



PUTUSAN

Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**EMI PRATIWI**, Kewarganegaraan Indonesia, NIK. 6172025606750002, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Alamat : Jalan Niaga No 61 RT. 054/RW. 005, Kelurahan Melayu , Kecamatan Singkawang Barat, Kota Singkawang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **WAWANSYAH.S.H**, Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Pengacara/ Advokat/ Panasihat Hukum Wawansyah & Partner beralamat Kantor di Jalan Niaga Nomor 11 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang, email: wawansyah3010@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 September 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**LIU MIAU SIAT** beralamat di Jalan KS Tubun RT.53/RW.011 Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang, Jenis Kelamin: Perempuan, Agama: Budha, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **LIPI, S.H.** dan Kawan-kawan, Advokat/Pengacara-Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Pengacara-Konsultan Hukum LIPI, S.H. DAN REKAN, yang beralamat di Jalan Amanah, Nomor 26, Rt.28/Rw.14 Dusun Kenanga II, Desa Tebas Sungai, Kecamatan Tebas, Kabupaten Sambas, Kalimantan Barat. Hp.

Halaman 1 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

082154335626, email : lipipitda@gmail.com, berdasarkan

Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2023 sebagai

## Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang pada tanggal 7 September 2023 dalam Register Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6738 di wilayah Objek Tanah Jalan KS Tubun RT.53 RW 011 Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah dengan Surat ukur di terbitkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional ( BPN ) Kota Singkawang Tanggal 28 Februari 2012 dengan luas 103 mater persegi;
2. Bahwa Klien kami memiliki objek tanah tersebut di atas di dapatkan dari waris nenek kandung bernama Lie Po Djung dengan alas Hak tanah asal Bersertifikat dengan status Hak Olah Tanah ( HO ) dan turus waris kepada ibu kandung klien kami bernama Lie Chiu Djan dan berikutnya Turus Waris kepada Penggugat Bernama Emi Pratiwi;
3. Surat Sertifikat Hak Milik Tanah dengan Nomor 6378 di keluarkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) Kota Singkawang dengan surat ukur tertanggal 28 Februari 2012 dengan batas-batas saat itu sebagai berikut:
  - a. Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Asiat Akhun;
  - b. Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sabong;
  - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Asiat Kim Long;
  - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Tha Thet Bun;

Halaman 2 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--

### 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)



Untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa;

4. Bahwa Objek Sengketa di peroleh dari warisan Ibu Kandung Penggugat yang bernama Lie Chiu Djan yang dimilikinya sejak ibu kandung Penggugat masih hidup yang kemudian Objek Sengketa dikuasai secara utuh dan terus menerus oleh Penggugat dengan rasa itikad baik;

5. Bahwa selanjutnya sekira pada tahun 1971 ibu kandung Penggugat di teruskan ahli waris Penggugat secara lisan memberi ijin dan/atau meminjam pakaikan sebidang Tanah kepada Tergugat dengan syarat tidak boleh di bangun bangunan yang permanen di atas tanah milik Penggugat;

6. Bahwa kemudian Penggugat terkejut dimana tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat dan ahli warisnya, sekonyong-konyong Tergugat membangun rumah permanen di atas tanah milik Penggugat padahal sudah di ingatkan secara lisan Jangan membangun Bangunan secara permanen karena status awal hanya pinjam sementara;

7. Bahwa atas hal tersebut klien kami baik secara lisan maupun tulisan semula mempertanyakan kepada Tergugat yang telah menempati Objek Sengketa dan membangun bangunan yang permanen di atas tanah mili klien kami yang sudah bersertifikat hak milik, kemudian Tergugat berjanji akan membeli objek tanah milik Penggugat yang di tempati oleh Tergugat sampai saat sekarang ini;

8. Bahwa selanjutnya tahun 2022 saat Tergugat membangun pondasi rumah di atas tanah milik Penggugat dan Tergugat melakukan kesepakatan secara lisan dan Tergugat berjanji akan membeli tanah yang di miliki klien kami dan Penggugat minta kepada Tergugat agar di selesaikan Pembayaran Ganti Rugi Tanak milik Klien kami sebesar Rp.65.000.000 ( Enam Puluh Juta Rupiah ) adapun balik nama di sepakati di selesaikan di kantor Notaris Yudi.SH.Mkn;

9. Bahwa bulan Januari 2023 Tergugat Membayar Uang Panjar Sebesar Rp.20.000.000 ( Dua Puluh Juta Rupiah ) dan Menyerahkan uang Panjar tersebut kepada Notaris Yudi.SH.Mkn agar terjadi Proses Jual beli dan balik

*Halaman 3 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw*

--	--	--



nama sertifikat yang sah di mata hukum. Namun tiba tiba Tergugat Menarik uang Muka tersebut dengan alasan tidak jelas kepada Notaris;

10. Bahwa atas hal tersebut Penggugat meminta secara baik-baik kepada Tergugat agar menyerahkan dan/atau meninggalkan Objek Sengketa dan/atau setidaknya tidak mengganti rugi Objek Sengketa yang telah dibangun bangunan rumah permanen oleh Tergugat, namun di indahkan permintaan tersebut oleh Tergugat dan Pihak Keluarga Tergugat. Dan hingga sampai saat gugatan ini diajukan, Tergugat masih menempati Objek Sengketa secara melawan hukum;

11. Bahwa dengan tidak diindahkannya teguran-teguran dari Penggugat maupun kuasa hukumnya, maka cukup alasan untuk menyatakan bahwa Tergugat tidak beritikad baik dan melakukan perbuatan melawan hukum;

12. Bahwa perbuatan Tergugat yang membangun rumah permanen di atas tanah milik Penggugat, dimana hal tersebut dilakukan tanpa persetujuan Penggugat, selaku pemilik Tanah Bersertifikat tanpa ada Sengketa, serta tanpa didasari dengan alas hak yang sah merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum. Oleh karena di dirikan bangunan rumah yang permanen di atas Objek tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat kepada tanpa didasari alas hak yang sah secara hukum menyebabkan bangunan rumah permanen yang di bangun oleh Tergugat Objek Tanah Milik Penggugat tersebut patut dinyatakan tidak sah dan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dengan demikian menjadikan awalnya pihak Tergugat menarik uang muka pembelian tanah milik Penggugat batal demi hukum;

13. Bahwa pihak Penggugat dan kuasa hukumnya memanggil secara surat panggilan untuk di lakukan upaya mediasi tanggal 1 Juli di Kantor Pengacara WAWANSYAH.SH Namun tidak di hadiri oleh Tergugat;

14. Bahwa Pihak Tergugat dan Kuasa Hukumnya 3 Agustus 2023 menyampaikan Surat Permohonan Mediasi kepada Kantor Lurah Roban agak Pihak Lurah memanggil saudara Tergugat secara tulisan agar di lakukan

Halaman 4 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--



Mediasi dengan musyawarah mufakat namun pihak Tergugat lagi –lagi tidak mau menghadiri Mediasi di kantor Lurah Roban;

15. Bahwa oleh karena proses Jual Beli di batalkan sepihak oleh Tergugat atas Objek Tanah Milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat batal demi hukum atau Wanprestasi ( ingkar janji ). Maka perbuatan Tergugat yang telah menempati, menguasai dan membangun rumah permanen di atas Objek Sengketa yang merupakan Harta warisan dan/atau peninggalan dari Ibu Kandung Penggugat adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum, sehingga oleh karenanya menjadikan rumah permanen di bangun oleh Tergugat Tanpa Memiliki Alas Hak yang kuat di mata hukum di lakukan oleh Tergugat maupun yang timbul dan/atau terbit atas dasar penguasaan dari Tergugat atas Objek Tanah milik Penggugat. Tergugat membangun rumah permanen menjadi tidak berkekuatan hukum pula;

16. Bahwa dengan demikian nyatalah perbuatan Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang selengkapnya menyebutkan :

***“Tiap Perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;***

17. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka cukup alasan apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singkawang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Objek Tanah Milik Penggugat adalah Harta warisan dan/atau peninggalan dari Ibu Kandung Penggugat yang menjadi hak Penggugat dan ahli waris lainnya dan oleh karenanya patut kiranya Menghukum dan memerintahkan Tergugat dan/atau siapa saja yang menguasai dan menempati Objek Tanah Yang Bersertifikat Milik Penggugat untuk secara l'tikad baik membongkar bangunan-bangunan yang berada di atasnya dan kemudian supaya menyerahkan dan mengosongkan Objek Sengketa dalam

Halaman 5 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--



keadaan kosong tanpa syarat kepada Penggugat selaku Pemilik Tanah yang sah di hadapan hukum, atau bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara (Polisi);

18. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat mengakibatkan Penggugat mengalami Kerugian Materiil maupun yang diperinci sebagai berikut:

**a. Kerugian Materiil**

- Kerugian karena tidak terjadinya akad jual beli atau perbuatan Wanprestasi ( Ingkar Janji ) yang di lakukan Tergugat yang sudah seharusnya menjadi Milik Penggugat dan ahli waris lainnya selaku ahli waris yang sah di hadapan hukum jika dinilai dengan uang sebesar sebagai berikut : Luas tanah 103 m<sup>2</sup> dengan Nilai mengganti Kerugian Sebesar Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- Kehilangan kesempatan pendapatan (*Lost Opportunity*) dari sewa, jika Obyek Sengketa disewakan sebesar Rp.5.000.000,- ( Lima Juta Rupiah) per-Tahun yaitu 5.000.000,- X 56 Tahun = Rp. 280.000.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah);

Dengan demikian mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat selaku ahli waris dari ( ALM ) Lie Chiu Djan yang total jumlahnya sebagaimana disebutkan di atas adalah sebesar Rp. 430.000.000,- (Empat Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah );

