



PUTUSAN

Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Muhammad Sugianto, Laki-laki, Lahir di Jati Baru, pada tanggal 02 Februari 1968, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, dahulu bertempat tinggal di Jalan G.B. Josua Nomor 12-G, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagai PEMBANDING dahulu TERGUGAT-X ;

Lawan

1. Jag Dip Singh, Laki-laki, lahir di Medan, pada tanggal 10 April 1957, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Hindu Nomor 21, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh : Aulia Zufri, S.H., Indra Gunawan Purba, S.H., M.H., Dodi Fahrizal Hutasuhut, S.H., Muhammad Fauzi, S.H., dan Soffan, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung pada Law Office "Aulia Zufri, S.H. & Associates," beralamat di Jalan Hoki Nomor 26, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 November 2018, sebagai TERBANDING dahulu PENGGUGAT;

2. Ahli Waris dari Alm. Endra Agustia Als. Boen Hua, yaitu:

- Gek Han, Perempuan, Lahir di Indra Pura, pada tanggal 23 Oktober 1961, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Jember Nomor 5, RT/RW, 007/008, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagai TURUT TERBANDING I dahulu TERGUGAT-I;
- Julia, Perempuan, Lahir di Medan, pada tanggal 20 Oktober 1983, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia,

Halaman 1 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertempat tinggal di Jalan Jember Nomor 5, RT/RW, 007/008, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagai TURUT BANDING II dahulu TERGUGAT-II;

- Silvia, Perempuan, Lahir di Medan, pada tanggal 06 Februari 1985, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Jember Nomor 5, RT/RW, 007/008, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, disebut TURUT TERBANDING III dahulu sebagai TERGUGAT- III;
- Doni Agustia, Laki-laki, Lahir di Medan, pada tanggal 17 Maret 1986, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Jember Nomor 5, RT/RW, 007/008, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagai TURUT TERBANDING IV dahulu TERGUGAT- IV;
- Andy Agustia, Laki-laki, Lahir di Medan, pada tanggal 05 Mei 1988, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Jember Nomor 5, RT/RW, 007/008, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagai TURUT TERBANDING V dahulu TERGUGAT- V;

3. Ahli Waris dari Almh. Than Tjoe Moi, yaitu:

- **Lim Moen Nio**, Laki-laki, Lahir di Medan, pada tanggal 10 November 1943, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, dahulu bertempat tinggal di Jalan KL. Yos Sudarso Nomor 223-A, Lingkungan XXV, Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sekarang tidak diketahui lagi dimana tempat tinggalnya lagi sebagai TURUT TERBANDING VI dahulu TERGUGAT-VI;
- **Yanto**, Laki-laki, Lahir di Medan, pada tanggal 11 Juni 1974, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, dahulu bertempat tinggal di Jalan K.L. Yos Sudarso Nomor 223-A, Lingkungan XXV, Kelurahan Pulo

Halaman 2 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sekarang tidak diketahui lagi dimana tempat tinggalnya sebagai TURUT TERBANDING VII dahulu TERGUGAT-VII;

- **Abdul Halim**, Laki-laki, lahir di Medan, pada tanggal 09 Maret 1976, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, dahulu bertempat tinggal di Jalan K.L. Yos Sudarso Nomor 223-A, Lingkungan XXV, Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sekarang tidak diketahui lagi dimana tempat tinggalnya sebagai TURUT TERBANDING VIII dahulu TERGUGAT-VIII;
- **Ivana Halim**, Perempuan, lahir di Medan, pada tanggal 24 November 1978, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, dahulu bertempat tinggal di Jalan KL. Yos Sudarso Nomor 223-A, Lingkungan XXV, Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sekarang tidak diketahui lagi dimana tempat tinggalnya sebagai TURUT TERBANDING IX, dahulu TERGUGAT- IX;

Dan;

