



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Rantau Prapat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Raimah Siregar**, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tanggal Lahir Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu, Tanggal 23 Juni 1960 dalam hal ini selaku istri almarhum. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Jamilah Lubis**, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tanggal Lahir Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu, Tanggal 6 April 1980 dalam hal ini selaku putri pertama almarhum. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **Ratna Dewi Lubis**, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tanggal Lahir Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu, Tanggal 27 Agustus 1986 dalam hal ini selaku putri kedua Almarhum. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **Syahril Lubis**, Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tanggal Lahir Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu, 1 April 1988 dalam hal ini selaku putra almarhum. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;
5. **Nur Halimah Lubis**, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tanggal Lahir Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu, Tanggal 25 Juni 1990 dalam hal ini selaku putri ketiga almarhum. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V**;
6. **Khairatunnisa Lubis**, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tanggal Lahir Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu, Tanggal 13 Oktober 1999 dalam hal ini selaku putri keempat almarhum. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VI**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afrizon, SH, MH, Dongan Nauli Siagian, SH, Bayu Subronto, SH, Abdul Manan, SH dan Haris Dermawan, SH, pada Kantor Hukum R & Partner, Lawyer And Legal Consulting, yang beralamat di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah (Tasbih) I Blok YY No. 27 A Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Juni 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 2 Juli 2020;

Halaman 1 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LAWAN

1. **Tan Beng Tjun**, Pemilik Bangunan Rumah Walet, Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Usia 60 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Dan Kedudukan Hukum Jalan Ahmad Yani Dusun I Sungai Berombang Desa Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pandapotan Tamba, SH. MH, Ricky P.A. Panjaitan, SH, Lisnawati Ginting, SH. MH, Beriman Panjaitan, SH dan Yudi Taji Dwiyanto Panjaitan, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum PTRP Law Firm, yang beralamat di Jalan Ngumban Surbakti (Ringroad) No. 62 Kelurahan Sempakata Kecamatan Medan Selayang Kota Medan Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juli 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 30 Juli 2020;

2. **Camat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu**, Alamat dan Kedudukan Hukum Jalan Sentosa No. 36 Lingkungan IV Sungai Berombang Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak didepan persidangan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak didepan persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Surat Gugatan tertanggal 5 Juni 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 15 Juni 2020 dibawah Register Perkara Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap, yang mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Pemberi Kuasa adalah ahli waris sah dari Almarhum Amirsyah Lubis sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris Tertanggal 29 Maret 2020 yang telah diketahui dan disahkan Amir Hamzah selaku Kepala Desa Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhan Batu. Almarhum Amirsyah Lubis meninggal Tertanggal 21 Maret 2005. Oleh karena itu, Para Penggugat memiliki kapasitas dan kualitas (*legal standing*) mewakili dan

Halaman 2 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperjuangkan hak-hak hukum atas harta yang ditinggalkan Almarhum dan termasuk hak-hak lain yang terbit daripadanya;

2. Bahwa Amirsyah Lubis adalah sebagai pemilik tanah seluas tiga ratus tiga puluh satu (331) M² yang letaknya berada di Jalan Ahmad Yani Dusun I Sungai Berombang Desa Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 149 Terbit tanggal 21 Desember 2001 oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Labuhan Batu. Bahwa di atas tanah aquo telah berdiri sebuah bangunan rumah permanen ukuran 5,5 x 24 Meter atau bangunan tersebut dengan ukuran seluas seratus tiga puluh dua (132) Meter²;
3. Bahwa ketika Almarhum Amirsyah masih hidup atau tepat pada tanggal 10 September 2001 atau sejak dua puluh tahun lalu telah mengikat perjanjian dengan Tergugat. Awalnya Tergugat ingin membangun Bangunan Rumah Walet persis di sebelah Tanah dan bangunan rumah Penggugat. Apalagi Rumah Walet tersebut dibangun dengan kapasitas dan volume tonase bangunannya lebih berat dibandingkan kondisi kapasitas dan volume Tonase bangunan Rumah Penggugat;
4. Bahwa bangunan rumah Penggugat hanya bangunan permanen berlantai satu, sedangkan Tergugat membangun Bangunan Permanen Rumah Walet dengan ukuran 5 x 21 meter dan tingginya 3,5 lantai persis di sebelah bangunan Rumah Penggugat. Apalagi lokasi rumah Penggugat dan Bangunan Walet Tergugat berada di lingkungan rawa-rawa dan lokasinya berada tidak jauh dari Sungai Berombang persis di Desa Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu;
5. Bahwa lebih krusialnya lagi, Pembangunan Rumah Walet Tergugat tersebut beresiko terhadap posisi rumah Penggugat, baik menimbulkan kerusakan bangunan rumah Penggugat maupun dapat menimbulkan kemiringan bangunan rumah Penggugat mengarah atau menjorok ke Bangunan Rumah Walet Tergugat. Selain resiko kerusakan bangunan, justru Rumah Walet tersebut dibangun masih berada di kawasan pemukiman penduduk dan bahkan beresiko pencemaran limbah lingkungan udara/pernafasan Keluarga Para Penggugat dan warga/penduduk setempat;
6. Bahkan lagi, Rumah Walet tersebut dibangun di lokasi yang rawa-rawa dan di kawasan pemukiman rumah penduduk, yang menurut ketentuan justru pembangunan Rumah Walet ini dikualifikasi telah melanggar ketentuan perizinan dan atau ketentuan hukum yang berlaku terutama tanpa didukung dengan Analisa Dampak Lingkungan (ANDAL);

Halaman 3 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyadari kelemahan situasi dan kondisi tersebut, Tergugat meminta kepada Penggugat agar mendukung usaha pembangunan rumah walet yang beresiko tersebut. Meskipun pada mulanya/prinsipnya menolak rencana Tergugat aquo dan akhirnya Penggugat menerimanya sepanjang Rumah Walet tersebut sesuai dengan Izin dan ketentuan yang berlaku dan siap menerima resiko dengan melakukan ganti kerugian penduduk setempat apabila terjadi dampak dan kerusakan lingkungan. Bahkan selain itu, bersedia memperbaiki dan melakukan ganti-kerugian setiap kerusakan yang terjadi atas Pembangunan Rumah Walet dan resiko apa-pun yang terjadi atas lanjutan usaha rumah walet dikemudian hari;
8. Bahwa selanjutnya dibuatlah kesepakatan/perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 10 September 2001. Kedua belah pihak saling setuju dan menyepakati perjanjian tersebut. Perjanjian ditandatangani kedua belah pihak juga ditandatangani dua (2) orang saksi : Syahlan dan Jimir Hasibuan. Jadi perjanjian tersebut telah dibuat sejak dua puluh tahun lalu;
9. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah mengikat perjanjian yang intinya memuat tentang dua (2) poin penting, antara lain sebagai berikut :
 - a. Apabila Pihak Kedua (ic. Tergugat) membangun Rumah Walet, ternyata dalam pengerjaan pembangunan tersebut beresiko terkena atau merusak lingkungan dan bangunan rumah Pihak Pertama (ic. Penggugat), maka pihak Tergugat bersedia mengganti-kerugian atau setidaknya memperbaiki rumah Pihak Pertama sebagaimana baiknya;
 - b. Kemudian apabila terjadi hal- hal lain yang dapat merusak lingkungan dan resiko rumah dan tanah Penggugat sebagai akibat telah berdirinya Bangunan Rumah Walet aquo, maka pihak kedua (ic. Tergugat) dapat mengganti-kerugian atau setidak-tidaknya dapat memperbaiki kondisi tanah dan bangunan Pihak Pertama;
10. Bahwa ketika Penggugat (ic. Amirsyah Lubis) masih hidup (meninggal pada 20 Mei 2005) atau pasca selesainya Pembangunan Gedung Rumah Walet telah mengingatkan kepada Tergugat untuk memenuhi kewajiban atau ganti-kerugian atas pembangunan atau dampak pengerjaan bahan bangunan terkena Lingkungan dan Rumah Penggugat sesuai dengan poin pertama perjanjian yang telah dibuat kedua belah pihak. Dampak Pembangunan Rumah Walet berupa bahan bangunan terkena kerusakan rumah Penggugat, antara lain :
 - a. Pagar Seng sepanjang 24 Meter milik Penggugat berbatas dengan tanah yang dibangun Rumah Walet Tergugat. Ketika itu disepakati pagar tersebut diruntuhkan dengan ganti-kerugian;

Halaman 4 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Termasuk kerusakan Plafon rumah Penggugat dan lainnya sebagai akibat pengerjaan bahan bangunan Rumah Walet;
- c. Total kerugian fisik rumah Penggugat akibat pembangunan rumah wallet tersebut sebagaimana poin a dan b di atas, dinilai/dihargai sejumlah Rp18.080.000, (Delapan Belas Juta delapan puluh ribu rupiah);
11. Meskipun Penggugat telah mengingatkan kepada Tergugat atas kerusakan rumah Penggugat sebagaimana poin pertama perjanjian yang telah dibuat kedua belah pihak, namun Tergugat tetap mengabaikannya dan telah ingkar janji atau wanprestasi sampai Penggugat meninggal dunia;
12. Selanjutnya Penggugat melalui Para Ahli Waris Alm. Amirsyah Lubis telah mengingatkan kembali kepada Tergugat (ic. Tan Beng Tjun) untuk memenuhi kewajiban atau prestasinya sebagaimana poin 9 di atas sesuai poin pertama perjanjian dan apalagi setelah dua puluh (20) tahun usaha Rumah Walet Tergugat tersebut telah menghasilkan getah wallet 24 Kg atau rata-rata per-bulan menghasilkan dua (2) Kg getah wallet yang nilai/ harganya per-kg Rp 10 Juta. Jadi selama dua puluh (20) tahun telah menghasilkan produksi Getah Walet mencapai Rp 4.800.000.000, (Empat miliar delapan ratus juta rupiah);
13. Bahkan Penggugat telah menyampaikan dan mengingatkan Tergugat bahwa setelah dua puluh (20) tahun usaha getah burung wallet ternyata Bangunan Rumah Walet Tergugat aquo berdampak kerusakan lanjutan terhadap lingkungan dan rumah Penggugat, antara lain: Terutama kemiringan rumah Penggugat yang mengarah/menjorok ke bangunan Rumah Walet Tergugat, bahkan kondisi bangunan rumah Penggugat tak pantas lagi ditempati karena telah menyebabkan kerusakan sebagian besar bangunan rumah Pihak Pertama (ic. Penggugat). Bahwa kerugian akibat Kerusakan sebagian besar bangunan rumah Penggugat, antara lain sebagai berikut:
 1. Balok Gantung atas rumah keseluruhan retak dan sebagian besar rusak berat sepanjang 236 meter a Rp 300.000, Rp 70.800.000,-
 2. Tiang Beton pecah dan retak - 40 Meter a Rp 300.000, Rp 12.000.000,-
 3. Dinding beton pecah dan retak - 236 Meter a Rp300.000, Rp 70.800.000,-
 4. Lantai Beton pecah dan retak - 24 x 5,5 M a Rp300.000, Rp 39.600.000,-
 5. Pondasi Rumah Turun dan patah - 236 M a Rp450.000, Rp106.000.000,-
 6. Kamar tidur retak dan pecah - 48 Meter a Rp300.000, Rp 14.000.000,-
 7. Lantai Keramik retak dan pecah -120 M a Rp285.000, Rp 34.200.000,-
 8. Pagar Batu rumah rusak - 12 a Rp3.600.000 Rp 3.600.000,-Total Kerugian + Kerusakan saat membangun Rp367.680.000,-
14. Bahwa selain kerugian material akibat pembangunan rumah wallet tersebut, justru Penggugat mengalami kerugian imaterial berupa kekhawatiran dan