19. Bahwa apabila Tergugat tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dengan sebaik-baiknya, maka Penggugat mohon supaya Tergugat secara tanggung renteng dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah ) setiap hari keterlambatan, apabila Tergugat lalai atau dengan sengaja tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Halaman 6 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa mengingat gugatan ini timbul karena Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) yang dilakukan Tergugat maka sudah sepantasnya biaya-biaya yang dalam perkara ini menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat sepenuhnya;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Negeri Singkawang Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan memutus perkara ini yang Amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Sertifikat Hak Milik atas nama EMI PRATIWI Nomor 6738 terhadap Objek Sengketa atas adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan secara hukum Tanah Objek Sengketa adalah merupakan harta Warisan dan/atau Peninggalan dari (ALM) LIE CHIU DJAN yang menjadi hak Penggugat selaku ahli waris dan ahli waris lainnya;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang membangun Rumah Permanen terhadap Objek Tanah Milik Penggugat kepada Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan melawan hukum berupa membangun rumah permanen tanpa alas hak yang benar di mata Hukum di lakukan oleh Tergugat dan terhadap di bangunnya Rumah Permanen di atas Ojek Tanah milik Penggugat tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menempati, menguasai dan membangun Rumah Permanen di atas Objek Tanah Milik Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dan siapa saja yang menguasai dan menempati Objek Tanah Milik Penggugat yang Bersertifikat sah di mata Hukum untuk secara l'tikad baik membongkar bangunan-bangunan yang berada diatasnya dan kemudian supaya menyerahkan dan mengosongkan Objek Tanah Milik Penggugat dalam keadaan kosong tanpa

Halaman 7 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat kepada Penggugat selaku Ahli Waris dari (ALM) Lie Chiu Djan, atau bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara (Polisi);

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi Materiil sebesar Rp.430.000.000 ( Empat Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah ) dan kepada Penggugat secara seketika, kontan dan sekaligus;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila Tergugat lalai atau dengan sengaja tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan pengadilan;

11. Menghukum Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

## **A t a u :**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singkawang berpendapat lain, maka dengan ini Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya;

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

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Chandran Roladica Lumbanbatu, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Singkawang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Oktober 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Halaman 8 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

Dengan ini Tergugat mengajukan Eksepsi, Jawaban atas gugatan Perbuatan Melawan hukum yang diajukan oleh Sdr. EMI PRATIWI selaku Penggugat sebagaimana dalam Perkara Nomor : 55/Pdt.G/2023/PN Skw di Pengadilan Negeri Singkawang;

Bahwa adapun dasar dan alasan diajukan Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat adalah sebagai berikut:

Bahwa pada pokoknya Tergugat **Menolak dan Membantah** dengan tegas setiap dan seluruh dalil yang dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya secara tertulis dalam eksepsi dan jawaban oleh Tergugat;

## I. DALAM EKSEPSI:

### A. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUR LIBEL*);**

Bahwa setelah mencermati Posita dalam Gugatan Penggugat, sangat beralasan hukum yang cukup, bahwasannya Gugatan Penggugat disebut kabur dan tidak jelas (*obscuur liber*), dengan alasan-alasan sebagai berikut:

#### 1. Gugatan Penggugat Kabur Karena Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);

Dengan demikian maka gugatan Penggugat mengandung cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasi gugatan para Penggugat mengandung *plurium litis consortium* merupakan salah satu klasifikasi gugatan *error in persona*. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan Penggugat tidak memenuhi

*Halaman 9 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw*

--	--	--



syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Gugatan Penggugat kabur karena mengandung :

1. *Plurium litis consortium* seharusnya yang ditarik sebagai Tergugat harus lengkap tetapi Penggugat tidak lengkap menarik Tergugat, Penggugat hanya menarik Liu Miauw Siat yang adalah Tergugat, harusnya Penggugat menarik THEN NJIM LIONG, karena THEN NJIM LIONG rumah tempat tinggalnya berada pada Sertifikat Hak Milik Nomor 6738 milik Penggugat. Berdasarkan:

- Yurisprudensi MARI No. 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 Kaidah Hukum : *"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum: "plurium litis consortium", sehingga gugatan semacam ini oleh Hakim harus dinyatakan "tidak dapat diterima";*

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1642 K/Pdt/2005, Kaidah Hukum: *"Ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Tergugat, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah error in persona dan akan berakibat gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)";*

- M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan pengadilan, cetakan ketiga pada halaman 112, dijelaskan bahwa :

*"bentuk error in persona yang lain disebut Plurium Litis Consortium, Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat : Tidak lengkap, masih ada orang*

Halaman 10 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



yang mesti ikut sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat. Oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurius litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya”;

Dengan tidak diikuti sertakan pihak-pihak tersebut, secara hukum gugatan yang diajukan Penggugat mengalami kurang pihak;

2. *Obscuur libel* karena batas – batas objek sengketa pada Gugatan Penggugat salah;

Bahwa dalam gugatan Penggugat pada posita angka 3, Penggugat menyebut jika Sertifikat Hak Milik Nomor 6378 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Singkawang dengan surat ukur tertanggal 28 Februari 2012 dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Asiat Akhun;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sabong;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Asiat Kim Long;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tha Thet Bun;

Namun, berdasarkan fakta yang sebenarnya objek yang menjadi pokok perkara dengan batas – batas sebagai berikut, yaitu :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Bong Kim Long;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Phang Bun Kong;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Gang Harmonis;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Then Nyin Liong;

Bahwa hingga gugatan didaftarkan Penggugat, Penggugat tidak melakukan perubahan atau perbaikan terhadap batas – batas objek pada Sertifikat Nomor 6378 tersebut, berdasarkan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Halaman 11 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“Permeneg Agraria No. 3/1997”), kepala kantor pertanahan mempunyai tanggung jawab untuk memelihara peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data ukur terkait. Apabila dalam pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka kepala kantor pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut. Lebih lanjut, apabila suatu bidang tanah yang diukur ulang telah diterbitkan sertifikat, maka selain dilakukan perubahan pada gambar ukur dan peta pendaftaran tanah, juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan : *“Bila tidak jelas batas – batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”*. Selanjutnya, Batas – batas yang sebenarnya tidak sama dengan batas – batas yang tercantum dalam gugatan Penggugat jika dihubungkan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 maka terhadap perbedaan batas – batas yang dikuasai Tergugat tidak sama dengan batas – batas yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima;

**3.** Gugatan Penggugat *Obscuur libel* karena Penggugat menggabungkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Waris dan Wanprestasi pada posita angka 14;

Bahwa dengan Penggugat telah mencampur adukan perbuatan melawan hukum, perbuatan wanprestasi dan harta warisan, posita Penggugat pada posita ke 14, Mengenai gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, jelas terdapat dalam Keputusan Mahkamah Agung Nomor 1875/K/Pdt./1984 dan dalam Keputusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt./1997. Kedua

*Halaman 12 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw*

--	--	--



keputusan dari Mahkamah Agung menegaskan, penggabungan gugatan wanprestasi dan sekaligus gugatan Perbuatan Melawan Hukum merupakan suatu pelanggaran terhadap tertib beracara di pengadilan, maka kalau Tergugat memperhatikan isi posita ke 14 dalam gugatan Penggugat, Penggugat menggabungkan Wanprestasi, Waris dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), ketiga perkara sifatnya berdiri sendiri, sehingga harus diselesaikan satu persatu, atau diselesaikan dalam berkas tuntutan perkara yang berbeda;

4. Gugatan Penggugat *Obscuur libel* karena gugatan Penggugat dalam Petitum mengada-ada, karena :

1. Pada petitum angka 8, Penggugat menyebut “*Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 430.000.000 (empat ratus tiga puluh juta rupiah) dan kepada Penggugat secara seketika, kontan dan sekaligus*”;

2. Pada petitum angka 9, Penggugat menyebut “*Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila Tergugat lalai atau dengan sengaja tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)*;

3. Pada petitum 10 “*Menghukum turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan pengadilan*”;

4. Berdasarkan petitum diatas yang dimintakan oleh Penggugat tersebut, Posita dan petitum gugatan tidak relevan dan atau saling bertentangan, dalam gugatan yang digugat hanya Liu Miauw Siat saja, sepanjang penjelasan Penggugat pada tiap tiap Posita sama sekali tidak menyebut Halaman 13 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--



Tergugat II dan Turut Tergugat tetapi dalam petitum Tergugat II dan Turut Tergugat muncul secara tiba – tiba, dengan demikian berlasan hukum yang cukup jika gugatan Penggugat di nyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelije verklaard*);

Bahwa Terdapat adanya penggabungan gugatan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum serta waris pada gugatan Penggugat, maka beralasan hukum yang cukup bagi Yang Mulia Majelis Hakim dapat menyatakan bahwa gugatan obsuur libel atau tidak jelas sehingga ditolak.

