, saksi tidak ada bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa yang punya tanah Gunung Mas dahulu toko roti;

2. Saksi Kusiyeem, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi bekerja sebagai Pembantu dirumah mertuanya;
- Bahwa nama panggilan mertua dari Penggugat sehari-harinya Akun;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi pada tahu berapa saksi bekerja dengan Akun;

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



- Bahwa dalam perkara ini saksi mau menerangkan mengenai pembelian tanah oleh Penggugat yang ditawarkan saat itu oleh Indrawaty kepada saksi lalu saksi tawarkan kepada Penggugat;
- Bahwa tanah yang ditawarkan ke saksi oleh Indrawaty katanya tanah milik Gunung Mas, saat itu Indrawaty menyuruh saksi untuk menawarkan kepada bos saksi, awalnya saksi tawarkan kepada mertuanya dan pada saat Penggugat datang kerumah mertuanya melihat anaknya saksi tawarkan kepada Penggugat;
- Bahwa harga tanah itu berapa saksi tidak tahu, saksi hanya menawarkan tanah yang ingin dijual;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi kapan terakhir saksi bekerja di rumah mertua Penggugat;
- Bahwa tanah yang saksi tawarkan tersebut jadi dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tahu hal itu karena saksi tanya mertuanya;
- Bahwa dahulu tanah tersebut kosong sekarang sudah ada bangunan;
- Bahwa setelah dibangun isteri Penggugat pernah tinggal disitu;
- Bahwa saksi kerja dengan mertua Penggugat dan saksi juga pernah kerja dengan Penggugat di Medan;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi apakah Penggugat sudah menikah atau belum saat itu;
- Bahwa saksi hanya kenal mertua Penggugat;
- Bahwa yang meminta saksi menjadi saksi pada persidangan ini mertua Penggugat;
- Bahwa luas tanah dan bentuk tanah yang dibeli oleh Penggugat saksi tidak tahu, saksi hanya menawarkan;
- Bahwa pekerjaan saksi sehari-harinya jualan ubi;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana orang tua Penggugat tinggal;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat ketika Penggugat datang kerumah mertuanya;
- Bahwa nama anak Akun yang menikah dengan Penggugat bernama ANI;

3. Saksi Suripno, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1990;

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dilapangan dahulu Penggugat adalah pemborong dan saksi bekerja dengan Penggugat untuk mengantar bahan-bahan bangunan;
- Bahwa saksi tahu objek yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui objek perkara, ketika ruko dibangun saksi yang mengantar bahan-bahan bangunan;
- Bahwa ruko tersebut dibangun pada tahun 1993;
- Bahwa setelah 2 tahun baru selesai ruko dibangun;
- Bahwa Bangunan tersebut berbentuk 2 pintu dan bertingkat;
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sudah 7 tahun sebagai anak buahnya;
- Bahwa setelah dibangun yang tinggal diobjek perkara ibunya Penggugat;
- Bahwa sekarang yang tinggal diobjek perkara AWI dan mempunyai usaha jualan rujak;
- Bahwa yang saksi maksud AWI adalah Tergugat, panggilan sehari-harinya AWI;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana tanah tersebut diperoleh Penggugat;
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk memasuki material bangunan diobjek perkara adalah Penggugat;
- Bahwa saksi diangkat sebagai mandor bangunan oleh Penggugat tahun 1990;
- Bahwa Bangunan diobjek perkara dibangun pada tahun 1993;
- Bahwa saat itu Penggugat bekerja sebagai pemborong dan membangun sarang walet;
- Bahwa setahu saksi Penggugat saat itu belum menikah dan setelah saksi tidak kerja lagi setahu Penggugat sudah berkeluarga;