Halaman 5 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketakutan runtuhnya bangunan wallet dan termasuk limbah getah burung wallet yang merusak kesehatan dan pencemaran udara para ahli waris dan lingkungan setempat, apalagi bangunan rumah wallet tersebut berada di lingkungan pemukiman penduduk yang berarti Pembangunan Rumah Walet tersebut tidak sesuai izin dan aturan per-undang-undangan yang berlaku dan tanpa diikuti dengan ANDAL (Analisa Dampak Lingkungan Hidup). Kerugian immaterial ini juga berupa kerugian yang diderita/dialami berupa perbaikan rumah Penggugat selama hampir dua puluh (20) tahun, namun Tergugat tetap mengabaikannya atau ingkar janji, sehingga kerugian immaterial ini tidak bisa dinilai dan dihargai dengan uang, namun dapat diperkirakan sejumlah Rp1.000.000.000, (Satu miliar rupiah);

15. Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah melayangkan/ menyampaikan Surat Somasi Pertama sebagaimana Surat No.24/R&P/IV/2020, tertanggal 16 April 2020. Surat Somasi ini juga dilayangkan (sebagai tindisan) kepada Camat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu yang juga berperan memberikan Izin HO kepada pihak Pengusaha Rumah Walet dan kordinasi kepada aparat desa dan sekaligus memberikan rekomendasi kepada Pemerintahan Kabupaten Labuhanbatu. Oleh karena itu, Camat didudukan sebagai Turut Tergugat;
16. Bahwa pada Intinya Somasi Pertama telah dengan tegas menyebutkan dan mengingatkan kepada Tergugat (ic. Tan Beng Tjun) agar menyelesaikan kewajiban membayar ganti kerugian kepada ahli waris sah dari Alm. Amirsyah Lubis sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 29 Maret 2020 yang telah diketahui Amir Hamzah selaku Kepala Desa Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kab. Labuhanbatu;
17. Bahwa Penggugat telah mengingatkan kepada Tergugat agar memenuhi janjinya untuk membayar ganti- kerugian atas Pembangunan Rumah Walet aquo yang merusak bangunan di sebelahnya dalam hal ini kerusakan parah rumah Alm. Amirsyah Lubis, namun Tergugat justru tidak melakukan upaya penyelesaian ganti kerugian, bahkan sebaliknya menantang Penggugat (ic. Para Ahli Waris) untuk mempersilahkan mengadu kepada aparat hukum dan pihak mana-pun;
18. Bahkan Penggugat telah memberi waktu yang cukup dan layak untuk Tergugat memenuhi prestasinya, sehingga Penggugat mengingatkan kembali melalui Somasi Kedua (ke-2) sebagaimana Surat No. 44/R&P/B/V/2020 Tertanggal 11 Mei 2020. Namun hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Tergugat tetap tidak memenuhi prestasinya atau kewajiban hukumnya;

Halaman 6 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap

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

19. Bahwa berdasarkan fakta- fakta dan kenyataan sebagaimana poin 9 s/d 12 di atas, maka memohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini kiranya dapat menyatakan Tergugat telah mengabaikan prestasinya atau kewajiban hukumnya atau Tergugat telah dikualifikasi melakukan ingkar janji atau wanprestasi;
20. Bahwa oleh Tergugat telah dinyatakan Ingkar Janji atau Wanprestasi, maka memohon kepada Majelis Hakim dapat menghukum Tergugat untuk membayar kewajiban hukumnya atau prestasinya sejumlah Rp.367.680.000, (Tiga ratus enam puluh tujuh juta dan enam ratus delapan puluh ribu rupiah) secara tunai kepada Penggugat;
21. Selain memenuhi kewajiban hukum atau prestasi sebagaimana poin 18 di atas, kiranya Majelis Hakim dapat juga menghukum Tergugat membayar kerugian lainnya atau immaterial atas kekhawatiran Penggugat yang menderita/mengalami sejumlah perbaikan lingkungan dan perbaikan rumah Penggugat selama hampir dua puluh (20) tahun, namun Tergugat tetap mengabaikannya atau ingkar janji, sehingga kerugian immaterial ini tidak bisa dinilai dan dihargai dengan uang, namun dapat diperkirakan sejumlah Rp 1.000.000.000, (Satu miliar rupiah);
22. Bahwa mengingat tindakan Tergugat yang selalu mengabaikan prestasinya dan dikhawatirkan jika gugatan ini dikabulkan, tetap tidak bersedia melaksanakan isi putusan, sehingga untuk menjamin kepastian gugatan ini, maka memohon kepada Majelis Hakim agar harta/asset Tergugat berupa Bangunan Permanen Rumah Walet Milik Tergugat yang ukurannya 5 x 21 meter dan tingginya 3,5 lantai yang lokasinya persis di sebelah bangunan Rumah Penggugat, untuk dilakukan sita jaminan (Conservatoir beszlag);
23. Mengingat Tergugat telah bertindak melampaui batas hukum atau mengabaikan kewajiban hukumnya atau prestasinya, kiranya Majelis Hakim dapat menghukum Tergugat ataupun pihak-pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk secara tanggung renteng membayar perkara ini;
24. Selain itu kiranya putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu atau serta merta walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi;
25. Bahkan selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, untuk menghukum Tergugat dan pihak lain yang berkepentingan atas perkara *aquo* untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan ini;

Berdasarkan dasar dan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri (PN) Rantau Prapat, Labuhanbatu cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk menetapkan hari persidangan dan selanjutnya memanggil para pihak dan memberikan amar putusan sebagai berikut:

Halaman 7 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan tindakan Tergugat telah dikualifikasi sebagai tindakan ingkar janji atau Wanprestasi;
 3. Menghukum Tergugat membayar kewajiban hukumnya atau prestasinya sejumlah Rp.367.680.000, (Tiga ratus enam puluh tujuh juta dan enam ratus delapan puluh ribu rupiah) secara tunai kepada Penggugat;
 4. Menghukum Tergugat membayar kerugian immaterial Penggugat sejumlah Rp1.000.000.000, (Satu miliar rupiah) secara tunai kepada Penggugat;
 5. Menghukum agar tanah dan bangunan di atasnya milik Tergugat berupa rumah wallet yang ukurannya dengan ukuran 5 x 21 meter dan tingginya 3,5 lantai yang lokasinya persis di sebelah bangunan Rumah Penggugat, untuk dilakukan sita jaminan (Conservatoir beszlag);
 6. Menghukum Tergugat ataupun pihak-pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk secara tanggung renteng membayar perkara ini;
 7. Selain itu kiranya putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu atau serta merta walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi;
 8. Bahkan selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, untuk menghukum Tergugat dan pihak lain yang berkepentingan atas perkara aquo untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan ini;
- Atau apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, dengan kerendahan hati, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Para Penggugat dan Tergugat datang menghadap dipersidangan masing-masing Kuasanya sedangkan Turut Tergugat tidak pernah datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah;

Menimbang, bahwa merujuk kepada Pasal 154 R.Bg dan Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang menyatakan bahwa "Setiap Hakim, mediator dan para pihak wajib mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi yang diatur dalam peraturan ini";

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk melakukan upaya perdamaian melalui proses mediasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk melaksanakan proses mediasi tersebut telah ditunjuk Muhammad Alqudri, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Rantau Prapat sebagai mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hakim Mediator tanggal 10 Agustus 2020 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil kemudian Majelis Hakim menawarkan kepada para pihak untuk menempuh persidangan secara E-Litigasi/Elektronik namun para pihak sepakat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara E-Litigasi/Elektronik selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan dibacakannya surat gugatan Para Pengugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah membacakan gugatannya, Kuasa Para Penggugat menyatakan tidak ada mengajukan perbaikan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 5 Oktober 2020 sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Gugatan dalam Perkara Perdata Wanprestasi Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

B. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENSI RELATIF)

Bahwa jika dilihat dari Gugatan Penggugat, maka Gugatan Penggugat tidak didasarkan kepada Wanprestasi, dikarenakan:

1. Bahwa tentang kewenangan mengadili (Kompetensi Relatif) tanpa bermaksud mengurangi rasa hormat kami kepada Pengadilan Negeri Rantauprapat serta Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo, maka dengan ini kami menyatakan bahwa Gugatan perkara a quo seharusnya diajukan ke alamat rumah Tergugat yang benar, dengan demikian Gugatan Penggugat yang diajukan dan didaftarkan di Pengadilan Negeri Rantauprapat adalah bertentangan dan tidak memenuhi syarat kewenangan relatif, sehingga mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara a quo untuk dapat memberikan putusan sela untuk menolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) terhadap Gugatan yang diajukan dalam Perkara Perdata;
2. Bahwa Tergugat berdomisili dan bertempat tinggal di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Medan;