1. Kantor Pertanahan Kota Medan, berkedudukan di Jalan Jendral Abdul Haris Nasution Nomor 17, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagai TURUT TERBANDING X dahulu TURUT TERGUGAT- I;
2. Abidin S. Pangabean, S.H., selaku Notaris/PPAT di Kota Medan, berkedudukan di Jalan Palang Merah Nomor 82, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagai TURUT TERBANDING XI, dahulu TURUT TERGUGAT-II;

Setelah membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 Januari 2020 Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;

Halaman 3 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca, Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 24 Januari 2020 Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;

Setelah membaca, Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

Setelah membaca, Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 27 Januari 2020 Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN, tentang Penetapan hari Persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Setelah membaca dan memeriksa, duduk perkara yang dimuat di dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 Oktober 2019 Nomor 825/Pdt G/2018/PN Mdn ,yang gugatannya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah seluas 1.106 M² yang di atasnya terdapat bangunan bekas bioskop serta rumah pertokoan permanen yang terletak di Jalan Veteran Nomor 140/140-A, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 049/Belawan I terbit tanggal 29 November 1994;
2. Bahwa tanah dan bangunan sebagaimana tersebut diatas diperoleh Penggugat dari warisan keluarga secara turun temurun dari kakek Penggugat dan kemudian diteruskan oleh orang tua Penggugat dan sepeninggalan orang tua Penggugat tanah dan bangunan tersebut diturunkan kepada Penggugat, untuk riwayat tanah lebih jelasnya Penggugat uraikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa dahulunya pada masa pemerintahan tahun 1930, pemerintah Hindia Belanda melalui Direktur Pelabuhan Belawan memberikan hak atas sebidang tanah yang pada saat itu setempat dikenal sebagai Siak Weg kepada Oen Hat Kim sebagaimana termaktub dalam Surat Haven

Halaman 4 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



- Belawan Huurovereenkomst Nomor 200/O.L.T (merupakan alas paling dasar atas tanah dan bangunan milik Penggugat);
- b. Bahwa selanjutnya pada masa pemerintahan Jepang berkuasa di Bumi Indonesia di tahun 2604 (pada saat itu berlaku sistem penanggalan Jepang), Gurmokh Singh (lc. Kakek Penggugat) memperoleh tanah tersebut melalui jual beli dari Oen Hat Kim berdasarkan Akta Djoealdan Beli Nomor 11 tertanggal 8 April 2604, dengan hak dasar Surat Haven Belawan Huurovereenkomst Nomor 200/O.L.T dan surat izin tinggal di Medan untuk menjual sebidang tanah beserta gedung bioskop dan segala apa yang menurut sifatnya ketentuannya dianggap sebagian dari itu menurut Perjanjian Nomor 200/O.L.T sebagaimana termaktub dalam Surat Petikan Daftar Poetoesan Bunsyutyo Deli dan Serdang di Medan Nomor 6/O.T tertanggal 1 April 2604 yang diterbitkan Pemerintah Jepang Bunsyutyo Deli dan Serdang;
- c. Bahwa kepemilikan Gurmokh Singh (lc. Kakek Penggugat) atas tanah tersebut yang peralihannya melalui jual beli dengan Oen Hat Kim kemudian telah diakui dan ditetapkan oleh Direktoer Medan Kaijikyoku Kantor Belawan sebagaimana termaktub dalam Surat Petikan Daftar Ketetapan Medan Kaijikyoku (Kantor Belawan) Nomor 116/G tertanggal 1 Boelan V 2604 yang berbunyi "Moelai tanggal 8 boelan IV 2604 bahwa pengganti tempat toean OEN HOAT KIM, diterima toean GURMOK SINGH, saudagar tinggal di Medan sebagai penyewa dari tanah yang dimaksud dalam soerat perdjandjian dengan Pemerintah jang ditanda tangani pada tanggal 8 boelan VIII 1930 No. 200/OLT loeas kira-kira 1240 m², terletak di Djalan Siak No. 1 daerah Pelaboehan Belawan.....dst";
- d. Bahwa sepeninggal Gurmokh Singh (lc. Kakek Penggugat) selanjutnya bidang tanah tersebut dan segala sesuatu yang berada di atasnya kemudian dilanjutkan oleh istrinya yang bernama Tej Kaur (lc. Nenek Penggugat), dimana pada tahun 1964 Tej Kaur (lc. Nenek Penggugat) ada mengajukan permohonan untuk memperbaiki dan membangun bangunan