5. Gugatan Penggugat isi nya tidak jelas;

5.1. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, pembuktian, dan Putusan pengadilan, cetakan ketiga pada halaman 448, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *obcuur liber* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), Penggugat tidak menyebut secara jelas dan terang dari mana objek sengketa diperoleh pada posita angka 2 Penggugat menyebut Penggugat memperoleh objek sengketa dari waris nenek kandung Bernama Lie Po Djung, tetapi Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan terang kapan dan dimana nenek kandung Penggugat menyerahkan objek tanah sengketa kepada Penggugat, selanjutnya Penggugat pun tidak menyebut waktu kapan turun waris dari nenek kandung bernama Lie Po Djung kepada ibu kandung Penggugat bernama Lie Chiu Djan, selanjutnya Penggugat tidak menerangkan secara lengkap kapan Ibu Kandung

Halaman 14 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



Penggugat Bernama Lie Chiu Djan menyerahkan objek kepada Peggugat;

**5.2.** Bahwa Peggugat pun tidak menerangkan secara jelas dan terang berapa luas tanah yang dimiliki oleh Lie Po Djung, serta Peggugat juga tidak menerangkan berapa ukuran tanah yang diwariskan oleh Lie Po Djung kepada Ibu Kandung Peggugat yaitu Lie Chiu Djan dan Lie Chiu Djan kepada Peggugat. Peggugat pun tidak menerangkan secara jelas dan terang dimana letak tanah dan batas – batas semula tanah yang dimiliki oleh Lie Po Djung, serta Peggugat juga tidak menerangkan dimana letak tanah serta batas – batas nya yang diwariskan oleh Lie Po Djung kepada Ibu Kandung Peggugat yaitu Lie Chiu Djan dan Lie Chiu Djan kepada Peggugat;

Berdasarkan uraian diatas, beralasan hukum yang cukup, bagi yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelije verklaard*).;

**6. DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Peggugat kecuali yang dengan secara tegas diakui kebenarannya sebagaimana jawaban Tergugat;
2. Bahwa Tergugat masih tetap dengan apa yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan dengan jawaban Pokok Perkara ini dan tidak dapat dipisahkan seluruhnya;
3. Bahwa apa yang didalilkan oleh Peggugat pada posita angka 1 dan posita angka 2 adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, hal mana dikarenakan :

**6.1.** Bahwa semasa hidupnya Tjia Chin Fa bersama istrinya yaitu Phang Ng Moi pernah bertempat tinggal dahulu Jalan Muksin

*Halaman 15 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw*

--	--	--



sekarang jalan KS. Tubun pada objek sengketa sejak tahun 1967, sebelumnya Tjia Chin Fa bersama istrinya yaitu Phang Ng Moi pernah bertempat tinggal di Sayung Bengkayang, selama Tjia Chin Fa bersama istrinya yaitu Phang Ng Moi tinggal pada tanah yang menjadi objek sengketa, istri Tjia Chin Fa yaitu Phang Ng Moi melahirkan 7 saudara yaitu masing – masing Namanya berdasarkan urutan yaitu (1).Tjhia Siu Khui, (2).Tjhia Siu Nyun, (3). Tjhia Siu Thung, (4). Tjhia Siu Nem, (5). Tjhia Shau Thin, (6).Tjhia Kim Sui (suami Tergugat). (7).Tjhia Jun Khiong. Selanjutnya, yang masih hidup saat ini satu kakak Ipar Tergugat nomor 3 yaitu Tjhia Siu Thung dan satu adik ipar yang nomor 7 (tujuh) yaitu Tjhia Jun Khiong, hingga saat ini kaka ipar dan adik ipar Tergugat sering berkunjung ke rumah Tergugat yang terletak di Jalan KS. Tubun, RT. 053 / Rw. 011, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, Provinsi Kalimantan Barat dahulu Jalan Muksin Kampung Roban Singkawang;

**6.2.** Bahwa salah satu anak Tjia Chin Fa (alm) dan Phang Ng Moi (alm) yang nomor 6 (enam) yaitu Bernama Tjhia Kim Sui yang lahir pada 1960 menikah dengan Tergugat tahun 1990, dari hasil pernikahan Tjhia Kim Sui dengan Liu Miauw Siat pada tahun 1990 tersebut memiliki 4 anak yaitu Liu Suni, Liu Suki, Liu Suvon dan Liu Siau Phen, maka beralasan hukum jika Tergugat berserta anak – anaknya bertempat tinggal pada objek yang menjadi pokok sengketa;

**6.3.** Bahwa objek sengketa dengan luas 103 m<sup>2</sup> tersebut, separuhnya yaitu 51,5 m<sup>2</sup> adalah milik Tergugat, selebihnya milik Then Njim Liong, tetapi Then Njim Liong tidak ditarik sebagai Tergugat. Tergugat bertempat tinggal pada tanah yang menjadi pokok sengketa sejak tahun 1967, semula tanah yang dijadikan Tergugat tempat tinggal adalah tanah yang dikhususkan atau di siapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia untuk orang tua Tergugat Bersama 400 kepala keluarga, saat itu yaitu tahun 1965 hingga tahun 1967, selanjutnya

Halaman 16 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



pada 4 Djn 1968 Ketua Rk. VI. Kelurahan Roban Singkawang mengeluarkan Kartu Keterangan Orang Pengungsian pada 4 Djn 1968 tempat yang digunakan adalah kampung Roban dan para pengungsi sekitar 400 kepala keluarga tersebut berasal dari Kampung Padjan Bengkayang, alasan mengungsi karena sedang terjadi pergolakan di Kalimantan Barat khususnya di Bengkayang tepatnya di Kampung Padjan Bengkayang, karena menurut Pemerintah Indonesia saat itu warga terancam akan keselamatannya maka Pemerintah Republik Indonesia memindahkan atau mengungsikan sekitar 400 kepala keluarga semula di sebut Kampung Roban, Kecamatan Singkawang, Kabupaten Sambas saat ini Jalan KS. Tubun, Rt. 53 / Rw. 011 kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang;

**6.4.** Bahwa dari 400 kepala keluarga yang merupakan para pengungsian dari kampung Padjan Bengkayang tersebut, ada kepala keluarga tanahnya telah bersertifikat Hak Milik saat program PTSL, tetapi kepala keluarga yang berada di RT. 053 / Rw. 054 permohonan pengajuan Sertifikat Hak Milik (SHM) termasuk Tergugat permohonan sertifikat hak milik tidak diproses oleh Badan Pertanahan Tanah Kota Singkawang karena tanah yang dimohonkan kepala keluarga di Rt. 053 / Rw. 054 Kelurahan Roban tersebut ternyata terdapat Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat, serta penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat samasekali tidak diketahui oleh atau diluar pengetahuan Tergugat dan 50 kepala keluarga lainnya;

**6.5.** Bahwa Penggugat tidak memiliki tanah pada objek sengketa, karena objek sengketa telah ditempati oleh orang tua Tergugat sejak 1967, selama orang tua Tergugat menempati sama sekali tidak ada yang berkeberatan, selanjutnya orang tua Penggugat sama sekali tidak pernah menempati tanah yang menjadi objek sengketa;

**6.6.** Bahwa pengakuan Penggugat pada posita angka 1 adalah tidak benar dan pengakuan tersebut benar – benar hanya rekayasa

*Halaman 17 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw*

--	--	--



semata, karena penempatan tanah masing masing oleh warga lainnya termasuk Tergugat didasarkan kepada pembagian masing – masing dan pembagian tersebut dilakukan sejak tahun 1967;

**6.7.** Bahwa tidak benar jika Penggugat memperoleh objek sengketa dari nenek kandung Bernama Lie Po Djung, selanjutnya Ibu Kandung Penggugat yaitu Lie Chiu Djan pun jangankan memiliki objek sengketa berada pada objek sengketa pun tidak pernah, maka pengakuan Penggugat jika memperoleh objek sengketa dari Ibu kandung Penggugat Bernama Lie Chiu Djan kepada Penggugat hanya rekayasa semata. Dengan demikian, maka beralasan hukum yang cukup jika gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelije verklaard*);

**4.** Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 2 adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, hal mana dikarenakan:

**1.** Bahwa letak objek sengketa semulanya tidak disebutkan oleh Penggugat, ketidakmampuan Penggugat menerangkan letak objek perkara semula dimana, membuktikan jika Penggugat bukan pemilik objek sengketa yang sebenarnya;

**2.** Bahwa bukti lain jika Penggugat bukan pemilik objek sengketa adalah, batas – batas tidaklah sama dengan fakta yang sebenarnya, harusnya batas – batas objek saling bersesuaian dengan kebenaran yang sebenarnya, namun batas – batas sebagaimana disebutkan Penggugat pada posita angka 3 kontradiktif dan tidak sama serta berlainan dengan fakta – fakta dilapangan;

**3.** Bahwa Tergugat selama bertempat tinggal pada objek sengketa sejak tahun 1967, sama sekali tidak pernah melihat atau di ikutsertakan oleh siapapun termasuk Penggugat terkait pengukuran objek, Tergugat mengetahui jika objek yang ditempati Tergugat pernah diukur pada tahun Desember 2022 sebelumnya samasekali tidak

*Halaman 18 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw*

--	--	--



pernah, selanjutnya Tergugat mengetahui jika tanah yang ditempati nya telah bersertifikat atas nama Penggugat pada bulan Desember 2022;

5. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 4 adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, hal mana dikarenakan:

1. Bahwa Ibu kandung Penggugat yaitu Lie Chiu Djan tidak pernah memiliki serta menguasai objek sengketa, maka pengakuan Penggugat jika Ibu Kandung Penggugat yaitu Lie Chiu Djan menguasai secara utuh dan terus menerus adalah tidak benar dan hanya membenaran saja;

2. Bahwa selama Tergugat berada di objek sengketa, semasa ibu kandung Penggugat masih hidup tidaklah pernah datang kepada Tergugat ataupun orang tua Tergugat atau kepada keluarga Tergugat untuk melarang dan menegur Tergugat;

3. Pengakuan jika objek sengketa milik Penggugat adalah pengakuan Penggugat yang keliru serta tidak benar, selanjutnya untuk menguji jika pengakuan Penggugat tidak benar yaitu Penggugat tidak menerangkan sejak kapan dan berapa luas tanah yang dimiliki oleh orang tua Penggugat, seharusnya Penggugat mengetahui jika tanah yang didiami oleh warga lainnya dan Tergugat adalah tanah yang disediakan langsung oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai tempat pengungsian, tetapi fakta dan kebenaran ini tidak diketahui oleh Penggugat;

6. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 5 adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, hal mana dikarenakan :

1. Bahwa cerita Penggugat sebagaimana pada posita ke 5 adalah tidak benar, karena ditahun 1971 Tergugat pada waktu itu baru lahir, jika pengakuan Penggugat jika Ibu kandung Penggugat secara