Halaman 9 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat tidak pernah tinggal pada alamat sebagaimana yang digugat Penggugat melainkan Tergugat sudah lama berdomisili di Kota Medan sesuai Kartu Tanda Penduduk Tergugat, oleh karena itu Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya Gugatan haruslah ditolak;
4. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan kepada Tergugat yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Dusun I Sungai Berombang Desa Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, padahal Tergugat telah berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Medan, dan seharusnya Gugatan di alamat ke kedudukan hukum secara hukum;
5. Bahwa untuk itu Gugatan yang ditujukan kepada pihak Tergugat telah salah alamat dan dengan demikian sudah sepatutnya gugatan tidak dapat diterima, dan/atau Tergugat dan Turut Tergugat dikeluarkan dari perkara gugatan a quo;
6. Bahwa menurut Pasal 118 ayat (1) HIR, berbunyi : "Tuntutan (Gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Penggugat, atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam si Tergugat...";
7. Bahwa dengan demikian sesuai dengan Pasal 118 ayat (1) HIR, Pengadilan Negeri Rantauprapat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena Tergugat sekarang beralamat di Wilayah Pengadilan Negeri Medan. Oleh karena itu, sudah selayaknya Pengadilan Negeri Rantauprapat menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
8. Maka Berdasarkan Eksepsi tersebut diatas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat yang memeriksa perkara ini untuk memutus Eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan menolak Gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

C. EKSEPSI ERROR PERSONA

1. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut sebagai Gugatan Penggugat "Error In Persona", karena tidak mempunyai hak untuk menggugat (Diskualifikasi In Person) perkara aquo;
2. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan kepada pihak yang salah karena Tergugat tidak memiliki kepentingan hukum dengan objek bangunan yang saat ini di gugat karena Tergugat sudah mengalihkan atau menjual kepada orang lain;

Halaman 10 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat menerangkan Tergugat membuat perjanjian dengan Penggugat pada tanggal 10 September 2001 terkait pembangunan gedung Tergugat, padahal Tergugat telah menjual bangunan tersebut kepada orang lain pada tanggal 5 Mei 2017 dengan Akte Jual Beli Nomor : 185/2017 di hadapan PPAT Pramita Salazar, SH;
4. Bahwa Gugatan Penggugat telah daluwarsa karena isi perjanjian tersebut hanya mengikat pada saat pembangunan gedung Tergugat, namun setelah selesai pembangunan tersebut Tergugat telah mengalihkan atau menjual kepada orang lain sesuai akta jual beli pada tanggal 5 Mei 2017, sehingga Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurangnya pihak;
5. Bahwa seandainya pun ada perjanjian yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat, secara hukum telah batal demi hukum karena salah satu pihak pembuat perjanjian telah meninggal dunia dan Tergugat sudah menjual kepada orang lain;
6. Bahwa terhadap gugatan yang mengandung cacat formil berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 294 K/Sp/1971 tanggal 7 Juli 1971, menyatakan : "Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subyek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh orang lain (legitima persona standi in judicio). Gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima", maka seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor : 45/Pdt.G/2020/PN Rap. dalam putusannya menyatakan : "Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)";
7. Maka Berdasarkan Eksepsi tersebut diatas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat yang memeriksa perkara ini untuk memutus Eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan menolak Gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

D. EKSEPSI KURANGNYA PIHAK TERGUGAT

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium);
2. Bahwa terkait dengan Gugatan Penggugat tertanggal 15 Juni 2020, Penggugat kurang teliti dalam hal menarik pihak, karena terdapat pihak pihak yang sekarang menguasai objek tersebut tidak ditarik sebagai Tergugat. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Halaman 11 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat haruslah menarik pihak yang menguasai bangunan saat ini yang disengketakan sesuai dengan akta jual beli tanggal 5 Mei 2017;
4. Bahwa sejak Tergugat menjual bangunan yang tertetak di jalan Dusun I Desa Sungai Sakat, Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhan Batu, maka secara hukum penguasaan akan beralih kepada orang lain;
5. Bahwa dalam gugatan Penggugat tersebut telah mengandung cacat hukum (plurium litis consortium), karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat adalah tidak lengkap, karena tidak menarik/mengikutsertakan pihak yang sekarang menguasai dan mendiami sebagian objek sebagai Tergugat/sebagai Turut Tergugat. Dengan demikian Gugatan Para Penggugat tersebut mengandung cacat formil berupa kekurangan para pihak (plurium litis consortium), dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977;
6. Bahwa pada faktanya bangunan yang diperselisihkan dalam perkara a quo, sebagian telah berpindah kepada orang lain, dengan Akta Jual Beli Nomor 185/2017 tanggal 05 Mei 2017, dengan demikian seharusnya Penggugat harus menarik orang yang saat ini menguasai secara fisik, oleh karena Penggugat tidak melakukan hal tersebut maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana dalam Yurisprudensi MARI No. 2752 K/Sip/1983 Tanggal 12 Desember 1983, yang dengan tegas menyatakan : “Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah perkara diperoleh Tergugat”. Lebih jauh lagi, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1078 K/Sip/1972, yang dengan tegas-tegas menyatakan : “gugatan yang tidak lengkap atau tidak sempurna dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
7. Bahwa M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya HUKUM ACARA PERDATA penerbit Sinar Grafika, Cetakan Pertama, April 2005, halaman 112, 113 dan 117 menyebutkan : “Putusan MA. No.186 K/Pdt/1984. Penggugat tidak mengikutsertakan pihak yang menguasai secara fisik, maka gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium dan Putusan MA No.621 K/Sip/1975 tanggal 25-51977. Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai Tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium” (halaman 439);
8. Maka Berdasarkan Eksepsi tersebut diatas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat yang memeriksa perkara ini

Halaman 12 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memutus Eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan Menolak Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

E. EKSEPSI GUGATAN ACTOR SEQUITUR FORUM REI

1. Bahwa bangunan Tergugat didirikan berdasarkan IMB Nomor : 503.648/62/PEM/2003 tanggal 12 Maret 2003 yang dikeluarkan oleh Bupati Labuhan Batu, sehingga tidak tepat menarik Turut Tergugat dalam perkara ini melainkan Bupati Labuhan Batu karena pihak yang berwenang memberikan izin;
2. Bahwa karena Penggugat tidak menarik tersebut dalam perkara a quo, khususnya Bupati Labuhan Batu yang menyatakan bahwa "seseorang" telah memenuhi kewajibannya untuk memperoleh IMB, maka gugatan Penggugat kurang pihak dan beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana yang ditegaskan oleh pendapat Ahli Hukum dan Jurisprudensi sebagai berikut:
3. Bahwa selain itu Penggugat tidak dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, oleh karena itu maka segala tuntutan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat harus di tolak sebagaimana yang ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung No.2511 K/Sip/1981, tanggal 20 Oktober 1986, yang pertimbangan hukumnya antara lain menyatakan : "Bahwa antara Penggugat asal dengan Tergugat asal sama sekali tidak terdapat hubungan hukum apapun, sehingga gugatan Penggugat asal yang ditujukan kepada Tergugat asal tidak terbukti dan karenanya harus di tolak";
4. Bahwa membuktikan dengan pasti dimana letak tanah, batas-batas dan luas tanah yang di dalilkan Penggugat, Penggugat tidak menguraikan bentuk kerugian dan tidak memperinci berapa kerugian Penggugat, siapa yang menyebabkan Penggugat dirugikan sehingga secara serta merta Penggugat menuntut ganti rugi yang pantas kepada Tergugat , Tuntutan ganti rugi yang demikian oleh Mahkamah Agung harus di tolak, dan hal ini telah menjadi Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung R. I, yaitu :
 1. Putusan M.A.R.I. No.117 K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971.
 2. Putusan M.A.R.I. No.598 K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971.
 3. Putusan M.A.R.I. No.1157 K/Sip/1971, tanggal 26 Januari 1972.
 4. Putusan M.A.R.I. No.459 K/Sip/1975, tanggal 18 September 1975.
5. Bahwa, suatu tuntutan terhadap hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup (point d'interest, point d'action) hal ini sebagaimana dalam Yurisprudensi tertanggal 7 Juli 1971 Nomor 294 K/Sip/1971, yaitu

Halaman 13 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum yaitu disebut sebagai tuntutan perdata (burgerlijke vordering) tidak lain adalah tuntutan hukum yang mengandung sengketa dan lazimnya disebut gugatan;

6. Bahwa, dalam gugatannya, Penggugat tidak jelas dalam menunjukkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat. Artinya Penggugat tidak jelas dan tidak tegas dalam memposisikan Tergugat dalam hubungan hukumnya. Penggugat tidak menerangkan siapakah dan peran apakah yang dilakukan oleh Tergugat terhadap obyek sengketa;
7. Maka Berdasarkan Eksepsi tersebut diatas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat yang memeriksa perkara ini untuk memutus Eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan Menolak Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

F. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING

1. Eksepsi tentang Penggugat tidak memiliki Kapasitas Hukum (Legal Standing) mengajukan Gugatan karena Alas Hak Penggugat tidak jelas;
2. Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar dan kapasitas hukum (tidak memiliki legal standing) mengaku memiliki hak dan mengajukan gugatan a quo, sehingga beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa suatu kontrak dapat berakhir atau hapus, apabila salah satu pihak maupun kedua belah pihak sebagai subjek yang membuat kontrak itu meninggal dunia, hal ini sesuai dengan Pasal 1646 ayat (4) BW yang menyatakan bahwa “persekutuan berakhir jika salah seorang sekutu meninggal dunia atau ditaruh dibawah pengampuan, atau dinyatakan pailit”;
4. Bahwa untuk meneguhkan Eksepsi tersebut, Tergugat mengemukakan Jurisprudensi M.A.R.I., yaitu :
 - a) Putusan No.239 K/Sip/1968, tanggal 1 Januari 1968, Kaidah Hukumnya antara lain menyatakan : “Gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya di tolak”.
 - b) Putusan No.565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, Kaidah Hukumnya antara lain menyatakan : “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena dasar gugatan tidak sempurna dalam hal ini Karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”.
5. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Gugatan ke Pengadilan untuk memperjuangkan hak-hak hukum atas harta yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditinggalkan almarhum maka hak Penggugat untuk menuntut pengembalian hak atas tanah tersebut telah hilang karena lewatnya waktu (daluwarsa);