Halaman 5 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



disebelah barat Bioskop Tjahaja Jalan Siak Belawan dan hal tersebut telah mendapatkan izin dari Departemen Perhubungan Laut P.N. Pelabuhan Daerah I melalui Djuru Penetapan Sempadan Perumahan Belawan sebagaimana termaktub dalam Surat Keidzinan tertanggal 16 Djuni 1964, maka perbaikan dan pembangunan dilaksanakan yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Alm. Thiang Toh Kim dengan kesepakatan bersama dan perjanjian yang diperbuat dikemudian harinya sebagaimana termaktub dengan jelasnya dalam Akta Perdijandjian Nomor 24 tertanggal 16 Djuli 1964;

e. Bahwa tahun 1973 Almh. Tej Kaur (lc. Nenek Penggugat) telah menghibahkan dan menyerahkan satu panggung Bioskop dari batu kepunyaan Almh. Tej Kaur (lc. Nenek Penggugat) yang terletak di Jalan Veteran, Belawan berdiri diatas sebidang tanah sewa yang diuraikan dalam surat perjanjian sewa tanggal 30 Juni 1970 Nomor S.B./1462/1970 kepada G. Partap Singh (lc. Ayah Penggugat) sebagaimana termaktub dalam Akta Hibah Nomor 12 tanggal 6 Juni 1973;

f. Bahwa pada tahun 1981 Badan Pengusahaan Pelabuhan Belawan melalui Administrator Pelabuhan Belawan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1969 Jo. Surat Keputusan Menteri Perhubungan Laut Nomor 010/3/19 Mphb, tanggal 20 Juni 1969, Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan tanggal 27 Desember 1969 Nomor 191 Tahun 1969 SK 83/0/1969 telah memberikan peningkatan hak atas bidang tanah a quo dari hak sewa menjadi hak pakai dengan memberikan Hak Pakai kepada G. Partap Singh (lc. Ayah Penggugat) sebagaimana termaktub dengan jelas dalam Surat Perdijandjian Hak Pakai Untuk Tanah Pelabuhan No. SB/2302/1981 tertanggal 24 Desember 1981;

g. Bahwa dengan demikian sejak di hibahkannya dan diterbitkan Surat pemberian hak pakai atas tanah a quo sebagaimana Surat Perdijandjian Hak Pakai Untuk Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelabuhan No. S B/2302/1981 tertanggal 24 Desember 1981 atas kepemilikan bidang tanah a quo berikut gedung Bioskop dan 1 pintu toko yang terletak di Jalan Veteran Belawan telah beralih kepemilikannya kepada G. Partap Singh (lc. Ayah Penggugat);

h. Bahwa pada tahun 1990 Dinas Tata Kota Kotamadya Medan berdasarkan Surat Keputusan Walikota KDH Tk.II Medan Nomor 149/th.1978 tanggal 8 Maret 1978, Perda Nomor 5.1977 tanggal 30 November 1977 Disyahkan Gubsu tanggal 6 Februari 1978 Nomor 129/I GSU yang diundangkan dalam Lembaran Daerah Kodya Medan Nomor 2 tanggal 12 Februari 1978 berencana melakukan pembangunan yang mana atas pembangunan tersebut mengakibatkan Luas Bidang Tanah Aquo berkurang sehingga diperhitungkan Luas Areal tanah A quo menjadi 1092 m² sebagaimana termaktub dalam Surat Keterangan Dinas Tata Kota Kotamadya Medan Nomor 591/4289/1/272/90 tertanggal 19 Nopember 1990;

i. Bahwa pada tahun 1992 Perusahaan Umum Pelabuhan I Cabang dengan didasarkan pada berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan Nomor :