Halaman 19 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



lisan memberikan ijin atau meminjam tanah yang menjadi objek sengketa kepada Tergugat sekaligus Ibu Kandung Penggugat berpesan kepada Tergugat, bagaimana cerita ini terjadi karena Tergugat masih bayi;

2. Serangkaian cerita Penggugat pada posita angka 5 dengan tidak menerangkan secara jelas dan terang berapa luas yang dipinjam pakai serta dimana letak tanah yang dipinjam kepada Tergugat sebagaimana posita 5 adalah jika serangkaian pengakuan Penggugat pada posita 5 tidak benar dan hanya rekayasa semata yang jauh dari kebenaran dan fakta yang senyatanya, maka cerita tersebut tidak benar;

7. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 6, angka 7 dan angka 8 adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, hal mana dikarenakan:

1. Bahwa Tergugat tidak pernah berjanji akan membeli tanah yang sedang ditempati oleh Tergugat, karena tanah yang ditempati oleh Tergugat ditempati dan dijadikan tempat tinggal sejak tahun 1967, selama menempati objek sengketa sejak 1967 tersebut Tergugat tidak pernah menjual, mengalihkan atau menghibahkan objek sengketa kepada siapapun termasuk tidak pernah melakukan jual beli atau menyerahkan objek kepada Penggugat;

2. Bahwa pembanguna rumah untuk tempat tinggal oleh Tergugat, merupakan hal yang wajar dan patut karena tanah yang digunakan untuk membangun rumah untuk tempat tinggal tersebut sebelumnya memang telah ada rumah yang ditempati oleh Tergugat dan keluarga sejak tahun 1967 lalu;

3. Bahwa selama Tergugat menempati rumah milik Tergugat pada objek sengketa, sebelum dilakukan pembanguna rumah baru oleh Tergugat, Penggugat sama sekali tidak pernah keberatan, mengingatkan atau menegur Tergugat, karena di kompleks perumahan

Halaman 20 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



tersebut warga lainnya telah mengetahui jika tanah yang didiami untuk tempat tinggal oleh Tergugat adalah tanah milik Tergugat sendiri, yang diperoleh dari orang tua suami Penggugat bernama Tjhia Chin Fa, sementara orang tua Tergugat memperoleh tanah dari penyerahan Pemerintah sejak tahun 1967 lalu;

4. Bahwa Penggugat mempertanyakan kepada Tergugat terkait penempatan objek sengketa pada Desember 2022, harusnya jika Penggugat adalah pemilik yang sah, Penggugat harus menegur dan mengingatkan Tergugat sejak Tergugat menempati objek tersebut, tetapi jika Kembali kepada gugatan Penggugat pada posita angka 4 maka Tergugat merupakan pemilik yang sah terhadap objek sengketa, karena menurut Penggugat tahun 1971 ibu kandung Penggugat pernah menegur Tergugat, tetapi cerita ini tidak sesuai dengan usia Tergugat yang saat itu baru lahir, yaitu Tergugat lahir 14-7-1971;

5. Bahwa itikad Penggugat adalah ingin mendapat keuntungan dari Tergugat, sehingga upaya Penggugat yang menegur Tergugat pada Desember 2022 hingga Januari 2023 tidak lain hanya untung-untungan saja, apalagi permintaan Penggugat agar Tergugat membayar Rp. 65.000.000 (enam puluh lima juta) atas tanah yang didiami oleh Tergugat merupakan tawaran yang sangat rendah padahal harga tanah di Jalan KS. Tubun Singkawang bukan senilai demikian;

6. Bahwa pengakuan Penggugat jika terjadi kesepakatan secara lisan, jika Tergugat akan membayar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta) sama sekali tidak benar, dan cerita tersebut hanyalah rekayasa semata Penggugat saja, yang terjadi sebaliknya Tergugat diminta membayar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta) oleh Penggugat dengan nada yang kasar dan keras kepada Tergugat, awalnya Penggugat minta kepada Tergugat untuk bersedia membayar uang sejumlah Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) terhadap tanah yang didiami oleh Tergugat tetapi permintaan Penggugat di tolak

Halaman 21 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



Tergugat karena Tergugat tidak memiliki uang sejumlah yang dimintakan tersebut;

7. Bahwa Tergugat menolak memenuhi permintaan Penggugat, karena Penggugat bukan pemilik atas objek yang menjadi pokok sengketa, tetapi objek sengketa benar-benar milik Tergugat yang telah didiami oleh Tergugat sejak tahun 1967 hingga saat ini;

8. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 9 adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, hal mana dikarenakan:

Bahwa serangkaian cerita Penggugat pada posita 9 tidak benar, Tergugat pada Januari 2023 benar – benar tidak memiliki uang sebanyak Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*), karena Tergugat tidak memiliki uang sebanyak itu, maka tidak mungkin Tergugat mampu menyerahkan uang sejumlah Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) sebagai uang panjar kepada Notaris Yudi, SH., M.Kn agar terjadi proses jual beli, selanjutnya uang sejumlah Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) sebagaimana disebutkan Penggugat adalah tidak benar, karena selama terjadi tekanan dari Penggugat kepada Tergugat sama sekali tidak disebutkan oleh Penggugat jika Tergugat boleh membayar uang sejumlah Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) kepada Penggugat sebagai uang muka;

9. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 10 adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, hal mana dikarenakan :

1. Bahwa permintaan Penggugat agar Tergugat menyerahkan objek yang didiami Tergugat sejak tahun 1967 kepada Penggugat adalah permintaan yang tidak masuk akal, karena tanah yang didiami oleh Tergugat adalah milik Tergugat yang dikuasai serta ditempati sejak tahun 1967;

2. Bahwa sejak Tergugat menempati tanah yang menjadi pokok perkara sejak tahun 1967, Tergugat tidak pernah menjual,

Halaman 22 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



menyerahkan atau menghibahkan tanah yang merupakan pokok perkara tersebut kepada pihak lain;

3. Perbuatan Tergugat yang menempati objek adalah benar dan tidak salah, karena tanah tersebut benar – benar milik Tergugat karena tanah tersebut dikuasai sejak tahun 1967 oleh orang tua Tergugat, maka dengan membangun rumah Kembali oleh Tergugat perbuatan itu tidak salah serta tidak bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sangat keliru pendapat Penggugat menyebut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum hanya karena Tergugat berdiam dan bertempat tinggal pada objek sengketa;

10. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 11 adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, hal mana dikarenakan:

1. Sangatlah wajar Tergugat mengabaikan teguran Penggugat yang disampaikan tahun 2023 karena Penggugat mulai keberatan sejak Desember 2022, sebelumnya samasekali tidak pernah Penggugat menegur dan mengingatkan Tergugat, harusnya jika benar Penggugat adalah pemilik, Penggugat sejak awal sudah mengingatkan Tergugat tetapi Penggugat tidak melakukan itu;
2. Bahwa sangatlah keliru Penggugat menyebut Tergugat tidak beritikad baik, karena yang tidak beritikad baik sebenarnya Penggugat sendiri;
3. Penggugatpun sangatlah keliru menyebut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebenarnya Penggugat sendiri;
4. Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan Tindakan yang merugikan Penggugat, sebaliknya Penggugatlah yang secara berulang – ulang merugikan Tergugat, karena perbuatan Penggugat membuat Tergugat tidak tenang, gelisah, tidak dapat tidur dan

Halaman 23 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



pikirannya benar-benar terganggu setelah diganggu oleh Penggugat sejak Desember 2022 hingga saat ini, padahal Tergugat hanyalah orang biasa;

5. Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Pasal tersebut berbunyi:

*Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat: (1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; (2) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;*

6. Maka tidaklah salah serta tidaklah dapat disalahkan perbuatan Tergugat yang memanfaatkan objek sengketa untuk membangun tempat tinggal agar Tergugat bersama anak dan cucunya dapat berteduh;

11. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 12 angka 13 dan angka 14 adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, hal mana dikarenakan :

1. Bahwa pembangunan rumah untuk tempat tinggal oleh Tergugat, memang tidaklah perlu harus mendapat ijin dari Penggugat,

Halaman 24 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



karena Penggugat bukanlah pemilik yang sah terhadap objek sengketa tersebut;

2. Dasar Tergugat mendiami dan membangun tempat tinggal pada objek sengketa, karena tanah tersebut telah dikuasai serta dimanfaatkan secara terus menerus oleh orang tua Tergugat dan Tergugat sendiri sejak tahun 1967;

3. Bahwa Hak Tergugat atas tanah tanpa sertifikat menurut daluwarsa dalam Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebut bahwa suatu tanah yang telah diduduki oleh seseorang tanpa adanya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, dapat memperoleh hak miliknya atas tanah tersebut dikarenakan daluwarsa atau lampaunya waktu. Dimana orang tersebut telah mengusahakan, mengelolah, dan memanfaatkan tanah tersebut dengan baik dalam kurun waktu dua puluh sampai tiga puluh tahun. Dan jika orang tersebut dengan itikad baik telah memanfaatkan tanah tersebut selama lebih dari tiga puluh tahun, maka orang tersebut dapat dinyatakan sebagai pemilik hak atas tanah tanpa harus menunjukkan alas bukti yang sah. Sehingga jika sewaktu-waktu hak atas tanahnya diklaim oleh pihak lain, maka ia dapat menunjukkan kepada hakim bahwa dirinyalah yang telah mengusahakan, mengelolah, dan memanfaatkan tanah tersebut selama kurun waktu tiga puluh tahun. Dan oleh karena itu, ia dapat meminta kepada Pengadilan Negeri yang mana tanah tersebut merupakan miliknya dan tanah itu berada dalam letak daerah hukumnya, agar supaya dinyatakan sebagai pemilik sah dari tanah tersebut;

4. Bahwa orang tua Tergugat telah memegang hak atas tanah sejak 1967, secara terus menerus Tergugat mengusahakan tanah tersebut hingga saat ini, maka wajar lah Tergugat membangun tempat tinggal pada tanah tersebut, dengan demikian keliru dan tidak

Halaman 25 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



berdasar tuduhan Penggugat yang mengatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa ketidakhadiran Tergugat sebagaimana disebutkan Penggugat pada posita ke 13, karena Tergugat tanggal 1 Juli 2023 binggung dan tidak berdaya harus berbuat apa nantinya di Kantor Pengacara Penggugat, yang terlintas di pikiran Tergugat adalah Pengacara Penggugat pasti tidak adil dan memihak kepada Penggugat, dan pasti bertengkar sehingga untuk menghindari persoalan tersebut semangkin tidak terarah dan rumit berlasan yang cukup menurut hukum jika Tergugat tidak hadir, apalagi yang menjadi pokok pembahasan adalah objek yang disengketakan Penggugat dan Pengacara Penggugat.