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



- Bahwa saat itu orang tua perempuan Penggugat masih hidup;
- Bahwa dahulu Penggugat dan orang tuanya tinggal diobjek perkara;
- Bahwa setahu saksi saat itu Penggugat belum berkeluarga;
- Bahwa saksi kerja dengan Penggugat sekitar 6-7 tahun;
- Bahwa saksi diminta oleh Penggugat untuk menjadi saksi via telepon saksi tidak bertemu langsung dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang dipermasalahkan antara Penggugat dengan Tergugat, saksi hanya ditugaskan saat itu untuk memasukan bahan-bahan bangunan rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu luas objek perkara;
- Bahwa sekarang saksi tidak bekerja lagi dengan Penggugat;
- Bahwa saksi lebih tua dari Penggugat;
- Bahwa benar saksi bekerja dengan Penggugat tahun 1990;
- Bahwa saksi kenal dengan ACU, adek dari Penggugat;
- Bahwa setahu saksi dahulu Penggugat tinggal diobjek perkara;
- Bahwa sewaktu saksi mengantar material bangunan diobjek perkara ada sebagian bangunan dan bagian belakang kosong;
- Bahwa sewaktu saksi mengantar bahan material bangunan tersebut, orang tua Penggugat ada disitu;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Kuasa Tergugat telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi Ernawati, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena kami bertetangga di Gang Budiman;
- Bahwa saksi tahu objek perkara terletak dijalan Cokroaminoto Lubuk Pakam;
- Bahwa saksi kenal semua keluarga Penggugat;

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



- Bahwa Ruko dua pintu yang terletak diobjek perkara tersebut dibangun antara tahun 1992 & 1993;
- Bahwa sebelum ruko dibangun dahulu objek perkara lahan kosong dan ada berdiri tenda biru;
- Bahwa setahu saksi lahan tersebut milik orang tua Penggugat, karena semasa masih hidup orang tua Penggugat gigih mencari uang;
- Bahwa saat ruko dibangun Penggugat tinggal dirumah orang tuanya;
- Bahwa Penggugat dan saudara-saudaranya semua tinggal dirumah orang tuanya;
- Bahwa tahun 1995 Penggugat masih tinggal dirumah orang tuanya;
- Bahwa setahu saksi pekerjaan Penggugat saat itu sebagai pemborong;
- Bahwa setahu saksi setelah ruko dibangun, baru Penggugat mulai jadi Pemborong;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi tahun berapa Penggugat menjadi pemborong;
- Bahwa saksi sudah lama tidak bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa kalau dengan Tergugat saksi sering bertemu;
- Bahwa Penggugat dan orang tuanya sudah lama tinggal di Gang Budiman, sebelum pindah di Jalan Cokroaminoto;
- Bahwa saksi bertetangga dengan keluarga Penggugat sejak saksi lahir disitu dan bertetanga dengan keluarga Pengugat, setelah itu mereka pindah;
- Bahwa mereka pindah karena rumah di Gang Budiman dijual oleh orang tuanya;
- Bahwa setahu saksi yang membangun ruko ditanah objek perkara adalah Penggugat;
- Bahwa saksi tahu jika rumah di Gang Budiman tersebut telah dijual dari orang tua Penggugat;
- Bahwa sejak puluhan tahun keluarga Penggugat usaha jualan rujak;
- Bahwa saksi tahu ruko tersebut dibangun oleh Penggugat dari orang tuanya;
- Bahwa saksi tidak tahu dibeli darimana tanah yang dibangun ruko tersebut;

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi yang beli tanah itu orang tua Penggugat;
- Bahwa saksi tahu dari cerita orang tua Penggugat;
- Bahwa setahu saksi ruko 2 pintu tersebut belum dibagi oleh orang tua Penggugat kepada anak-anaknya;