14 Tahun 1982 tertanggal 14 Januari 1982, yang
KM.70 /AL.101/PHB-82
menyatakan

bidang tanah a quo yang diatasnya berdiri bangunan Bioskop dan 1 Pintu toko milik G. Partap Singh (lc.Ayah Penggugat) sebagaimana Surat Perdjandjian Hak Pakai Nomor SB/2302/1981 tanggal 24 Desember 1981 telah dikeluarkan dari daerah Lingkungan kerja Pelabuhan Belawan,kemudian menerbitkan Surat Rekomendasi/Keterangan Nomor B.XIII-384/P.Blw-PP.72 tertanggal 18 Agustus 1990 yang menerangkan pada pokoknya bahwa memberikan rekomendasi bagi pemegang hak untuk melakukan pengurusan mengenai bidang tanah tersebut kepada pihak yang berwenang untuk itu;

Halaman 7 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



- j. Bahwa pada tahun 1992 berdasarkan Surat Perjanjian Hak Pakai Nomor SB/2302/1981 tertanggal 24 Desember 1981 terdaftar atas nama G. Partap Singh (lc. Ayah Penggugat) dan Surat Rekomendasi Perusahaan Umum Pelabuhan I Cabang Belawan Nomor B.XIII-384/P.Blw-PP.72 tertanggal 18 Agustus 1990 serta lampiran Surat Keterangan Rencana Dinas Tata Kota Kotamadya Medan Nomor 591/4289/1/272/90 tertanggal 19 Nopember 1990, G. Partap Singh menajukan permohonan hak atas tanah a quo pada Kantor Pertanahan Kotamadya Medan, yang kemudian permohonan hak atas tanah a quo tersebut telah disetujui oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Medan sebagaimana termaktub dalam Surat Pertimbangan Aspek Penatagunaan Tanah Dalam Rangka Permohonan Hak Atas Tanah Nomor 6/HGB/PGT-III/92 tanggal 3 Maret 1992;
- k. Bahwa tidak lama berselang Alm. G.Partap Singh jatuh sakit dan pada akhirnya meninggal dunia, sebelum Alm. G. Partap Singh meninggal dunia beliau sempat memberikan wasiat dengan mengangkat dan menetapkan ahli warisnya anak kandungnya yang berhak atas seluruh harta benda peninggalannya baik yang bergerak maupaun tidak bergerak tanpa terkecuali kepada JAG DIP SINGH (lc. Penggugat) sebagaimana termaktub dengan jelas pada Akta Wasiat Nomor 1 tanggal 1 Juni 1992 yang diperbuat dihadapan Hajjah Siti Asni Pohak, S.H., Notaris di Medan, sehingga berdasarkan Akta Wasiat Nomor 1 tanggal 1 Juni 1992 tersebut proses pengurusan permohonan hak atas tanah a quo tersebut diambil alih oleh Penggugat (lc. Jag Dip Singh) sehingga diterbitkanlah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 049/Belawan I tertanggal 29 November 1994 terdaftar atas nama pemegang hak Jag Dip Singh (lc. Penggugat);
3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, terlihat jelas bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan gedung ex. Biokop Tjahaja serta 1 pintu