6. Bahwa sebagaimana yang diketahui untuk Permohonan Penetapan Ahli Waris merupakan kewenangan Peradilan Agama, mengingat para pihak dalam hal ini beragama Islam. Pasal 1 ayat (1) Undang-undang No 7 Tahun 1989 Jo. Pasal 49 Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, sehingga kedudukan hukum (legal standing) selaku Penggugat tidak dapat diakui secara hukum untuk mengajukan Gugatan;
7. Maka Berdasarkan Eksepsi tersebut diatas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat yang memeriksa perkara ini untuk memutus Eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan Menolak Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

G. DALAM POKOK PERKARA GUGATAN OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi secara mutatis mutandis mohon dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Tergugat;
3. Bahwa selanjutnya setelah Tergugat mempelajari dan mencermati dalil Gugatan Penggugat secara keseluruhannya ternyata Gugatan dimaksud adalah kabur demi hukum (Obscuur Libel);
4. Bahwa hal tersebut terbukti, dimana Penggugat dalam Petitum Gugatannya halaman 6 point 19 memohon agar Pengadilan Negeri Rantauprapat menyatakan bahwa Tergugat telah melaksanakan perbuatan wanprestasi, akan tetapi petitum gugatan dimaksud sama sekali tidak didahului dengan posita yang menjelaskan tentang adanya perbuatan dari Tergugat yang termasuk dalam kualifikasi wanprestasi;
5. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, antara posita dengan petitum Gugatan haruslah memiliki korelasi maupun koneksitas yang jelas dan terang, dan oleh karena petitum Gugatan halaman 6 point 19 tidak diikuti dengan posita yang menjelaskan sekaligus sebagai alasan untuk itu mengakibatkan Gugatan Penggugat adalah sebagai gugatan yang kabur demi hukum (Obscuur Libel);

Halaman 15 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap

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

6. Bahwa oleh karena terbukti gugatan Penggugat adalah kabur demi hukum (Obscuur Libel) patut dan beralasan menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat tersebut seluruhnya, setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijverkloard);
7. Bahwa oleh karena terbukti gugatan Penggugat tidak sempurna karena tidak ada hubungan dengan Tergugat, maka adalah patut serta beralasan menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidiki perkara ini berkenan menolak gugatan Penggugat tersebut seluruhnya, setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet onvan klijkverkloard);
8. Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah yang diperoleh sebagai warisan dari orang tuanya Alm. Amirsyah, yaitu tanah Jalan Ahmad Yani Dusun I Sungai Berombang Desa Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhan Batu, vide dalil gugatan point 1 sd 2, dan dengan dasar Penggugat mengajukan gugatan a quo;
9. Bahwa dalil Penggugat tersebut harus di tolak, sebab Penggugat tidak dapat menunjukkan secara jelas dimana letak objek sengketa, berapa luasnya dan batas-batasnya di Jalan Ahmad Yani Dusun I Sungai Berombang Desa Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhan Batu;
10. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat menunjukkan dengan jelas dimana letaknya, luasnya dan batas-batasnya, maka sesuai Jurisprudensi gugatan Penggugat adalah Obscuur Libel sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana dimaksud dalam :
 1. Putusan Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, yang pertimbangan hukumnya antara lain menyatakan : "Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima";
 2. Putusan Mahkamah Agung No.1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984, yang pertimbangan hukumnya antara lain menyatakan : "Gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa dinyatakan obscuur libel, dan gugatan tidak dapat diterima;
 3. Putusan Mahkamah Agung No.497 K/Pdt/1983 tanggal 09 Juli 1984.
11. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel) dimana dalil gugatan tidak berdasar hukum yang menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi, namun dari keseluruhan Gugatan yang Penggugat layangkan kepada Tergugat isinya semua adalah Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa oleh karena Tergugat menolak dan menyangkal dalil-dalil Gugatan Penggugat, maka Penggugat wajib membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Halaman 16 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap

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

- a) Bahwa Posita Gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak sinkron. Hal ini dikarenakan ada kerancuan dan tidak sinkron dalam dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat ;
- b) Bahwa Penggugat idak jelas dan tidak berdasar dalam dalilnya tentang Tergugat yang disangkutkan melakukan perbuatan wanprestasi, padahal jelas-jelas di dalam Perjanjian berlaku pada saat pembangunan Gedung bukan perjanjian berlaku untuk selama-lamanya;
- c) Bahwa kapasitas Tergugat sangatlah tidak jelas, hal ini disebabkan kapasitas Tergugat di dalam Gugatan terkait dengan Perjanjian;
13. Bahwa Gugatan Penggugat pada point 2 (dua) halaman 2 menyebutkan Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 331 M2 yang terletak di Jalan Ahmad Yani Dusun I Sungai Berombang Desa Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kab.Labuhan Batu berdasarkan SHM No. 149 tanggal 21 Desember 2001, namun Penggugat tidak menyebutkan batas-batas kepemilikan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel);
14. Bahwa terhadap Gugatan yang tidak jelas (Obscuur Libel) maka Gugatan tidak dapat diterima sesuai dengan Putusan MA RI No. 565 k/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, "Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima";
15. Bahwa terhadap Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas yang jelas (Obscuur Libel) maka Gugatan tidak dapat diterima sesuai dengan Putusan MA RI No. 1149 k/Sip/1979, tanggal 17 April 1979, "Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima";
16. Bahwa dalil Penggugat pada point 3 (tiga) halaman 3 dengan tegas dibantah Tergugat karena Tergugat tidak pernah melakukan perikatan/perjanjian dengan Almarhum Amirsyah pada tanggal 10 September 2001;
17. Bahwa dalil Gugatan Penggugat Pada point 3 (tiga) halaman 4 (empat) tidak menyebutkan alamat, letak, luas dan batas-batas objek sengketa bangunan Tergugat dengan rinci sehingga Gugatan penggugat tidak dapat diterima;
18. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada poit 4 (emat) maka Gugatan Penggugat haruslah ditolak sesuai dengan Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";
19. Bahwa Gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara rinci batas-batas yang disengketakan sehingga Gugatan Penggugat tidak dapat diterima sesuai dengan Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang

Halaman 17 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap

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

menyatakan “gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima”;

20. Bahwa dalil Penggugat pada Point 4 yang menyatakan bangunan rumah Tergugat ukuran 5 x 21 dan tingginya 3,5 adalah tidak sesuai dengan fakta hukum karena ukuran tanah Tergugat 5 x 20 Meter dengan tinggi 3,5 ;
21. Bahwa dalil Penggugat point 4 (empat) tersebut yang tidak sesuai dengan fakta hukum, maka Gugatan Penggugat tidak dapat diterima sesuai dengan Putusan MA RI No.81 K/Sip/1971, Tgl 9 Juli 1973, Menyatakan : “Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;
22. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas bahwa struktur tanah disana bukan rawa-rawa melainkan tanah yang stabil karena banyak berdiri bangunan yang bertingkat dan sudah berdiri puluhan tahun tanpa ada yang roboh maupun rusak;
23. Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat pada Point 5 yang menyatakan bangunan Tergugat beresiko kepada bangunan Penggugat, dalil tersebut adalah tidak benar karena bangunan Tergugat sudah berdiri sejak tahun 2000 tanpa ada kerusakan apapun, malahan kehadiran bangunan Tergugat menjadi penopang bangunan Penggugat;
24. Bahwa dalil Penggugat pada point 5 (lima) dan 6 (enam) halaman 3 (tiga) adalah dalil yang tidak sesuai dengan objek sengketa yakni wanprestasi antara penggugat dan tergugat, dalil pengrusakan lingkungan hidup dan pelanggaran Analisa Dampak Lingkungan (ANDAL) adalah dalil Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sehingga dalil tersebut yang tidak sesuai dengan Gugatan Pengugat Wanprestasi, oleh karena itu gugatan yang menggabungkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak;
25. Bahwa dalil pada point ke-5 yang menyatakan bangunan rumah wallet berpotensi untuk limbah lingkungan/pernafasan keluarga, adalah dalil perbuatan melawan hukum yang tidak dapat diterima dalam pembuatan gugatan wanprestasi, karena sudah tidak mempunyai hubungan hukum antara objek wanprestasi dan yang diuraikan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat haruslah di tolak;
26. Bahwa terkait dengan masalah penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) dan wanprestasi ini, Mahkamah Agung pernah mengeluarkan putusan MA bernomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam putusan MA itu disebutkan bahwa Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum

Halaman 18 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap

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

dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula;