2. Saksi Tjong Tjong, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu masalah Pengugat dan Tergugat yaitu masalah ruko yang terletak di Jalan Cokroaminoto No.127 Kelurahan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa setahu saksi ruko tersebut ada 2 pintu;
- Bahwa batas-batasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu bangunan ruko tersebut dipermasalahkan, karena Penggugat mau ambil alih ruko tersebut;
- Bahwa setahu saksi yang membeli tanah yang dibangun ruko tersebut ibunya;
- Bahwa dahulu keluarga Penggugat tinggal di Gang Budiman;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang bangun ruko 2 pintu itu;
- Bahwa sekarang yang menguasai ruko tersebut Tergugat, tadinya mereka semua tinggal disitu setelah meninggal ibunya, tinggal tergugat yang menempati ruko itu;
- Bahwa mereka ada 5 orang bersaudara;
- Bahwa alasan Tergugat tinggal disitu karena rumah orang tuanya;
- Bahwa hampir setiap hari saksi melewati objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi Tergugat jualan rujak di Simpang Griya dan yang jualan di objek perkara adalah abangnya, usaha abangnya jualan rujak juga;
- Bahwa nama abangnya yang buka usaha diobjek perkara AHUI;
- Bahwa dahulu Ahui tinggal diruko itu, sekarang sudah pindah di Jalan Cempaka dan udah punya rumah sendiri;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas serta apa yang ada di atas objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 RBg, 211 Rv dan SEMA No.7 Tahun 2001 maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Rabu tanggal 3 Agustus 2022, yang dilakukan oleh Majelis Hakim, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp

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, Kuasa Tergugat, untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat di persidangan telah mengajukan Konklusi (Kesimpulan) pada persidangan tanggal 15 September 2022;

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 para pihak 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 agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik $\frac{1}{2}$ bahagian dari bidang tanah seluas 43 M2 dengan HGB No. 63 yaitu seluas 21,5 M2 dengan ukuran Lebar 1 M x Panjang 21,5 M berikut bangunan ruko berlantai 2 (dua) yang berdiri di atasnya dan $\frac{1}{2}$ bahagian dari bidang tanah seluas 136 M2 dengan HGB No. 53 yaitu seluas 68 M2 dengan ukuran Lebar 3,15 M x Panjang 21,5 M berikut bangunan ruko berlantai 2 (dua) yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 127, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang ("Objek Perkara") ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, dalam jawabannya Tergugat, telah mengajukan eksepsi/bantahan yang pada pokoknya diformulasikan sebagai berikut:

a. Eksepsi gugatan kabur (OBSCUUR LIBEL)

Menimbang, bahwa yang menjadi alasan-alasan Keberatan/Eksepsi Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa mencermati posita dari penggugat yang berbunyi bahwa pada mulanya bidang tanah tempat berdirinya ruko tersebut pada tahun 1992 penggugat beli berupa tanah kosong, namun oleh karena untuk menghormati dan menyenangkan hati ibu kandung penggugat yang bernama Almh TOK KIM HWEE, penggugat menempatkan nama ibu kandung dalam kedua sertifikat tersebut, sehingga kedua sertifikat tersebut tercatat atas nama penggugat (SAN TJI) dan TOK KIM HWEE, sangat tidak sejalan apabila dihubungkan dengan petitem primer

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat yang menyatakan penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas tanah objek perkara

- Bahwa Objek yang dimaksud oleh Penggugat adalah Objek waris Almh TOK KIM HWEE yang belum dibagi dan masih meninggalkan 6 (enam) orang Ahli waris sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan keliru.
- Bahwa mencermati gugatan penggugat hanya menyebutkan sertifikat hak atas tanah namun tidak menguraikan secara lengkap dan tegas terkait batas-batas tanah tersebut sehingga menyebabkan objek gugatan menjadi kabur dan tidak jelas
- Bahwa gugatan obscur libel karena tidak jelas batas-batas tanah dibenarkan oleh putusan Mahkamah Agung RI antara lain :
 1. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 ;
 2. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 497K/Pdt/1983 tanggal 9 Juli 1984 ;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat di atas, Penggugat telah mengemukakan tanggapannya dalam replik pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Objek Perkara Gugatan A quo adalah sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, dimana atas Objek Perkara Gugatan A quo telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No, 63 dan No. 53, dengan demikian batas-batas objek perkara tersebut telah cukup jelas dan terang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 856/08/1987 dan No. 846/08/1987 tertanggal 1 Agustus 1987 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa apabila mencermati eksepsi Tergugat tersebut, bahwa yang dimaksud dengan gugatan Penggugat kabur (Obscur libel) adalah tidak menguraikan secara lengkap dan tegas terkait batas-batas tanah tersebut sehingga menyebabkan objek gugatan menjadi kabur dan tidak jelas ;