Halaman 8 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



toko dengan luas 1.106 M² yang terletak di Jalan Veteran Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 049/Belawan I tertanggal 29 November 1994, sehingga pantas dan beralasan hukum jika dinyatakan Penggugat adalah pemilik/pemegang hak yang sah atasnya;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan Akta Perdjandjian Nomor 24 tertanggal 16 Djuli 1964 antara Almh Tej Kaur (lc. Nenek Penggugat) dengan Alm. Thiang Toh Kim tentang perbaikan dan pembangunan sebagaimana termaktub dalam point d diatas, maka dengan telah selesainya pengerjaan perbaikan dan pembangunan tersebut, sejak itu diberikan izin untuk tinggal/menempati 1 pintu toko (vide objek perkara a quo) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Haven Belawan Huurovereenkomst Nomor 200/O.L.T Jo. Surat Petikan Daftar Poetoesan Bunsyutyo Deli dan Serdang di Medan Nomor 6/O.T tertanggal 1 Aperil 2604 yang diterbitkan Pemerintah Jepang Bunsyutyo Deli dan Serdang Jo. surat perjanjian sewa tanggal 30 Juni 1970 Nomor S.B./1462/1970 kepada G. Partap Singh (lc. Ayah Penggugat) Jo. Surat Perdjandjian Hak Pakai Untuk Tanah Pelabuhan No. S B/2302/1981 tertanggal 24 Desember 1981 Jo. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 049/Belawan I tertanggal 29 November 1994 sebagaimana yang telah diperjanjian dengan syarat dan ketentuan sebagaimana Akta Perdjandjian Nomor 24 tertanggal 16 Djuli 1964 yang diperbuat dihadapan Mangara Hutapea sebagai pengganti dari Marah Sutan Nasution, Notaris di Medan;
5. Bahwa sampai meninggal dunianya Alm. Thiang Toh Kim para ahli warisnya/keturunannya/anak-anak Alm. Thiang Toh Kim masih tetap diperbolehkan tinggal di 1 unit rumah toko objek perkara tersebut karena adanya hubungan baik dengan Alm. Thiang Toh Kim;
6. Bahwa akan tetapi pada tahun 1983 Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan secara tanpa hak mengklaim sebagian tanah milik Penggugat (vide tanah objek sengeta



sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40), dimana tanpa seizin dan/atau tanpa diketahui oleh Orang tua Penggugat maupun Penggugat secara diam-diam dan dengan keterangan yang tidak benar Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi telah - membuat Surat Keterangan Penguasaan Tanah atas bidang tanah milik Penggugat sebagaimana Surat Keterangan Nomor 47/A/085/83 tertanggal 31 Agustus 1983 diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Belawan I;

7. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah tersebut Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi secara tanpa hak dan melawan hukum telah membuat Surat Keterangan Tanah atas tanah milik Penggugat sebagaimana Surat Keterangan Tanah Nomor : 17/SKT/3-MB/1987;
8. Bahwa selanjutnya dengan didasarkan pada Surat Keterangan Nomor 47/A/085/83 tertanggal 31 Agustus 1983 diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Belawan I dan Surat Keterangan Tanah Nomor : 17/SKT/3-MB/1987 Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Medan, sehingga dari permohonan hak atas tanah yang diajukan Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40/Belawan I tertanggal 25 April 1992;
9. Bahwa Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi didalam Surat Keterangan Nomor 47/A/085/83 tertanggal 31 Agustus 1983 diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Belawan I telah memberikan pernyataan yang tidak benar dan mengingkari adanya Akta Perdjanjian Nomor 24 tanggal 16 Juli 1964 yang diperbuat;
10. Bahwa atas perbuatan Tiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi, Penggugat merasa keberatan dan pada tahun 2003 mengadukan keduanya ke Polrestabes Medan MS, atas penagduan Penggugat tersebut kemudian

Halaman 10 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



keduanya di tetapkan sebagai tersangka, kemudian Endra Agustia als. Boen Hua dinyatakan sebagai DPO (daftar pencarian orang), sebagaimana surat Daftar Pencarian Orang No.Pol. : DPO/647/XII/2003/Reskrim, tanggal 01 Desember 2003;

11. Bahwa Akta Perdjandjian Nomor 24 tertanggal 16 Djuli 1964 antara Almh Tej Kaur (lc. Nenek Pengugat) dengan Alm. Thiang Toh Kim Pasal 3 menyatakan :

"kalau rumah itu sudah siap didirikan/diperbaiki oleh pihak kedua (ic. Thiang Toh Kim) maka rumah itu menjadi hak milik pihak pertama (ic. Nyonya Tej Kaur) tanpa penyerahan berupa apapun;