6. Selanjutnya, Tergugat tidak hadir pada mediasi di kantor Lurah Roban, karena Tergugat merasa tidak tahu apa – apa dan anak Tergugat yang selalu menemani juga tidak tahu harus berbuat apa, selain hanya menangis saja, apalagi persoalan yang dihadapi merupakan persoalan sangat besar bagi Tergugat.

12. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 15 adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, hal mana dikarenakan :

1. Bahwa untuk menjawab posita Penggugat pada angka 15, Tergugat terlebih dahulu memulai dengan pemegang hak yang selama bertahun-tahun meninggalkan atau tidak memanfaatkan tanah haknya maka secara hukum dianggap telah meninggalkan haknya, ini jika benar Penggugat memiliki tetapi sekali lagi Tergugat menegaskan jika Penggugat bukan pemilik yang sah pada objek sengketa. Selanjutnya, untuk mendasarkan jawaban Tergugat, Tergugat berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menyatakan jika Penggugat bukanlah Pemilik terhadap objek sengketa, karena sejak Tergugat menguasai sejak tahun 1967 hingga

Halaman 26 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



Desember 2022 Penggugat tidak pernah keberatan baik orang Tua Penggugat dan Penggugat sendiri sebelumnya, diantaranya adalah:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295 K/Sip/1973 Tanggal 9 Desember 1975 yang menguraikan; *".....mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pemanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa"*.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 menegaskan; *"orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtsverwerking)"*.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 783 K/Sip/1973 Tanggal 29 Januari 1976 menegaskan; *"seandainya memang Penggugat Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa Tergugat-Tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian atas tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (rechtsverwerking)"*  
*"pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Penggugat Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechtshebende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum"*.

Halaman 27 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--



2. Kaidah hukum dari Yurisprudensi di atas menguatkan posisi hukum Tergugat tindakan penguasaan fisik selama bertahun-tahun, dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Pemegang hak yang tidak menguasai fisik selama bertahun-tahun dianggap telah meninggalkan haknya;
- Pemegang hak yang tidak menguasai fisik selama bertahun-tahun dianggap telah melepaskan hak atas tanah;
- Penguasaan fisik tanah selama bertahun-tahun dianggap telah memperoleh hak milik;
- Penguasaan fisik secara jujur harus dilindungi oleh hukum;

3. Bahwa Penggugat pada posita angka 14, telah mencampurkan perbuatan wanprestasi dan harta warisan, posita Penggugat pada posita ke 14, Mengenai gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, jelas terdapat dalam Keputusan Mahkamah Agung Nomor 1875/K/Pdt./1984 dan dalam Keputusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt./1997. Kedua keputusan dari Mahkamah Agung menegaskan, penggabungan gugatan wanprestasi dan sekaligus gugatan Perbuatan Melawan Hukum merupakan suatu pelanggaran terhadap tertib beracara di pengadilan, maka Tergugat memperhatikan isi posita ke 14 dalam gugatan Penggugat, Penggugat mengabungkan Wanprestasi, Waris dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), ketiga perkara sifatnya berdiri sendiri, sehingga harus diselesaikan satu persatu, atau diselesaikan dalam berkas tuntutan perkara yang berbeda;

4. Kemudian, masing-masing gugatan yakni gugatan wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal yang berbeda dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata.), kalau gugatan wanprestasi terdapat Pasal 1234 KUH Perdata., sedangkan mengenai Perbuatan Melawan Hukum aturan tertuang dalam Pasal 1365 KUH Perdata., sampai dengan Pasal

*Halaman 28 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw*

--	--	--



1380. Sebab itu, kedua perkara mesti diselesaikan dalam gugatan yang berbeda, tidak boleh ada penggabungan gugatan.

**13.** Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 16 dan angka 17 adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, dan harus di tolak;

**1.** Perbuatan dan Tindakan Tergugat sama sekali tidak memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, serangkaian tuduhan Penggugat sebagaimana Posita ke 17 dalam gugatan Penggugat sangat tidak berdasar dan benar – benar keliru;

**2.** Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang termuat dalam unsur Pasal 1365 KUH Perdata.

- Dalam unsur melawan hukum, Tergugat menempati objek sengketa diketahui oleh warga lainnya serta Penggugat, tetapi Penggugat baru keberatan pada Desember 2022;
- Dalam unsur Kesalahan, Tergugat memiliki tanah sejak Tahun 1967 dan dilakukan secara terus menerus sampai saat sekarang ini;
- Dalam unsur kerugian, Tergugat tidak merugikan orang lain, karena sejak dikuasai oleh orang tua Tergugat sejak tahun 1967, tanah tersebut tidak pernah dialihkan kepada pihak lain, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Mengenai Penggugat merasa dirugikan, karena adanya kesalahan dari Penggugat sendiri yang memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 6738 dengan cara melawan hukum, yaitu mengajukan permohonan pada objek yang bukan milik Penggugat, dan Penggugat telah mengetahui jika objek dikuasai dan dimanfaatkan secara terus menerus untuk tempat tinggal oleh Tergugat;
- Dalam unsur hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, Tergugat memanfaatkan

*Halaman 29 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw*

--	--	--



tanah yang menjadi pokok sengketa jauh sebelum SHM Nomor 6738 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang. Dan penerbitan SHM tersebut jelas dilakukan dengan cara melawan hukum. Dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tidak merugikan Penggugat. Untuk itu dalil Penggugat tersebut haruslah dikesampingkan;

Dengan demikian, maka beralasan hukum yang cukup jika gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya – setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelije verklaard).

**14.** Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 18 adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, hal mana dikarenakan :

1. Tergugat menolak dan keberatan dengan posita angka 18 karena sangat tidak berdasarkan hukum, keliru dan mengada – ada maka di tolak. Berikut adalah Jawaban Tergugat:
2. Terhadap posita 18 dalam gugatan Penggugat, Penggugat tidak menyebut secara rinci dan serta tidak menyebut secara jelas kerugiannya karena ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian yang jelas dan terperinci haruslah tidak dapat diterima. Sebagaimana telah ditegaskan oleh Tergugat bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo tidak didasarkan pada dasar-dasar yuridis yang jelas dan nyata dan hanya didasarkan pada "itikad tidak baik" semata serta hanya didasarkan pada untung-untungan untuk memiliki objek sengketa saja. Permintaan Penggugat merupakan permintaan yang sangat keliru dan tanpa dasar, berdasarkan : Yurisprudensi MARI No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970 yang pada pokoknya menyatakan : *"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan nya. Tanpa perincian dimaksud, maka tuntutan ganti rugi tersebut harus*

Halaman 30 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--



di nyatakan tidak dapat di terima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”;

3. Penggugat mengaku mengalami kerugian materiil menurut Penggugat dalam gugatannya pada posita 18 Tergugat harus membayar kepada Penggugat secara angka sebesar Rp. 430.000.000.(empat ratus tiga puluh puluh juta rupiah). Yurisprudensi MARI No. 864 K/Sip/1973 tertanggal 13 Mei 1975 yang pada pokoknya menyatakan : “Karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan itu, tuntutan itu harus di tolak”;

4. Selanjutnya, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1970, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 864 K/Sip/1973 tanggal 13 Desember 1975 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 maka apa yang disampaikan Penggugat pada posita 18 harus dikesampingkan;

15. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 19 adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, hal mana dikarenakan :

1. Bahwa Berdasarkan pasal 606a Rv menyatakan : Bahwa Berdasarkan pasal 606a Rv menyatakan : “Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kaliterhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan dengan uang paksa”;

Halaman 31 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa merujuk ketentuan Pasal 6060a Rv, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, dapat ditarik kesimpulan bahwa terhadap suatu tuntutan hukum yang meminta pembayaran uang tidak dapat dimintakan uang paksa (dwangsom);

3. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya, meminta pembayaran uang sebagaimana pada petitum angka 16 yang termaktub : “ ... Para Tergugat sebesar Rp. 6.000.000, - (enam juta rupiah) perhari atau setiap hari kepada Para Penggugat selaku ahli waris mas nazirin alias Tjonggota jika lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara in i terhitung sejak putusan dibacakan ” .

4. Bahwa merujuk ketentuan Pasal 6060a Rv, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, dapat ditarik kesimpulan bahwa terhadap suatu tuntutan hukum yang meminta pembayaran uang tidak dapat dimintakan uang paksa (dwangsom);

5. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya, meminta pembayaran uang sebagaimana pada petitum angka 19 yang termaktub : “ ... Tergugat sebesar Rp. 1.000.000, - (satu juta rupiah) perhari atau setiap hari kepada Penggugat, apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dibacakan ” .

16. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 20 adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, hal mana dikarenakan Penggugat adalah Penggugat, maka sepantasnya menjadi beban Penggugat;

Jadi tuduhan Penggugat kepada Tergugat jika telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tuduhan tanpa dasar dan sama sekali tanpa bukti yang cukup menurut hukum, karena Tergugat tidak merugikan Penggugat baik

Halaman 32 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

imateriil dan materiil maka gugatan Penggugat beralasan hukum yang cukup di tolak untuk seluruhnya;

## DALAM EKSEPSI;

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*);

## DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini;

## Atau;

Mohon Putusan yang seadil – adilnya. ( *Ex Aequo Et Bono, Naar Billijkheid, According To The Jurisdiction* );

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

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

1. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK. 6172025606750002 atas nama EMI PRATIWI, untuk selanjutnya disebut bukti surat P-1;
2. Fotokopi 4 (empat) lembar dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor 6378/Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, untuk selanjutnya disebut bukti surat P-2;
3. Fotokopi 2 (dua) lembar dari asli pengecekan sertifikat Kantor Pertanahan Kota Singkawang nomor berkas 18548/2022, untuk selanjutnya disebut bukti surat P-3;

Halaman 33 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--

### 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

4. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2023 atas nama LIE FO DJUNG, dengan NOP: 61.72.720.001.039-0186.0, untuk selanjutnya disebut bukti surat P-4;
5. Printout 2 (dua) lembar dari HP berupa foto kuburan atas nama Guang Yi Lian dan Wu Jian Win, untuk selanjutnya disebut bukti surat P-5;
6. Printout 1 (satu) lembar dari HP berupa *screenshot chat whatsapp*, untuk selanjutnya disebut bukti surat P-6;
7. Printout 2 (dua) lembar dari HP berupa foto (tanpa keterangan), untuk selanjutnya disebut bukti surat P-7;
8. Printout 1 (satu) lembar dari HP berupa foto Liau Miao Siat sedang transaksi jual beli, untuk selanjutnya disebut bukti surat P-8;
9. Printout 4 (empat) lembar dari kutipan berita dari website url : <https://www.suarapemredkalbar.com/read/singkawang/10092023/bantah-serobot-tanah-sufong-bakal-hadiri-sidang-perdana-di-pn-singkawang>, untuk selanjutnya disebut bukti surat P-9;
10. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor 8546/C/la/1014/1995 atas nama LIE FO DJUNG, untuk selanjutnya disebut bukti surat P-10;
11. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2023 atas nama LIE PO JUNG, dengan NOP: 61.72.720.001.039-0087.0, untuk selanjutnya disebut bukti surat P-11;
12. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2023 atas nama LIE PO JUNG, dengan NOP: 61.72.720.001.039-0078.0, untuk selanjutnya disebut bukti surat P-12;

Halaman 34 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--



13. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2023 atas nama LIE PO JUNG, dengan NOP: 61.72.720.001.039-0119.0, untuk selanjutnya disebut bukti surat P-13;

14. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2023 atas nama LIE PO JUNG, dengan NOP: 61.72.720.001.039-0118.0, untuk selanjutnya disebut bukti surat P-14;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat Penggugat telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberikan materai secukupnya;

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

**1. YUDI PRIBADI, S.H.,M.Kn**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi diminta Penggugat untuk memberikan keterangan terkait proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat mengenai obyek sengketa. Sebelumnya Saksi ada dihubungi oleh Penggugat bahwa akan ada pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh Tergugat terkait obyek sengketa tersebut. Kemudian pada tanggal 02 November 2022, Tergugat datang ke kantor Saksi yakni kantor Notaris Yudi, S.H.,M.Kn., untuk membuat perjanjian perikatan jual beli, pemecahan sertifikat, dan balik nama terkait obyek tanah antara Penggugat dan Tergugat, dimana Tergugat menitipkan uang panjar sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), akan tetapi selang beberapa hari uang tersebut ditarik kembali oleh Tergugat dengan alasan Tergugat ingin mengurus sendiri dan ada orang lain yang membantu Tergugat untuk mengurus perjanjian tersebut;

- Bahwa obyek tanah yang ingin dilakukan perikatan jual beli, pemecahan sertifikat, dan balik nama tersebut adalah tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang ditempati Tergugat dengan lokasi Jalan KS Tubun RT.53

*Halaman 35 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw*

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW 011 Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang dimaksud oleh Tergugat yang ingin membantu Tergugat mengurus perjanjiannya tersebut adalah Sumian, anggota DPRD Kota Singkawang;
- Bahwa setelah peristiwa penarikan tersebut, Saksi dan Tergugat tidak ada komunikasi apapun lagi;
- Bahwa Saksi mengetahui obyek sengketa, tetapi Saksi tidak pernah pergi melihat lokasi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah dalam obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengetahui siapa saja yang tinggal di lingkungan lokasi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui dari Penggugat bahwa masalahnya adalah Tergugat bangun rumah di tanah milik Penggugat tanpa seijin Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hal-hal apa saja yang diminta oleh Penggugat kepada Tergugat dalam gugatan tersebut;
- Bahwa dasar dari perikatan jual beli tersebut ada Sertifikat Hak Milik atas nama EMI PRATIWI dengan lokasi Jalan K.S Tubun, Kelurahan Roban;
- Bahwa saat Tergugat menyerahkan uang panjar tersebut pada tanggal 2 November 2022 di kantor Saksi yang beralamat Jalan Yos Sudarso Nomor 22, Tergugat datang bersama anaknya atau menantunya;
- Bahwa jumlah uang yang diserahkan Tergugat saat itu sebesar Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah), dengan rincian sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) untuk pengurusan Pajak dan PHTB atas tanah tersebut, dan sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk uang panjar beli tanah Penggugat;
- Bahwa sekitar 1 (satu) minggu dari penyerahan panjar tersebut, Tergugat datang kembali untuk mengambil uang sejumlah Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah) tersebut;

Halaman 36 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--



2. **TJHANG SIAT LIE**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat karena Saksi tinggal berdekatan dengan rumah Penggugat maupun rumah Tergugat dari sejak Saksi lahir;
- Bahwa Saksi diminta Penggugat untuk memberikan keterangan, karena Saksi mengetahui asal usul tanah sengketa tersebut. Tanah sengketa tersebut milik Penggugat yang merupakan warisan dari nenek Penggugat, akan tetapi Tergugat tinggal di tempat tersebut dari dulu dan kemudian dibongkar untuk dibangun baru, dari sebelumnya rumah kayu menjadi rumah beton, tanpa ijin dari Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rata-rata di lokasi tersebut dulunya adalah milik nenek Penggugat, termasuk rumah Saksi yang Saksi beli dari pihak ketiga seharga Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah), dulunya juga adalah milik nenek Penggugat;
- Bahwa saat Saksi masih kecil, rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut masih berupa rumah kayu dan sudah ditinggali oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat hak milik atas tanah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi lupa siapa nama nenek dari Penggugat dan Saksi tidak mengetahui kapan proses hibah atau waris tersebut dilakukan;
- Bahwa rumah Saksi letaknya tidak terlalu jauh dengan letak rumah yang menjadi sengketa tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketahui Penggugat meminta Tergugat untuk membayar pembelian atas rumah atau tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tau pastinya, sepengetahuan Saksi dari sejak dulu Tergugat sudah tinggal di rumah obyek sengketa tersebut;

Halaman 37 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--



- Bahwa sekitar 1 (satu) tahun yang lalu Tergugat membongkar rumah kayu dan membangun rumah permanen di lokasi tanah tersebut;

**3. NG KIAT LIE**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat karena Saksi tinggal berdekatan dengan rumah Penggugat maupun rumah Tergugat (satu deretan);

- Bahwa Saksi diminta Penggugat untuk memberikan keterangan, karena Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut mau dibeli oleh Tergugat, sehingga rumah Tergugat di bongkar dan dibangun kembali, tetapi ternyata bermasalah, Tergugat tidak mau membeli tanah tersebut, sehingga Penggugat membuat gugatan di pengadilan;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut milik Penggugat yang didapat dari warisan neneknya;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah milik pengugat tersebut;

- Bahwa Tergugat sudah menempati tanah tersebut sejak Tergugat menikah bersama suaminya, tetapi Saksi tidak tau tanggal pastinya Tergugat tinggal di situ;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, di lokasi tersebut semuanya milik nenek Penggugat, termasuk rumah Saksi, saat itu Saksi juga membeli dari Penggugat sejumlah Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);

- Bahwa Saksi tidak mengetahui alas hak tanah sengketa tersebut;

- Bahwa Saksi tinggal di rumah dekat obyek sengketa tersebut sejak Saksi berusia 5 (lima) tahun;

- Bahwa saat Saksi berusia 5 (lima) tahun, Tergugat belum tinggal di lokasi obyek sengketa tersebut;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah sengketa tersebut;

- Bahwa Saksi belum pernah melihat Sertifikat Hak Milik dari tanah sengketa tersebut;

Halaman 38 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--



- Bahwa sepengetahuan Saksi, batas-batas tanah obyek sengketa tersebut :

- Sebelah kiri rumah milik momoi atau sabong;
- Sebelah kanan rumah milik pak Abun;
- Sebelah depan rumah milik Pak Akhun;
- Sebelah belakang rumah milik Kim Long;

- Bahwa saat kecil, rumah tersebut ditempati oleh suami Tergugat, saat itu rumahnya masih rumah kayu belum rumah beton;

- Bahwa Saksi mengetahui rumah kayu tersebut dibongkar oleh Tergugat pada akhir Oktober 2022 untuk dibangun ulang menjadi rumah beton;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat telah memberi peringatan kepada Tergugat untuk membongkar rumah obyek sengketa tersebut;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, sepanjang deretan rumah di lokasi tersebut, termasuk rumah Saksi, adalah milik nenek Penggugat;

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

1. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK. 6172015407710001 atas nama LIU MIAUW SIAT, untuk selanjutnya disebut bukti surat T-1;
2. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Kartu Keterangan Orang Pengungsian Nomor 025/RT/PENG/GU/-68 atas nama THEM KHIK SIONG, untuk selanjutnya disebut bukti surat T-2;
3. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK. 617201090650001 atas nama TJHIA KIM SUI, untuk selanjutnya disebut bukti surat T-3;
4. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2023 atas nama PHANG NG MOI, dengan NOP: 61.72.720.001.039-0151.0, untuk selanjutnya disebut bukti surat T-4;