Menimbang, bahwa dalam Surat Gugatannya Penggugat telah menyebutkan Objek Sengketa adalah sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, dimana atas Objek Perkara Gugatan A quo telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No, 63 dan No. 53, dengan demikian batas-

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



batas objek perkara tersebut telah cukup jelas dan terang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 856/08/1987 dan No. 846/08/1987 tertanggal 1 Agustus 1987 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas serta apa yang ada di atas objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 RBg, 211 Rv dan SEMA No.7 Tahun 2001 maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Rabu tanggal 3 Agustus 2022, yang dilakukan oleh Majelis Hakim, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan disebutkannya Nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 63 dan No. 53 maka batas-batas objek perkara tersebut telah cukup jelas dan terang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 856/08/1987 dan No. 846/08/1987 tertanggal 1 Agustus 1987 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ;

Menimbang, bahwa dalam pelaksanaan Pemeriksaan Setempat di lapangan tidak ditemukan kesulitan maupun adanya perbedaan terkait Objek Sengketa Gugatan termasuk luas maupun batas-batasnya, sehingga dikuatirkan nantinya akan mempersulit pelaksanaan isi Putusan ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan Majelis Hakim diatas maka dengan tidak disebutkannya batas-batas tanah Objek Sengketa maupun luas Tanah Objek Sengketa secara tegas dalam Surat Gugatan, tidak serta merta mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi Kabur (*Obscuur Libel*), dengan demikian maka Eksepsi Tergugat untuk menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

b. Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis contractum*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, dalam jawabannya Tergugat, telah mengajukan eksepsi/bantahan yang pada pokoknya diformulasikan sebagai berikut:

- Bahwa mencermati gugatan penggugat yang menyatakan bahwa adanya ahli waris lain dari TOK KIM HWEE yang juga merupakan adik

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



dari penggugat yang bernama LIE CHANDRA, NANI, SENG KOK dan JULI, maka seluruh ahli waris memiliki hak yang sama terhadap harta peninggalan orang tua

- Bahwa dengan demikian dalam perkara a quo terdapat pihak yang menjadi andil dan sangat penting dalam kepemilikan terkait harta peninggalan milik dari orangtua, sehingga sangatlah nyata gugatan penggugat tidak lengkap karena tidak ditariknya seluruh ahli waris sebagai pihak, sehingga membuat perkara a quo menjadi tidak terang secara formil maupun materil

- Bahwa hal tersebut, dipertegas dalam suatu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tanggal 8 Juni 1976 no. 1424/K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa : "bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau dilibatkan dalam perkara ini"

- Bahwa suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan (uitgemacht) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah dipandang, sehingga gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap ;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat di atas, Penggugat telah mengemukakan tanggapannya dalam replik pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat tidak cermat memahami konstruksi dalil-dalil Gugatan Penggugat, dimana Gugatan A quo bukan ditujukan kepada Para Ahli waris Almarhum Tok Kim Hwee melainkan hanya kepada Tergugat yang menguasai tanpa hak tanah dan bangunan yang merupakan milik Penggugat, sehingga keliru jika Gugatan harus dinyatakan kurang pihak karena tidak menggugat seluruh ahli waris Almarhum Tok Kim Hwee;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa apabila mencermati eksepsi Tergugat tersebut, bahwa yang dimaksud dengan gugatan Penggugat kurang pihak adalah karena tidak menarik ahli waris lain dari TOK KIM HWEE yang juga merupakan adik dari penggugat yang bernama LIE CHANDRA, NANI, SENG KOK dan JULI sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara hukum apakah ahli waris lain dari TOK KIM HWEE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang juga merupakan adik dari penggugat yang bernama LIE CHANDRA, NANI, SENG KOK dan JULI perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan, penarikan pihak dalam suatu perkara didasarkan pada prinsip umum atau ketentuan umum, paham doktrinal serta putusan Mahkamah Agung (yurisprudensi);