27. Bahwa selama berdiri bangunan Tergugat, pihak Tergugat menunjukkan etika baik selaku tetangga maupun hubungan silaturahmi, maka Tergugat telah melakukan perbaikan sebanyak 2 (dua) kali rumah milik Pengugat sesuai permintaan dari Pihak Pengugat, walaupun kerusakan tersebut bukan disebabkan dari bangunan milik Tergugat, melainkan upaya niat baik dari Tergugat;
28. Bahwa keberadaan bangunan milik Tergugat sejak dibangun sejak Tahun 2001 tidak ada yang keberatan dari masyarakat bahkan Tergugat sendiri menyetujui pembangunan gedung tersebut, malahan keluarga dari Pengugat (salah satu suami dari Pengugat) bekerja sebagai penjaga malam di gedung milik Tergugat;
29. Bahwa pada point 7 (tujuh) halaman 3 Pengugat telah mengakui adanya dukungan Pengugat untuk mendirikan bangunan Gedung milik Tergugat, sehingga walaupun ada perjanjian antara Pengugat dan Tergugat telah terlaksana tanpa ada pihak yang melakukan wanprestasi;
30. Bahwa dalil Pengugat pada point 7 (tujuh) menyatakan telah menerima pembangunan gedung milik Tergugat dan telah berdiri hampir 20 tahun tanpa ada silang sengketa dan Tergugat selalu kooperatif untuk membantu apabila ada kerusakan milik Pengugat;
31. Bahwa gugatan Pengugat terkait wanprestasi sudah terlaksana sehingga gugatan Pengugat haruslah di tolak;
32. Bahwa dalil Pengugat point 8 (delapan) halaman 4, Tergugat dengan tegas membantah telah membuat kesepakatan dengan Pengugat tanggal 10 September 2001 dengan disaksikan saksi-saksi, terkait persoalan ini Tergugat akan menempuh jalur hukum pidana dengan pemalsuan tanda tangan milik Tergugat;
33. Bahwa pada point 9 (Sembilan) dalil Pengugat menyatakan pada saat pembangunan rumah Tergugat, ada kerusakan akan diperbaiki, maka Tergugat dengan tegas menyatakan bahwa selama proses pembuatan bangunan tidak ada kerusakan dan sudah sesuai dengan IMB dan Spek Bangunan yang dikeluarkan oleh Bupati Labuhan Batu;
34. Bahwa Tergugat telah membantah dalil pada point-10 (sepuluh) yang menyatakan kerugian Pengugat adalah alasan yang tidak jelas tidak menyebutkan kerusakan akibat dari Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara rinci kerusakan-kerusakan bangunan milik Penggugat yang disebabkan dari bangunan Tergugat, sehingga kerusakan Penggugat tidak berdasarkan hukum;
36. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat pada point 12 yang menyatakan kewajiban Tergugat untuk memenuhi prestasi sesuai dengan point 9 (Sembilan) karena tidak pernah Tergugat untuk mengikatkan kewajiban kepada pihak Penggugat;
37. Bahwa dalil Penggugat pada point 13 (tiga belas) menyatakan dampak bangunan Penggugat selama 20 tahun berdampak kemiringan rumah Penggugat, dalil tersebut tidak didukung dengan fakta-fakta dari lembaga yang resmi yang menyatakan rumah Penggugat mengalami kemiringan akibat dari bangunan Tergugat;
38. Bahwa suatu bangunan dinyatakan mengalami kemiringan akibat dari struktur tanah ataupun bangunan yang lain harus didukung dari study kelayakan dari penelitian perguruan tinggi maupun dari Lembaga yang mempunyai izin/lisensi, bukan asumsi dari Penggugat semata;
39. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan mengalami kerugian dari bangunan Tergugat sudah tidak sesuai dengan isi pokok gugatan wanprestasi karena, isi gugatan Pengugat adalah terkait isi perjanjian, namun di sisi lain, mengalami kerugian dari bangunan Tergugat;
40. Bahwa Penggugat tidak dapat meminta kerugian akibat bangunan dari Tergugat karena kualifikasi kerugian yang di minta Penggugat adalah kuafikasi kerugian Perbuatan Melawan Hukum (PMH), oleh karena itu tuntutan ganti rugi dari Pengugat tidak dapat diterima;
41. Bahwa kerugian immaterial Penggugat adalah tidak dapat diterima karena kerugian immaterial adalah dapak dari perjanjian bukan dari dampak adanya bangunan milik Tergugat sehingga tuntutan dari Pengugat tidak dapat diterima;
42. Bahwa, fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (rechtgrond) secara jelas tentang adanya persangkaan tindakan Tergugat secara rinci sehingga menyebabkan kerancuan antara fundamentum petendi dengan petitum gugatan, terkait dengan permintaan uang paksa (dwangsom) tidak dijelaskan dasar hukumnya didalam petitum tetapi Penggugat meminta dengan serta merta dalam positanya sehingga mengakibatkan gugatan kabur karena tidak ada kesesuaian antara posita dengan petitum;
43. Bahwa, dalil Penggugat bertolak belakang dan tidak jelas karena pada point 6, yaitu Tergugat melakukan perbuatan yang melanggar ketentuan perizinan dan ketentuan AMDAL, selanjutnya tidak ada dasar hukum bagi Penggugat untuk

Halaman 20 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendaliikan adanya perbuatan hukum yang dilanggar, sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (obsuur libel) dan gugatan yang demikian patut dan berdasar untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

44. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut maka Penggugat telah keliru dalam menerapkan dasar hukum Penggugat untuk menyatakan Penggugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
45. Bahwa tuntutan Penggugat pada halaman 8 (delapan) dalam gugatannya yang meminta permohonan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad), adalah tidak berdasar untuk dikabulkan dan dalil yang demikian harus ditolak;
46. Bahwa telah jelas dan tak terbantahkan dalil-dalil Penggugat tidak didasarkan atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, yang menerangkan sebagai berikut : “..... maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula didalam perselisihan tentang hak milik.”;
47. Bahwa Lebih jauhnya lagi, dalam Pasal 191 ayat (1) Reglement Voor de Buitengewesten (RBG), yang menerangkan sebagai berikut : “Pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuanketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit (KUHperd. 548 dst.; Rv. 53 dst.)”;
48. Bahwa Kemudian hal tersebut di pertegas dalam butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uit voerbaar bij voorraad) dan Provisionil, yang menerangkan sebagai berikut : “Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda

Halaman 21 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap

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

tanggannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;

- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lainlain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
 - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
49. Bahwa faktanya Gugatan a quo tidak didasari oleh bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya dan dalam memohon Putusan Serta Merta Penggugat juga tidak membuktikan adanya kesanggupan untuk memberikan kewajiban yang cukup untuk menjamin tidak timbulnya kerugian Tergugat apabila ternyata putusan serta merta tersebut dibatalkan oleh Pengadilan tingkat pertama, sehingga jelas hal tersebut tidak memenuhi ketentuan sebagaimana disebutkan dalam butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uit voerbaar bij voorraad) dan Provisionil jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uit voerbaar bij voorraad) dan Provisionil, yang berbunyi sebagai berikut, sekali lagi ditegaskan agar majelis hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dengan sungguh sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang putusan serta merta (uit voerbaar bij voerraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: “adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan serta merta.”;
50. Bahwa Sesuai praktek peradilan, suatu Gugatan dianggap kabur menurut hukum jika gugatan (i) tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan faktafakta terkait (fetelijke grond); (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah; (iii)

Halaman 22 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum tidak rinci; (iv) adanya kontradiksi atau ketidak sesuaian antara posita dan petitum;

51. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti dari Gugatan yang diajukan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan fakta-fakta terkait, sebaliknya Penggugat memutar-balikan fakta, dan menimbulkan kontradiksi atau ketidak sesuaian antara posita dan petitum sehingga menunjukan Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang obscur libel oleh Majelis Hakim;
52. Dengan demikian terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur/obscur libel sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (vide Putusan MA tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975), maka terhadap Gugatan Penggugat yang obscur libel, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat a quo ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;
53. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat wanprestasi jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali. dari uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas maka sangat jelaslah tidak ada satupun alasan, dalil maupun dasar hukum yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, bahkan sebaliknya Penggugat-lah yang nyata-nyata telah melakukan Wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik untuk menjaga silaturahmi dengan Tergugat;
54. Bahwa dengan demikian seluruh posita dan petitum Gugatan Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan;
55. Bahwa Tergugat, menolak selain dan selebihnya atas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil dan segala apa yang telah dikemukakan serta diuraikan oleh Tergugat tersebut diatas, maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum Tergugat memohon agar kiranya Yth. Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili dalam perkara perdata ini, untuk kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat adalah tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Menolak Gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Apabila YTH. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat yang
Memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata ini berpendapat lain, maka :

SUBSIDAIR

Memberikan Putusan yang adil dan seadil-adilnya sesuai dengan hukum
yang berlaku, sebagaimana dalam peradilan perdata yang baik dan benar (Ex
Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Kuasa Tergugat tersebut, Para
Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Repliknya dipersidangan tanggal
19 Oktober 2020 sedangkan Kuasa Tergugat juga telah mengajukan Dupliknya
dipersidangan tanggal 9 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Para
Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Amir Syah Lubis, selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Perekaman KTP EL atas nama Raimah Siregar, selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Nur Halimah, selanjutnya diberi tanda bukti P.3;
4. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Syahril Lubis, selanjutnya diberi tanda bukti P.4;
5. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Khairatunnisa Lubis, selanjutnya diberi tanda bukti P.5;
6. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ratna Dewi Lubis, selanjutnya diberi tanda bukti P.6;
7. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Jamilah Lubis, selanjutnya diberi tanda bukti P.7;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris Alm. Amir Syah Lubis tanggal 29 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P.8;
9. Fotocopy Surat Perjanjian antara Amir Syah Lubis dengan Tan Beng Tjun tanggal 10 September 2001, selanjutnya diberi tanda bukti P.9;
10. Fotocopy Surat Perjanjian Asmara Yatim dengan Tan Beng Tjun tanggal 10 September 2001, selanjutnya diberi tanda bukti P.10;
11. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 149 atas nama Amir tanggal 21 Desember 2001, selanjutnya diberi tanda bukti P.11;
12. Fotocopy Dampak Kerugian Bangunan Rumah Wallet, selanjutnya diberi tanda bukti P.12;

Halaman 24 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap

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

13. Fotocopy Tanda Terima Surat Somasi Pertama Dari Kantor Hukum R & Partners tanggal 16 April 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P.13;

14. Fotocopy Tanda Terima Surat Somasi Kedua Dari Kantor Hukum R & Partners tanggal 11 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P.14;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya didepan persidangan telah diberi materai secukupnya dan telah pula di nazegeling di Kantor Pos maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini kecuali bukti surat bertanda P.1 dan P.2 tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan oleh Kuasa Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat juga telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 175 atas nama Tjun Hwat tanggal 12 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 185/2017 tanggal 5 Mei 2017 dihadapan PPAT atas nama Pramita Salazar, SH di Rantauprapat Kabupaten Labuhanbatu, selanjutnya diberi tanda bukti T.2;
3. Fotocopy Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Bupati Labuhanbatu atas nama Tan Beng Tjun tanggal 12 Maret 2003, selanjutnya diberi tanda bukti T.3;
4. Fotocopy Surat Pemohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tanggal 13 Juni 2002, selanjutnya diberi tanda bukti T.4;
5. Fotocopy Surat Pembayaran Retribusi Izin Mendirikan Bangunan tanggal 10 Maret 2003, selanjutnya diberi tanda bukti T.5;
6. Fotocopy Surat Rekomendasi Camat Panai Hilir atas nama Tan Beng Tjun tanggal September 2001, selanjutnya diberi tanda bukti T.6;
7. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama wajib pajak Khe Ibenc tanggal 3 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.7;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya didepan persidangan, telah diberi materai secukupnya dan telah pula di nazegeling di Kantor Pos maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Kuasa Para Penggugat juga telah menghadirkan saksi-saksi dipersidangan yaitu :