Halaman 39 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



5. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Surat Tanda Terima Setoran atas nama PHANG NG MOI nomor SPPT : 61.72.720.001.039-0151.0, untuk selanjutnya disebut bukti surat T-5;
6. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Stiker Lunas PBB tahun 2023, untuk selanjutnya disebut bukti surat T-6;
7. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Struk pembayaran tagihan listrik tanggal 12 Maret 2023 ID Pel 212000065952 atas nama PHANG NG MOI, untuk selanjutnya disebut bukti surat T-7;
8. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Ijazah Sekolah Dasar atas nama LIU SU NI tanggal 1 Juli 2004, untuk selanjutnya disebut bukti surat T-8;
9. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Kartu Keluarga Nomor 6172011804130010 atas nama kepala keluarga LIU MIAUW SIAT, untuk selanjutnya disebut bukti surat T-9;
10. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Kartu Keluarga Nomor 6172011808150004 atas nama kepala keluarga LIU SU VON, untuk selanjutnya disebut bukti surat T-10;
11. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK. 6172014708950002 atas nama LIU SU VON, untuk selanjutnya disebut bukti surat T-11;
12. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Foto (tanpa keterangan), untuk selanjutnya disebut bukti surat T-12;
13. Fotokopi 1 (satu) lembar dari asli Foto (tanpa keterangan), untuk selanjutnya disebut bukti surat T-13;

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

1. **TJHANG TJHIN MOI**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 40 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--



- Bahwa Saksi adalah tetangga Penggugat dan Tergugat, dimana rumah Saksi tepat bersebelahan dengan rumah yang menjadi sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tinggal sejak lahir di rumah yang bersebelahan dengan rumah yang menjadi sengketa dalam perkara tersebut. Rumah Saksi berasal dari ibu mertua Saksi yang mengungsi dari Monterado Bengkulu;
- Bahwa rumah yang menjadi obyek sengketa adalah rumah yang letaknya bersebelahan dengan rumah Saksi saat ini. Rumah tersebut ditempati oleh LIU MIAW SIAT;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah tersebut berasal dari ibu mertua Tergugat yang bernama PANG NG MOI (Almarhum), yang telah lama ditinggali oleh Tergugat bersama suaminya yang bernama TJHIA KIM SUI sejak awal mereka menikah;
- Bahwa benar rumah dalam foto bukti T-13 adalah rumah Tergugat, rumah kayu sebelum dibongkar dan dibangun permanen oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa rumah Saksi maupun rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut masuk dalam sertifikat hak milik Penggugat (Bukti P-2);
- Bahwa selama Saksi tinggal di rumah Saksi, Saksi tidak mengetahui ada aktivitas pengukuran tanah untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa selama Saksi tinggal di rumah Saksi, Saksi tidak pernah melihat Penggugat ada di dalam rumah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa Saksi mengenal TJHIA KIM SUI sebagai suami Tergugat atau suami dari LIU MIAW SIAT. Tergugat dan suaminya LIU MIAW SIAT mempunyai 4 (empat) orang anak. Saksi juga mengenal ibu kandungnya yang bernama PHANG NG MOI (almarhum), yang mana saat ini anaknya PHANG NG MOI yang masih hidup ada 2 (dua) orang;
- Bahwa Saksi mengenal EMI PRATIWI (Penggugat) dimana Penggugat merupakan tetangga Saksi;

Halaman 41 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



- Bahwa menurut cerita orang tua kami, dahulu orang tua kami diberikan tempat pengungsian oleh pemerintah di daerah tersebut, tetapi kami tidak mengetahui tanah tersebut punya siapa dan tidak punya alas hak;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui bahwa rumah Saksi dan rumah sengketa maupun sekitar lokasi tersebut adalah kepunyaan orang tua Penggugat dan ada beberapa orang yang sudah membayar secara cicilan kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat merasa bahwa rumah yang dibangun ulang dan ditempati oleh Tergugat saat ini adalah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak ada memberikan ganti rugi kepada Penggugat, karena rumah yang Saksi tempati saat ini adalah rumah Saksi yang berasal dari orang tua Saksi;
- Bahwa Saksi tidak memiliki dasar alas hak dari rumah Saksi tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi batas-batas tanah dari rumah tersebut adalah sebagai berikut :
  - Sebelah kiri rumah milik Tha Thet Bun;
  - Sebelah kanan rumah Saksi;
  - Sebelah depan jalan gang harmonis;
  - Sebelah belakang rumah milik Kim Long;

**2. LAI SE KHIONG**, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah tetangga Penggugat dan Tergugat, tinggal di lingkungan yang sama;
- Bahwa Saksi tinggal di lokasi tersebut karena ikut orang tua Saksi mengungsi pada tahun 1967. Saat pengungsian, Saksi berusia 9 (sembilan) tahun, orang tua Saksi duluan pindah ke lokasi tersebut, sedangkan Saksi menunggu situasi aman masih di Bengkayang, barulah saat Saksi berusia sekitar 15 (lima belas) tahun Saksi juga ikut pindah ke lokasi tersebut;

Halaman 42 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



- Bahwa Saksi mengetahui bahwa rumah yang menjadi sengketa saat ini dahulunya punya PHANG NG MOI (Almarhum) dan tidak pernah dijual kepada orang lain, sehingga saat ini rumah tersebut di tinggalkan oleh menantunya yang bernama LIU MIAW SIAT;
- Bahwa orang tua Penggugat atau Penggugat atau anak Penggugat pernah tinggal di rumah yang menjadi sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat maupun orang tua Penggugat tinggal di lokasi dekat rumah Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui adanya Sertifikat Hak Milik milik Penggugat terhadap obyek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa rumah yang menjadi obyek sengketa saat ini ditinggalkan oleh LIU MIAW SIAT (tergugat) yang diperoleh dari orang tuanya;
- Bahwa kami tinggal di lokasi tersebut karena Pemerintah menyediakan lokasi tersebut untuk kami mengungsi, tetapi Saksi tidak mengetahui alasan pengungsinya karena apa, saat pengungsian tersebut Saksi masih kecil masih berusia 9 (sembilan) tahun;

**3. CONG THIAM NYAN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah tetangga Penggugat dan Tergugat, tinggal di lingkungan yang sama;
- Bahwa Saksi berada di lingkungan tersebut sejak tahun 1967 saat pengungsian;
- Bahwa Saksi mengenal Sdr. PHANG NG MOI karena ikut bersama-sama Saksi dalam pengungsian di lingkungan tersebut, dahulunya Sdr. PHANG NG MOI tinggal di gudang, kemudian pindah di rumah yang menjadi sengketa tersebut. Sdr. PHANG NG MOI mempunyai 7 (tujuh) orang anak, salah satunya Sdr. TJHIA KIM SUI yang menikah dengan Tergugat Sdr. LIU MIAW SIAT. Sedangkan Sdr. TJHIA KIM SUI dan Sdr. LIU MIAW SIAT mempunyai 4 (empat) orang anak;

Halaman 43 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



- Bahwa Saksi sering berkomunikasi langsung dengan Sdri. PHANG NG MOI, tetapi terkait kepemilikan rumah yang menjadi sengketa tersebut, Sdri. PHANG NG MOI tidak pernah bercerita, yang Saksi ketahui hanya dari awal tanah tersebut ditempati oleh Sdri. PHANG NG MOI;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat Sdri. EMI PRATIWI karena tinggal di lingkungan dekat rumah Saksi juga;
- Bahwa Saksi juga mengenal orang tua dari Penggugat, tetapi Saksi tidak mengetahui namanya;
- Bahwa Saksi tinggal di lingkungan tersebut karena pemerintaah saat itu membuat rumah kemudian meminjamkan kepada kami untuk mengungsi;
- Bahwa rumah yang ditempati Tergugat saat ini adalah rumah LIU MIAW SIAT yang berasal dari keluarga suami LIU MIAW SIAT;
- Bahwa yang menempati rumah di sebelah rumah sengketa adalah Sdri. TJHANG TJHIN MOI;
- Bahwa saat Saksi ikut mengungsi dan tinggal di lingkungan tersebut, Saksi berusia 20 (dua puluh) tahun;
- Bahwa orang tua Penggugat bukan bagian dari pengungsi yang pindah ke lingkungan tersebut, orang tua Penggugat sudah terlebih dahulu ada di lingkungan tersebut saat kami mengungsi;
- Bahwa saat itu Pemerintah Sambas yang memerintahkan kami untuk mengungsi di lingkungan tersebut, adapun yang mengungsi sangat banyak sekitar ribuan orang. Saat itu Pemerintah bangun rumah kayu untuk kami tempati;
- Bahwa Saksi mengetahui rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut telah dibongkar oleh Tergugat untuk dibangun kembali, yang sebelumnya rumah kayu menjadi rumah semen;
- Bahwa batas-batas tanah dari rumah yang sengketa tersebut adalah sebagai berikut :
  - Sebelah kiri rumah milik Tha Thet Bun;
  - Sebelah kanan rumah TJANG TJHIN MOI;

Halaman 44 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah depan jalan gang harmonis;
- Sebelah belakang rumah milik Kim Long;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 15 Desember 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI;

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat bukanlah mengenai kompetensi/kewenangan mengadili, maka terhadap eksepsi tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 162 *Rbg*, maka Majelis Hakim akan memutus bersama-sama dengan pokok perkara dalam Putusan Akhir;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan *eksepsi* agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan-alasan:

### GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*);

Bahwa setelah mencermati Posita dalam Gugatan Penggugat, sangat beralasan hukum yang cukup, bahwasannya Gugatan Penggugat disebut kabur dan tidak jelas (*obscuur liber*), dengan alasan-alasan sebagai berikut:

#### 1. Gugatan Penggugat Kabur Karena Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);

Halaman 45 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



Gugatan Penggugat mengandung cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat *Plurium litis consortium*, seharusnya yang ditarik sebagai Tergugat harus lengkap tetapi Penggugat tidak lengkap menarik Tergugat, Penggugat hanya menarik LIU MIAUW SIAT yang adalah Tergugat, harusnya Penggugat menarik THEN NJIM LIONG, karena THEN NJIM LIONG rumah tempat tinggalnya berada pada Sertifikat Hak Milik Nomor 6738 milik Penggugat.