Menimbang, bahwa mengutip yang disampaikan oleh Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (hal. 3), bahwa yang dimaksud dengan Penggugat adalah seorang yang "merasa" haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim, sehingga dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentu Penggugat tahu siapa yang "dirasa" telah melanggar haknya dan merugikan dirinya. Dengan demikian, Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan Tergugat dengan mencantulkannya dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa kemudian praktik peradilan menentukan beberapa patokan atau pedoman dalam memilih atau menempatkan pihak yang tepat atau yang seharusnya dalam gugatan, yang salah satunya yaitu Penarikan pihak disesuaikan dengan kebutuhan dalil gugatan, sebagaimana yang diuraikan dalam Putusan MA. No. 1816 K/Pdt/1989;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka (1), (2), (3), dan (4) mendalilkan pada pokoknya bahwa:

1. Bahwa Penggugat bersama dengan Almarhum ibu kandung Penggugat, yang bernama **TOK KIM HWEE** memiliki 1 (*satu*) unit rumah toko berlantai 2 (*dua*) yang berdiri diatas 2 (*dua*) bidang tanah yang merupakan satu kesatuan seluas 179 M², yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 127, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang dengan alas hak berupa :

1. **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 63 tanggal 08 Agustus 1987 seluas 43 M² dengan ukuran Panjang 21,5 M dan Lebar 2 M sesuai dengan surat ukur No. 865/08/1987 tanggal 01 Agustus 1987.**
2. **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 53 tanggal 08 Agustus 1987 seluas 136 M² dengan ukuran Panjang 21,5 M dan Lebar 6,3 M sesuai dengan surat ukur No. 846/08/1987 tanggal 01 Agustus 1987.**

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



Bahwa dengan demikian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Penggugat adalah pemilik yang sah atas $\frac{1}{2}$ bahagian dari tanah dan bangunan ruko tersebut, dengan perincian sebagai berikut :

- $\frac{1}{2}$ bahagian dari bidang tanah seluas 43 M² dengan HGB No. 63 yaitu seluas 21,5 M² dengan ukuran Lebar 1 M x Panjang 21,5 M berikut bangunan ruko berlantai 2 (dua) yang berdiri di atasnya --- dan --- $\frac{1}{2}$ bahagian dari bidang tanah seluas 136 M² dengan HGB No. 53 yaitu seluas 68 M² dengan ukuran Lebar 3,15 M x Panjang 21,5 M berikut bangunan ruko berlantai 2 (dua) yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 127, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang (“Objek Perkara”).

2. Bahwa secara historis kepemilikan tanah dan bangunan tersebut dapat Penggugat uraikan sebagai berikut :

1. Bahwa pada mulanya bidang tanah tempat berdirinya ruko tersebut pada tahun 1992 Penggugat beli berupa tanah kosong, namun oleh karena untuk menghormati dan menyenangkan hati ibu kandung Penggugat yang bernama Almarhum TOK KIM HWEE Penggugat menempatkan nama ibu kandung Penggugat tersebut didalam kedua sertifikat tersebut, sehingga kedua sertifikat tersebut tercatat a.n Penggugat (SAN TJI) dan TOK KIM HWEE.
2. Bahwa pada tahun 1993 atas usaha dan biaya sendiri, Penggugat membangun 1 (satu) unit bangunan ruko berlantai 2 (dua) dan setelah ruko tersebut selesai dibangun, Penggugat mengajak ibu dan 5 (lima) orang adik-adik Penggugat yang semula tinggal di Jalan HOS Cokroaminoto Gang Budiman untuk tinggal dan menetap di ruko tersebut, sedangkan ayah kandung Penggugat (suami Almarhum TOK KIM HWEE) telah lebih dahulu meninggal dunia.