1. Saksi Mustafa Kamal Hasibuan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa yang saksi ketahui ada permasalahan bangunan penangkaran burung wallet;

Halaman 25 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bangunan ruko penangkaran burung wallet tersebut berada di Dusun Sei Sakat Desa Sei Berombang;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tempat bangunan ruko penangkaran burung wallet tersebut sekitar 3 (tiga) rumah;
- Bahwa penangkaran burung wallet tersebut sangat mengganggu karena musiknya 24 jam non stop untuk memanggil burung wallet;
- Bahwa rumah saksi tidak berdampak dengan bangunan penangkaran burung wallet tersebut;
- Bahwa sekarang yang tinggal di bangunan penangkaran burung wallet tersebut adalah Abangnya Tergugat;
- Bahwa bangunan penangkaran burung wallet tersebut pernah mau dijual tetapi saksi tidak mengetahui kelanjutannya;
- Bahwa saksi kenal dengan Zonner Hasibuan yaitu orang tua saksi;
- Bahwa saksi membenarkan tanda tangan orang tua saksi Zonner Hasibuan didalam bukti surat P.9 tersebut;

Atas keterangan tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

- Bahwa saksi pernah menjadi Sekretaris Desa Sungai Sakat sejak tahun 1996 sampai dengan tahun 2002;
- Bahwa saksi mengetahui surat perjanjian yang dibuat oleh Amirsyah Lubis dengan Tan Beng Tjun tersebut karena saksi yang membuat isi surat drafnya pada tahun 2001;
- Bahwa isi surat perjanjian tersebut untuk jaga-jaga apabila bangunan ruko itu dibangun oleh Tan Beng Tjun ada efeknya apabila ada kerusakan maka Tan Beng Tjun akan memperbaiki rumah Amirsyah Lubis tersebut;
- Bahwa ternyata setelah sekian lama bangunan ruko tersebut dibangun terdapat kerusakan pada rumahnya Amirsyah Lubis;
- Bahwa perjanjian tersebut dibuat sebelum bangunan ruko tersebut dibangun;
- Bahwa jarak rumah Amirsyah Lubis dengan bangunan ruko Tan Beng Tjun tersebut berdekatan langsung tidak ada jaraknya;
- Bahwa bangunan ruko tersebut dibangun pada tahun 2001 dan selesai pada tahun yang sama;
- Bahwa bangunan ruko tersebut digunakan juga sebagai penangkaran burung wallet;

Halaman 26 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak kenal yang bernama Tjung Hwat tersebut yang saksi kenal hanya Dollah dan Capek;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat Penggugat P.9 dan P.10 tersebut;
Atas keterangan tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

- Bahwa yang saksi ketahui ada permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat mengenai ganti rugi karena ada kerusakan pada rumah Para Penggugat tersebut;
- Bahwa bangunan rumah Para Penggugat rusak akibat bangunan ruko Tergugat yang dijadikan juga sebagai penangkaran burung wallet;
- Bahwa saksi pernah disuruh oleh Raimah untuk menaksir kerusakan bangunan rumah Para Penggugat tersebut secara keseluruhan;
- Bahwa dari hasil taksiran saksi terhadap rumah Para Penggugat tersebut diperkirakan sekitar Rp.367.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh enam juta rupiah) dan itu belum termasuk upah tukang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membangun ruko milik Tergugat tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah bangunan ruko milik Tergugat tersebut sudah dijual atau belum;
Atas keterangan tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi Mukhsid HSB, tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah menantu dari Raimah tersebut;
- Bahwa saksi menikah dengan Anaknya Raimah yang bernama Jamilah Lubis;
- Bahwa yang saksi ketahui ada permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat mengenai kerusakan pada rumah Para Penggugat tersebut;
- Bahwa bangunan rumah Para Penggugat rusak akibat bangunan ruko Tergugat yang dijadikan juga sebagai penangkaran burung wallet;
- Bahwa jarak rumah Para Penggugat dengan bangunan ruko tersebut saling berdekatan;
- Bahwa Tergugat pernah menawarkan bantuan berupa uang kepada Para

Halaman 27 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap

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)

Halaman 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebesar Rp. 30.000.000,00 (Tiga puluh juta rupiah);

- Bahwa dasar Para Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat tersebut karena ada perjanjian sebelumnya antara Tan Beng Tjun dengan Raimah Siregar;
- Bahwa suaminya Raimah tersebut bernama Amirsyah Lubis yang telah meninggal dunia sekarang;
- Bahwa rumah Raimah tersebut pernah diperbaiki pada tahun 2013 oleh tukang yang bernama Anwar RN pada bagian atapnya;
- Bahwa yang punya bangunan ruko yang ada sarang burung wallet tersebut adalah Dollah atau Tan Beng Tjun;

Atas keterangan tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

5. Saksi Anwar R.N, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah memperbaiki rumah Raimah tersebut;
- Bahwa yang saksi perbaiki rumah itu pada bagian atapnya;
- Bahwa sekarang Raimah tidak lagi tinggal dirumah tersebut tinggal menumpang bersama anaknya;
- Bahwa saksi tahu dengan saudaranya Tergugat yaitu Capek adalah Abang dari Tergugat dan Hwat adalah adiknya Tergugat yang paling kecil;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah bangunan ruko milik Tergugat tersebut sudah dijual atau belum;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat Penggugat P.12 tersebut;

Atas keterangan tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Kuasa Tergugat juga telah menghadirkan saksi-saksi dipersidangan yaitu :

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

- Bahwa dulu saksi pernah disuruh oleh Tjung Hwat Alias Capek pada tahun 2017 untuk memperbaiki rumahnya Raimah tersebut;
- Bahwa rumah Raimah tersebut berada di Desa Sungai Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu;
- Bahwa rumah Raimah yang diperbaiki saksi saat itu adalah lantai rumahnya dan sudah habis keramik sebanyak 8 (delapan) kotak;
- Bahwa kemudian pada hari esoknya saat saksi sedang bekerja dirumahnya

Halaman 28 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap

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

Raimah tiba-tiba saksi diusir oleh menantunya yang bernama Ucok lalu saksi tidak bekerja lagi dirumahnya Raimah tersebut;

- Bahwa rumah itu rusak disebabkan karena sering banjir dan air pasang;
- Bahwa bangunan ruko milik Tergugat tersebut lebih tinggi daripada rumahnya milik Raimah;
- Bahwa bangunan ruko milik Tergugat tersebut ada juga penangkaran burung walletnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian Tergugat dengan Raimah tersebut;
- Bahwa yang menjaga bangunan ruko tersebut adalah adik kandung Tjung Hwat Alias Capek;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Dollah dan Tan Beng Tjun;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Tergugat dan Kuasa Para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

- Bahwa dulu saksi pernah ikut bersama Abdullah sebagai kernet disuruh oleh Tjung Hwat Alias Capek pada tahun 2017 untuk memperbaiki rumahnya Raimah tersebut;
- Bahwa rumah Raimah tersebut berada di Desa Sungai Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu;
- Bahwa rumah Raimah yang diperbaiki saksi saat itu adalah lantai rumahnya;
- Bahwa yang menjaga bangunan ruko tersebut adalah adik kandung Tjung Hwat Alias Capek;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Dollah dan Tan Beng Tjun;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Tergugat dan Kuasa Para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas luas, batas dan keadaan tanah objek perkara, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek tanah perkara yang hasilnya termuat dalam Berita Acara Sidang pada hari Jum'at tanggal 5 Februari 2021 dan terhadap hasil pemeriksaan setempat tersebut

Halaman 29 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diberikan kesempatan kepada pihak Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat untuk menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis dipersidangan pada tanggal 15 Februari 2021;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu hal yang telah dimuat dan tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dalam putusan ini dan Berita Acara Persidangan tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan putusan ini serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban dimana didalam Jawaban tersebut selain terhadap pokok perkara, pihak Tergugat juga telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Tentang Kewenangan Mengadili;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan jika dilihat dari gugatan Para Penggugat maka gugatan Para Penggugat tidak didasarkan kepada wanprestasi dikarenakan yaitu :

1. Gugatan Para Penggugat yang diajukan dan didaftarkan di Pengadilan Negeri Rantau Prapat adalah bertentangan dan tidak memenuhi syarat kewenangan relatif sehingga mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara aquo untuk dapat memberikan putusan sela untuk menolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) terhadap gugatan yang diajukan dalam perkara perdata;
2. Bahwa Tergugat berdomisili dan bertempat tinggal di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Medan;
3. Tergugat tidak pernah tinggal pada alamat sebagaimana yang digugat Para Penggugat melainkan Tergugat sudah lama berdomisili di Kota Medan sesuai

Halaman 30 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kartu Tanda Penduduk Tergugat, oleh karena itu Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya Gugatan haruslah ditolak;

4. Bahwa Para Penggugat mengajukan Gugatan kepada Tergugat yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Dusun I Sungai Berombang Desa Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, padahal Tergugat telah berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Medan, dan seharusnya Gugatan di alamat ke kedudukan hukum secara hukum;
5. Bahwa untuk itu Gugatan yang ditujukan kepada pihak Tergugat telah salah alamat dan dengan demikian sudah sepatutnya gugatan tidak dapat diterima, dan/atau Tergugat dan Turut Tergugat dikeluarkan dari perkara gugatan a quo;
6. Bahwa menurut Pasal 118 Ayat (1) HIR, berbunyi : "Tuntutan (Gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Para Penggugat, atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam si Tergugat";
7. Bahwa dengan demikian sesuai dengan Pasal 118 Ayat (1) HIR, Pengadilan Negeri Rantau Prapat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena Tergugat sekarang beralamat di Wilayah Pengadilan Negeri Medan. Oleh karena itu, sudah selayaknya Pengadilan Negeri Rantau Prapat menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim dengan memperhatikan asas forum rei sitae maka gugatan Para Penggugat yang diajukan ditempat objek perkara berada yaitu di Pengadilan Negeri Rantau Prapat, yang mana hal tersebut sudah termasuk dalam pokok perkara sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