**2. Obscuur libel karena batas – batas objek sengketa pada Gugatan Penggugat salah;**

Bahwa dalam gugatan Penggugat pada posita angka 3, Penggugat menyebut jika Sertifikat Hak Milik Nomor 6378 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Singkawang dengan surat ukur tertanggal 28 Februari 2012 dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Asiat Akhun;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sabong;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Asiat Kim Long;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tha Thet Bun;

Namun, berdasarkan fakta yang sebenarnya objek yang menjadi pokok perkara dengan batas – batas sebagai berikut, yaitu :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Bong Kim Long;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Phang Bun Kong;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Gang Harmonis;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Then Nyin Liong;

**3. Gugatan Penggugat Obscuur libel karena Penggugat menggabungkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Waris dan Wanprestasi pada posita angka 14;**

Bahwa Penggugat mencampur adukan perbuatan melawan hukum, perbuatan wanprestasi dan harta warisan, memperhatikan isi posita ke 14 dalam gugatan Penggugat, Penggugat menggabungkan Wanprestasi, Waris dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), ketiga perkara sifatnya berdiri sendiri, sehingga harus

Halaman 46 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diselesaikan satu persatu, atau diselesaikan dalam berkas tuntutan perkara yang berbeda;

**4. Gugatan Penggugat *Obscuur libel* karena gugatan Penggugat dalam Petitum mengada-ada, diantaranya pada petitum angka 8, angka 9 dan angka 10, Posita dan petitum gugatan tidak relevan dan atau saling bertentangan;**

**5. Gugatan Penggugat isi nya tidak jelas;**

- a. Penggugat tidak menyebut secara jelas dan terang dari mana objek sengketa diperoleh;
- b. Bahwa Penggugat pun tidak menerangkan secara jelas dan terang berapa luas tanah yang dimiliki oleh Lie Po Djung, serta Penggugat juga tidak menerangkan berapa ukuran tanah yang diwariskan oleh Lie Po Djung kepada Ibu Kandung Penggugat yaitu Lie Chiu Djan dan Lie Chiu Djan kepada Penggugat.

Berdasarkan uraian diatas, beralasan hukum yang cukup, bagi yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelije verklaard*).;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut, untuk selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa secara teoritis pada umumnya eksepsi diklasifikasikan dalam dua golongan, yaitu:

1. Eksepsi Prosesuil (*Processuale Exceptie*), yaitu eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan, atau berdasarkan alasan- alasan di luar pokok perkara;
2. Eksepsi Materiil (*Materiele Exceptie*), yaitu eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil;

Menimbang, bahwa salah satu bentuk eksepsi Eksepsi Prosesuil (*Processuale Exceptie*), adalah Eksepsi Error In Persona. Adapun bentuk atau jenis Eksepsi Error In Persona, meliputi peristiwa sebagai berikut:

*Halaman 47 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw*

--	--	--



- a. Eksepsi diskualifikasi yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat;
- b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
- c. Eksepsi plurium litis consortium, yaitu eksepsi yang diajukan dengan alasan bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat atau pihak yang seharusnya sebagai Penggugat tidak lengkap;

Menimbang, bahwa berdasarkan bentuk-bentuk *Eksepsi Error In Persona* tersebut, dihubungkan dengan eksepsi yang diajukan Tergugat, yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak dalam, bentuk *Eksepsi Plurium litis consortium* maka menurut Majelis Hakim, eksepsi tersebut masuk dalam ruang lingkup eksepsi, oleh karena itu untuk selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (*Plurium litis consortium*) adalah adanya subjek hukum yang secara prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subjek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak;

Menimbang, bahwa kekurangan subjek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formil sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim wewenang untuk menarik pihak dalam suatu gugatan memang sepenuhnya hak Penggugat sebagaimana dalam tanggapan Penggugat terhadap eksepsi Tergugat dalam Repliknya, namun penentuan pihak tersebut tetap harus memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan, sehingga nantinya pihak yang terkait dalam perkara yang tidak dimasukkan sebagai pihak tidak dirugikan untuk mempertahankan hak-haknya dan juga melaksanakan kewajibannya. Disamping itu jika ada pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang disengketakan tetapi tidak dimasukkan sebagai pihak, justru akan merugikan Penggugat, karena akan mempersulit pelaksanaan putusan perkara tersebut,

Halaman 48 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Skw

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal ini disebabkan pihak yang tidak ditarik sebagai pihak tersebut tidak memiliki kewajiban untuk patuh terhadap putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat berikut Replik dan Duplik dihubungkan dengan alat-alat bukti dalam perkara ini serta dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan yang pada pokoknya bahwa berdasarkan keterangan Penggugat sebagai berikut: *Bahwa 1 (satu) hamparan obyek tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6738/Kelurahan Roban, terdapat 2 (dua) rumah yang ditempati oleh THEN NJIM LIONG dan LIU MIAU SIAT (Tergugat), namun yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini hanya 1 (satu) rumah, yakni rumah yang ditempati oleh LIU MIAU SIAT (Tergugat) dan keterangan Tergugat yang pada pokoknya : bahwa dalam obyek tanah yang dimaksud Penggugat, berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 6738/Kelurahan Roban, terdapat 2 (dua) bidang rumah yang ditempati oleh THEN NJIM LIONG dan LIU MIAU SIAT (Tergugat), namun yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini hanya 1 (satu) rumah, yakni yang ditempati oleh LIU MIAU SIAT (Tergugat);*

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari Penggugat maupun keterangan dari Tergugat tersebut di atas yang pada dasarnya adalah sama yaitu perihal adanya 2 (dua) subjek hukum yang menempati objek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6738/Kelurahan Roban maka berdasarkan persesuaian tersebut diperoleh fakta bahwa terhadap objek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6738/Kelurahan Roban terdapat 2 (dua) bangunan rumah di atas objek sengketa tersebut yaitu rumah permanen yang ditempati oleh Tergugat LIU MIAU SIAT dan satu rumah lainnya berupa rumah kayu yang ditempati oleh THEN NJIM LIONG;

Menimbang, bahwa selain itu dalam repliknya Penggugat tidak secara tegas membantah ekesepsi Tergugat perihal adanya pihak lain yang juga turut menempati objek sengketa atas nama THEN NJIM LIONG ataupun menjelaskan maupun setidak-tidaknya membantah keberadaan dari THEN

Halaman 49 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NJIM LIONG di atas lahan/objek sengketa dan Penggugat hanya menerangkan bahwa pihak yang ditarik sebagai Tergugat adalah hak dari Penggugat, sehingga hal tersebut sudah merupakan bentuk pengakuan dari Penggugat terhadap materi eksepsi Tergugat perihal adanya pihak lain yang tidak turut digugat dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam gugatan *aquo* yang dijadikan pihak Tergugat adalah LIU MIAU SIAT, sedangkan berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di Persidangan melalui pemeriksaan setempat, bahwa terdapat pihak lain yang juga turut menempati objek sengketa yaitu THEN NJIM LIONG yang menempati rumah kayu tepat disebelah rumah dari Tergugat LIU MIAU SIAT diatas objek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6738/Kelurahan Roban, yang seharusnya juga ditarik sebagai pihak Tergugat, tetapi tidak dilakukan oleh Penggugat dalam gugatannya, maka gugatan yang demikian digolongkan sebagai gugatan yang kurang pihak (*Plurium litis consortium*) dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat adalah kurang pihak (*Plurium litis consortium*) maka hal tersebut merupakan bentuk cacat formil dari Gugatan Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat mengandung cacat formil sehingga eksepsi Tergugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya salah satu Eksepsi Tergugat, maka menurut pendapat Majelis Hakim mengenai Eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## **DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*) dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi Pokok Perkara, sehingga gugatan Penggugat haruslan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 50 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka Penggugat haruslah dihukum membayar biaya perkara;

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

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI;

- Mengabulkan eksepsi Tergugat perihal kurang pihak (*Plurium litis consortium*);
- Menolak Eksepsi Tergugat untuk selain dan selebihnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena kurang pihak (*Plurium litis consortium*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai dengan hari ini diperhitungkan sejumlah Rp933.000,00 (Sembilan ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singkawang, pada hari Kamis, tanggal 1 Februari 2024, oleh kami, Rini Masyithah, S.H.,M.Kn, sebagai Hakim Ketua dan Roby Hermawan Citra., S.H., M.H. dan Behinds Jefri Tulak, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Sanriyo Parlindungan Manalu, S.E., S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Roby Hermawan Citra., S.H., M.H.**

**Rini Masyithah, S.H.,M.Kn**

Halaman 51 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--

#### 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

**Behinds Jefri Tulak, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Sanriyo Parlindungan Manalu, S.E., S.H., M.H.**

**Perincian biaya :**

1.	Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00;
2.	Biaya Proses	Rp 75.000,00;
3.	Relas Panggilan	Rp 28.000,00
4.	Pemeriksaan Setempat	Rp 750.000,00
5.	PNBP	Rp 30.000,00;
6.	Redaksi	Rp 10.000,00 ;
7.	Meterai _____	Rp 10.000,00;

Jumlah Rp933.000,00 (sembilan ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);

Halaman 52 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor **55/Pdt.G/2023/PN Skw**

--	--	--

**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)