3. Bahwa seiring berjalannya waktu 4 (empat) orang adik-adik kandung Penggugat telah dewasa dan telah berumah tangga yaitu LIE CHANDRA, NANI, SENG KOK dan JULI dan telah memiliki rumah sendiri sehingga meninggalkan rumah di Jalan HOS Cokroaminoto No. 127 tersebut dan terakhir sekali setelah ibu kandung Penggugat TOK KIM HWEE meninggal dunia, rumah tersebut ditempati / dihuni oleh adik Penggugat yang paling kecil yang bernama RUDI, beserta isteri dan anak-anaknya.

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



4. Bahwa Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat baik secara lisan maupun tertulis agar mengosongkan ruko tersebut, sehingga Penggugat dapat menjual bangunan ruko berikut tanah pertapakannya yang menjadi hak Penggugat sedangkan bahagian yang merupakan hak para ahli waris Almarhum **TOK KIM HWEE** dapat dijual dan dibagi untuk seluruh ahli waris Almarhum **TOK KIM HWEE** termasuk Penggugat, namun Tergugat tidak mengindahkannya ;

Menimbang, bahwa mencermati dalil-dalil Gugatan Penggugat Tersebut, bahwa Tanah Objek Sengketa semula merupakan milik Penggugat dan Almarhum ibu kandung Penggugat, yang bernama **TOK KIM HWEE** sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 63 dan Nomor 53 (Bukti P-1 dan Bukti P-2), dimana sebelumnya seluruh keluarga tinggal didalam objek sengketa, namun sekarang ini hanya Tergugat yang tinggal didalam Tanah Objek Sengketa ;

Menimbang, bahwa benar sesuai yang tercantum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 63 dan Nomor 53 (Bukti P-1 dan Bukti P-2), bahwa Tanah Objek Sengketa adalah milik Penggugat dan Almarhum ibu kandung Penggugat, yang bernama **TOK KIM HWEE**, namun demikian saat ini di dalam tanah Objek Sengketa juga berdiri dua buah Ruko yang dahulu ditempati seluruh ahli waris Alm **TOK KIM HWEE** ;

Menimbang, bahwa terkait Rumah Toko (Ruko) yang berdiri di atas tanah Objek Sengketa yang semula merupakan Rumah tinggal keluarga, namun dalam perkara a quo hanya Tergugat yang ditarik sebagai pihak, maka secara hukum masih ada pihak lain yaitu seluruh ahli waris Alm **TOK KIM HWEE** yang berhak untuk membela kepentingannya di atas tanah terperkara agar penyelesaian perkara a quo menjadi jelas dan terang ;

Menimbang, bahwa oleh karena masih ada pihak lain yang berhak untuk membela kepentingannya di atas tanah terperkara maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (plurium litis consortium) yang mana hal ini merupakan klasifikasi dari gugatan error in persona yang memiliki akibat hukum gugatan Penggugat mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi/Keberatan Tergugat beralasan hukum sehingga Eksepsi Gugatan Penggugat patut dikabulkan ;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dikabulkan oleh karena gugatan Penggugat tidak lengkap / kurang pihak yang pada akhirnya Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat mengandung cacat formil maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) maka bagian pokok Perkara selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1), para Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.380.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Senin, tanggal 3 Oktober 2022, oleh kami, Rustam Parluhutan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Asraruddin Anwar, S.H., M.H., dan Hendrawan Nainggolan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp tanggal 25 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 6 Oktober 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Martin Otani Zagoto, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Lbp



Asraruddin Anwar, S.H., M.H.

Rustam Parluhutan, S.H., M.H.

Hendrawan Nainggolan, S.H.

Panitera Pengganti,

Martin Otani Zagoto, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
3.....P	:	Rp 100.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp 30.000,00;
endaftaran.....	:	
5.....P	:	Rp 230.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp1.000.000,00;
emeriksaan setempat	:	
Jumlah	:	<u>Rp1.380.000,00;</u>
(satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah)		