2. Eksepsi Error In Persona;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan gugatan Para Penggugat tersebut sebagai gugatan Para Penggugat "Error In Persona", karena tidak mempunyai hak untuk menggugat (Diskualifikasi In Person) perkara aquo, Para Penggugat mengajukan gugatan kepada pihak yang salah karena Tergugat tidak memiliki kepentingan hukum dengan objek bangunan yang saat ini di gugat karena Tergugat sudah mengalihkan atau menjual kepada orang lain dan dalam Posita gugatan Para Penggugat menerangkan Tergugat membuat perjanjian dengan Para Penggugat pada tanggal 10 September 2001 terkait pembangunan gedung Tergugat, padahal Tergugat telah menjual bangunan tersebut kepada orang lain pada tanggal 5 Mei 2017 dengan Akte Jual Beli Nomor : 185/2017 di hadapan PPAT Pramita Salazar, SH, Gugatan Para Penggugat telah daluwarsa

Halaman 31 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena isi perjanjian tersebut hanya mengikat pada saat pembangunan gedung Tergugat namun setelah selesai pembangunan tersebut Tergugat telah mengalihkan atau menjual kepada orang lain sesuai akta jual beli pada tanggal 5 Mei 2017 sehingga Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena kurangnya pihak dan seandainya pun ada perjanjian yang dilakukan antara Tergugat dengan Para Penggugat, secara hukum telah batal demi hukum karena salah satu pihak pembuat perjanjian telah meninggal dunia dan Tergugat sudah menjual kepada orang lain dan terhadap gugatan yang mengandung cacat formil berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 294 K/Sp/1971 tanggal 7 Juli 1971, menyatakan : "Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subyek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain (legitima persona standi in judicio). Gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima maka seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor : 45/Pdt.G/2020/PN Rap dalam putusannya menyatakan : "Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)";

Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi Tergugat tersebut tidak berlandaskan hukum karena setelah diteliti ternyata antara posita dan petitum gugatan sudah saling bersesuaian sehingga jelas bagi Majelis Hakim akan dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan apa yang dituntutnya dalam gugatannya tersebut. Demikian pula tidak ditemukan adanya pencampuradukan tuntutan dalam posita maupun petitum gugatan yang berakibat pada kaburnya suatu gugatan dan Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sama sekali tidak beralasan karena eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara yang membutuhkan pembuktian nantinya dipersidangan dengan demikian eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak;

3. Eksepsi Kurangnya Pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) dan terkait dengan gugatan Para Penggugat tertanggal 15 Juni 2020 Para Penggugat kurang teliti dalam hal menarik pihak, karena terdapat pihak pihak yang sekarang menguasai objek tersebut tidak ditarik sebagai Tergugat. Oleh karena itu gugatan Para Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard), Para Penggugat haruslah menarik pihak yang menguasai bangunan saat ini yang disengketakan sesuai dengan akta jual beli tanggal 5 Mei 2017, karena sejak Tergugat menjual

Halaman 32 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang terletak di jalan Dusun I Desa Sungai Sakat, Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhan Batu, maka secara hukum penguasaan akan beralih kepada orang lain, dalam gugatan Para Penggugat tersebut telah mengandung cacat hukum (Plurium Litis Consortium), karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat adalah tidak lengkap karena tidak menarik/mengikutsertakan pihak yang sekarang menguasai dan mendiami sebagian objek sebagai Tergugat/sebagai Turut Tergugat. Dengan demikian Gugatan Para Penggugat tersebut mengandung cacat formil berupa kekurangan para pihak (Plurium Litis Consortium) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977, pada faktanya bangunan yang diperselisihkan dalam perkara aquo, sebagian telah berpindah kepada orang lain dengan Akta Jual Beli Nomor 185/2017 tanggal 5 Mei 2017 dengan demikian seharusnya Para Penggugat harus menarik orang yang saat ini menguasai secara fisik oleh karena Para Penggugat tidak melakukan hal tersebut maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana dalam Yurisprudensi MARI No. 2752 K/Sip/1983 Tanggal 12 Desember 1983, yang dengan tegas menyatakan : “Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah perkara diperoleh Tergugat”. Lebih jauh lagi, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1078 K/Sip/1972, yang dengan tegas-tegas menyatakan : Gugatan yang tidak lengkap atau tidak sempurna dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard), bahwa M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata penerbit Sinar Grafika, Cetakan Pertama, April 2005, halaman 112, 113 dan 117 menyebutkan : “Putusan MA. No.186 K/Pdt/1984. Para Penggugat tidak mengikutsertakan pihak yang menguasai secara fisik, maka gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium dan Putusan MA No.621 K/Sip/1975 tanggal 25-5-1977 ternyata sebagian objek harta perkara tidak dikuasai Terguga tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium” (halaman 439);

Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi tersebut diatas, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat tersebut tidak berlandaskan hukum karena bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.2823 K/Pdt/1992 tertanggal 18 Juli 1994 telah menegaskan bahwa wewenang yang menentukan siapa-siapa yang akan digugat ialah pada Penggugat, selain itu menyangkut penarikan seseorang dalam suatu perkara perdata merupakan kewenangan dan hak Para Penggugat untuk menentukannya juga menurut hemat Majelis Hakim, alasan Tergugat tersebut tidak dapat dibenarkan karena pada prinsipnya

Halaman 33 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana asas hukum acara perdata, siapapun yang dipandang telah merugikan kepentingannya maka Para Penggugatlah yang mempunyai kewenangan untuk menentukan siapa-siapa yang akan ditariknya untuk digugat dan dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam suatu perkara dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

4. Eksepsi Gugatan Actor Sequitur Forum Rei;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan bahwa bangunan Tergugat didirikan berdasarkan IMB Nomor : 503.648/62/PEM/2003 tanggal 12 Maret 2003 yang dikeluarkan oleh Bupati Labuhan Batu sehingga tidak tepat menarik Turut Tergugat dalam perkara ini melainkan Bupati Labuhan Batu karena pihak yang berwenang memberikan izin, karena karena Para Penggugat tidak menarik tersebut dalam perkara a quo, khususnya Bupati Labuhan Batu yang menyatakan bahwa "seseorang" telah memenuhi kewajibannya untuk memperoleh IMB, maka gugatan Para Penggugat kurang pihak dan beralasan hukum gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana yang ditegaskan oleh pendapat Ahli Hukum, dan selain itu Para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat, oleh karena itu maka segala tuntutan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat harus ditolak sebagaimana yang ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung No.2511 K/Sip/1981, tanggal 20 Oktober 1986, yang pertimbangan hukumnya antara lain menyatakan : Bahwa antara Para Penggugat asal dengan Tergugat asal sama sekali tidak terdapat hubungan hukum apapun sehingga gugatan Para Penggugat asal yang ditujukan kepada Tergugat asal tidak terbukti dan karenanya harus ditolak dan membuktikan dengan pasti dimana letak tanah, batas-batas dan luas tanah yang didalilkan Para Penggugat, Para Penggugat tidak menguraikan bentuk kerugian dan tidak memperinci berapa kerugian Para Penggugat, siapa yang menyebabkan Para Penggugat dirugikan sehingga secara serta merta Para Penggugat menuntut ganti rugi yang pantas kepada Tergugat tuntutan ganti rugi yang demikian oleh Mahkamah Agung harus ditolak dan hal ini telah menjadi Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I yaitu :

1. Putusan M.A.R.I. No.117 K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971;
2. Putusan M.A.R.I. No.598 K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971;
3. Putusan M.A.R.I. No.1157 K/Sip/1971, tanggal 26 Januari 1972;
4. Putusan M.A.R.I. No.459 K/Sip/1975, tanggal 18 September 1975;

Suatu tuntutan terhadap hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup (point d'interest, point d'action) hal ini sebagaimana dalam Yurisprudensi tertanggal 7 Juli 1971 Nomor 294 K/Sip/1971 yaitu mensyaratkan bahwa gugatan

Halaman 34 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum yaitu disebut sebagai tuntutan perdata (*burgerlijke vordering*) tidak lain adalah tuntutan hukum yang mengandung sengketa dan lazimnya disebut gugatan dan dalam gugatannya, Para Penggugat tidak jelas dalam menunjukkan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat. Artinya Para Penggugat tidak jelas dan tidak tegas dalam memposisikan Tergugat dalam hubungan hukumnya. Para Penggugat tidak menerangkan siapakah dan peran apakah yang dilakukan oleh Tergugat terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi Tergugat tersebut menurut penilaian Majelis Hakim tidak berlandaskan hukum karena setelah diteliti ternyata antara posita dan petitum gugatan sudah saling bersesuaian sehingga jelas bagi Majelis Hakim akan dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan apa yang dituntutnya dalam gugatannya tersebut. Demikian pula tidak ditemukan adanya pencampuran tuntutan dalam posita maupun petitum gugatan yang berakibat pada kaburnya suatu gugatan sehingga menyesatkan Hakim untuk mengadilinya dan Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sama sekali tidak beralasan karena eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara yang membutuhkan pembuktian nantinya dipersidangan dengan demikian Eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak;

5. Eksepsi Para Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Eksepsi tentang Para Penggugat tidak memiliki Kapasitas Hukum (*Legal Standing*) mengajukan gugatan karena alas Hak Para Penggugat tidak jelas, Para Penggugat tidak memiliki dasar dan kapasitas hukum (tidak memiliki legal standing) mengaku memiliki hak dan mengajukan gugatan *aquo* sehingga beralasan hukum gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, adapun suatu kontrak dapat berakhir atau hapus, apabila salah satu pihak maupun kedua belah pihak sebagai subjek yang membuat kontrak itu meninggal dunia, hal ini sesuai dengan Pasal 1646 Ayat (4) BW yang menyatakan bahwa "Persekutuan berakhir jika salah seorang sekutu meninggal dunia atau ditaruh dibawah pengampuan atau dinyatakan pailit" dan untuk meneguhkan Eksepsi tersebut, Tergugat mengemukakan Jurisprudensi M.A.R.I yaitu :

- a. Putusan No. 239 K/Sip/1968, tanggal 1 Januari 1968, Kaidah Hukumnya antara lain menyatakan : "Gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima, bukanya di tolak";
- b. Putusan No. 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, Kaidah Hukumnya antara lain menyatakan : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena dasar gugatan tidak sempurna dalam hal ini karena hak Para Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”;

Para Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk memperjuangkan hak-hak hukum atas harta yang ditinggalkan almarhum maka hak Para Penggugat untuk menuntut pengembalian hak atas tanah tersebut telah hilang karena lewatnya waktu (daluwarsa) sebagaimana yang diketahui untuk permohonan penetapan ahli waris merupakan kewenangan Peradilan Agama, mengingat para pihak dalam hal ini beragama Islam. Pasal 1 Ayat (1) Undang-undang No 7 Tahun 1989 Jo. Pasal 49 Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sehingga kedudukan hukum (*legal standing*) selaku Para Penggugat tidak dapat diakui secara hukum untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi Tergugat tersebut menurut penilaian Majelis Hakim tidak berlandaskan hukum karena setelah diteliti ternyata antara posita dan petitum gugatan sudah saling bersesuaian sehingga jelas bagi Majelis Hakim akan dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan apa yang dituntutnya dalam gugatannya tersebut. Demikian pula tidak ditemukan adanya pencampuran tuntutan dalam posita maupun petitum gugatan yang berakibat pada kaburnya suatu gugatan sehingga menyesatkan Hakim untuk mengadilinya dan Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sama sekali tidak beralasan karena eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara yang membutuhkan pembuktian nantinya dipersidangan, dengan demikian Eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak;
Dalam Pokok Perkara;

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

Menimbang, bahwa Tergugat telah membantah dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut dengan mendalilkan pula bahwa :

1. Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah yang diperoleh sebagai warisan dari orang tuanya Alm. Amirsyah, yaitu tanah Jalan Ahmad Yani Dusun I Sungai Berombang Desa Sei Sakat Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhan Batu, vide dalil gugatan point 1 sd 2, dan dengan dasar Penggugat mengajukan gugatan a quo;
2. Bahwa Gugatan Penggugat pada point 2 (dua) halaman 2 menyebutkan Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 331 M2 yang terletak di Jalan Ahmad Yani Dusun I Sungai Berombang Desa Sei Sakat Kecamatan Panai

Halaman 36 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hilir Kab.Labuhan Batu berdasarkan SHM No. 149 tanggal 21 Desember 2001, namun Penggugat tidak menyebutkan batas-batas kepemilikan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel);

3. Bahwa dalil Penggugat pada point 3 (tiga) halaman 3 dengan tegas dibantah Tergugat karena Tergugat tidak pernah melakukan perikatan/perjanjian dengan Almarhum Amirsyah pada tanggal 10 September 2001;
4. Bahwa dalil Penggugat pada Point 4 yang menyatakan bangunan rumah Tergugat ukuran 5 x 21 dan tingginya 3,5 adalah tidak sesuai dengan fakta hukum karena ukuran tanah Tergugat 5 x 20 Meter dengan tinggi 3,5 ;
5. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas bahwa struktur tanah disana bukan rawa-rawa melainkan tanah yang stabil karena banyak berdiri bangunan yang bertingkat dan sudah berdiri puluhan tahun tanpa ada yang roboh maupun rusak;
6. Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat pada Point 5 yang menyatakan bangunan Tergugat beresiko kepada bangunan Penggugat, dalil tersebut adalah tidak benar karena bangunan Tergugat sudah berdiri sejak tahun 2000 tanpa ada kerusakan apapun, malahan kehadiran bangunan Tergugat menjadi penopang bangunan Penggugat;
7. Bahwa selama berdiri bangunan Tergugat, pihak Tergugat menunjukkan etiked baik selaku tetangga maupun hubungan silaturahmi, maka Tergugat telah melakukan perbaikan sebanyak 2 (dua) kali rumah milik Pengugat sesuai permintaan dari Pihak Penggugat, walaupun kerusakan tersebut bukan disebabkan dari bangunan milik Tergugat, melainkan upaya niat baik dari Tergugat;
8. Bahwa keberadaan bangunan milik Tergugat sejak dibangun sejak Tahun 2001 tidak ada yang keberatan dari masyarakat bahkan Tergugat sendiri menyetujui pembangunan gedung tersebut, malahan keluarga dari Penggugat (salah satu suami dari Penggugat) bekerja sebagai penjaga malam di gedung milik Tergugat;
9. Bahwa dalil Pengugat pada point 7 (tujuh) menyatakan telah menerima pembangunan gedung milik Tergugat dan telah berdiri hampir 20 tahun tanpa ada silang sengketa dan Tergugat selalu kooperatif untuk membantu apabila ada kerusakan milik Penggugat;
10. Bahwa dalil Penggugat point 8 (delapan) halaman 4, Tergugat dengan tegas membantah telah membuat kesepakatan dengan Penggugat tanggal 10 September 2001 dengan disaksikan saksi-saksi, terkait persoalan ini Tergugat akan menempuh jalur hukum pidana dengan pemalsuan tanda tangan milik Tergugat;

Halaman 37 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa pada point 9 (Sembilan) dalil Penggugat menyatakan pada saat pembangunan rumah Tergugat, ada kerusakan akan diperbaiki, maka Tergugat dengan tegas menyatakan bahwa selama proses pembuatan bangunan tidak ada kerusakan dan sudah sesuai dengan IMB dan Spek Bangunan yang dikeluarkan oleh Bupati Labuhan Batu;
12. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara rinci kerusakan-kerusakan bangunan milik Penggugat yang disebabkan dari bangunan Tergugat, sehingga kerusakan Penggugat tidak berdasarkan hukum;
13. Bahwa dalil Penggugat pada point 13 (tiga belas) menyatakan dampak bangunan Penggugat selama 20 tahun berdampak kemiringan rumah Penggugat, dalil tersebut tidak didukung dengan fakta-fakta dari lembaga yang resmi yang menyatakan rumah Penggugat mengalami kemiringan akibat dari bangunan Tergugat;
14. Bahwa suatu bangunan dinyatakan mengalami kemiringan akibat dari struktur tanah ataupun bangunan yang lain harus didukung dari study kelayakan dari penelitian perguruan tinggi maupun dari Lembaga yang mempunyai izin/lisensi, bukan asumsi dari Penggugat semata;
15. Bahwa, dalil Penggugat bertolak belakang dan tidak jelas karena pada point 6, yaitu Tergugat melakukan perbuatan yang melanggar ketentuan perizinan dan ketentuan AMDAL, selanjutnya tidak ada dasar hukum bagi Penggugat untuk mendalilkan adanya perbuatan hukum yang dilanggar, sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (obscur libel) dan gugatan yang demikian patut dan berdasar untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat telah dibantah oleh Tergugat maka selaras dengan maksud Pasal 283 R.Bg. dan atau Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut maka kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan dan kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil pendiriannya masing-masing sebagaimana dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Para Penggugat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu syarat formil gugatan dari Para Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk dapat mengajukan tuntutan hak/gugatan ke Pengadilan maka harus mempunyai kepentingan yang cukup layak serta mempunyai dasar hukum;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 142 R.Bg hanya mengatur tata cara mengajukan gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan diatur dalam Pasal 8 Rv yang mengharuskan gugatan harus memuat identitas para pihak, dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan (Fundamentum Fetendi) dan tuntutan (Petitum). Dasar tuntutan (Fundamentum Fetendi) harus menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian kejadian merupakan tentang duduknya perkara sedangkan uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari pada tuntutan;

Menimbang, bahwa dari uraian hukum diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dasar hukum dan dalil gugatan Para Penggugat sudah jelas, apakah objek sengketa dalam perkara ini sudah jelas dan apakah para pihak dalam perkara ini sudah lengkap;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui letak dan keadaan tanah terperkara yang dipermasalahkan kedua belah pihak, telah dilakukan persidangan diatas objek sengketa atau pemeriksaan setempat (Plaatselijke bij onderzoek) oleh Majelis Hakim yang dihadiri kedua belah pihak berperkara, yang mana ternyata objek terperkara yang didalilkan oleh Para Penggugat telah dikuasai dan diusahai oleh seseorang bernama Tjun Hwat;

Menimbang, bahwa penguasaan Tjun Hwat atas objek terperkara didasarkan peralihan hak berupa Akta Jual beli Nomor 185/2017 tanggal 5 Mei 2017 dihadapan PPAT atas nama Pramita Salazar, SH di Rantauprapat oleh karena itu Tjun Hwat juga mempunyai kepentingan hukum yang sama pula terhadap objek terperkara tersebut sehingga Tjun Hwat harus diikutsertakan sebagai pihak untuk menghindari kompleksitas hukum dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat tidak lengkap karena tidak mengikutsertakan Tjun Hwat dan sebagai konsekuensi hukumnya maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Pengugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Para Penggugat haruslah dibebankan untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya ditentukan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Halaman 39 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Ketentuan Undang-Undang yang berkaitan dengan perkara ini
khususnya Pasal-Pasal dari RBg :

MENGADILI

Dalam Eksepsi;

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvantkellijke Verklaard);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 6.215.000,00 (Enam juta dua ratus lima belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat, pada hari Senin tanggal 8 Maret 2021 oleh Deni Albar, SH sebagai Hakim Ketua, Arie Ferdian, SH. MH dan Rachmad Firmansyah, SH. MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 15 Maret 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Prawira M. Silalahi, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Rantau Prapat dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arie Ferdian, SH. MH.

Deni Albar, SH.

Rachmad Firmansyah, SH. MH.

Panitera Pengganti,

Prawira M. Silalahi, SH.

Halaman 40 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Biaya Perkara	:	
Biaya Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00
Biaya Proses	:	Rp. 100.000,00
Biaya Panggilan	:	Rp. 2.400.000,00
Biaya Kirim Pos	:	Rp. 42.000,00
Biaya Delegasi	:	Rp. 593.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 3.000.000,00
PNBP	:	Rp. 30.000,00
Redaksi	:	Rp. 10.000,00
Materai	:	<u>Rp. 10.000,00</u>
Jumlah	:	Rp. 6.215.000,00
(Enam juta dua ratus lima belas ribu rupiah).		

Disclaimer

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