12. Bahwa senyatanya perbuatan Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi memohonkan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40 kepada Turut Tergugat 1(ic.Kantor Pertanahan Kota Medan) jelas dan nyata mengandung cacat formal sebab tanah dan bangunan tersebut adalah milik Penggugat, dan oleh karenanya pantas - dan beralasan hukum kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum;

13. Bahwa kemudian pada tanggal 27 November 2010 Than Tjoe Moi dan Endra Agustia mengadakan Perikatan Jual Beli atas tanah dan rumah toko objek Perkara kepada Tergugat IX dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli Nomor 68. Selanjutnya pada tanggal yang sama membuat Surat Kuasa kepada Tergugat IX untuk mengurus dan menyelesaikan surat – surat yang berkaitan dengan hak kepemilikan serta menjual dan menyewakan kepada siapa saja yang bersedia membeli dengan harga dan syarat – syarat yang dilakukan oleh penerima kuasa;

14. Kerugian Materil : dengan adanya perbuatan orang tua Tergugat I s.d Tergugat V dan orang tua Tergugat VI s.d Tergugat IX berupa pengalihan Hak atas tanah dan bangunan satu buah Ruko milik Penggugat dan disertai

Halaman 11 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



dengan perbuatan membuat perikatan Jual Beli dengan Tergugat X dihadapan Turut Tergugat II, sehingga Penggugat tidak dapat menempati dan/atau mengambil sewa atas ruko objek perkara tersebut, Penggugat merugi dengan perincian sebagai berikut:

- a. Tanah dan Rumah toko objek perkara senilai ± Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- b. Sewa ruko sejak tahun 1964 sampai dengan saat ini yaitu : 54 tahun x Rp. 25.000.000,- = Rp. 1. 350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah);

15. Kerugian immateril : Penggugat merasa terpukul akibat perbuatan Tergugat – Tergugat, sebagai warga negara yang baik Penggugat telah diabaikan begitu saja hak yang telah turun temurun diperolehnya, oleh karenanya Penggugat dengan berat hati mengajukan gugatan aquo ke Pengadilan Negeri Medan. Karenanya walaupun kerugian inmateril yang dialami Penggugat sulit diukur besarnya dengan uang, maka untuk memudahkan tuntutan Penggugat, dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan kerugian inmateril Penggugat dengan harga yang layak yakni sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);

16. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan demikian patut dan berdasarkan hukum jika perbuatan Tergugat - I, Tergugat - II, Tergugat - III dan Tergugat – IV, Tergugat - V, Tergugat - VI, Tergugat – VII, Tergugat – VIII Tergugat IX, dan Tergugat X serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigdaad) sebagaimana kualifikasi hukum yang telah digariskan oleh ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan seorang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

17. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat - I, Tergugat - II, Tergugat - III dan Tergugat -IV, Tergugat - V, Tergugat - VI,

Halaman 12 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Tergugat – VII, Tergugat – VIII Tergugat IX , Tergugat - X dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatigdaad) maka patut dan berdasarkan hukum pula jika Tergugat - I, Tergugat - II, Tergugat - III dan Tergugat – IV, Tergugat - V, Tergugat - VI, Tergugat – VII, Tergugat – VIII, Tergugat IX, Tergugat- X dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihukum untuk mengganti kerugian kepada Penggugat, baik kerugian materil maupun immateril;

18. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat tidak hampa dan ada kekhawatiran berdasarkan sangkaan yang beralasan Tergugat-Tergugat akan mengabaikan putusan Pengadilan serta akan mengalihkan kepemilikan tanah objek perkara dan/atau tindakan lain yang dapat merugikan kepentingan Penggugat lebih jauh lagi, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslagh), terhadap tanah objek perkara seluas $\pm 195 \text{ M}^2$ (lebih kurang seratus sembilan puluh lima meter persegi), yang terletak di Jalan Veteran Nomor 140-A, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan, dengan batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatas dengan Bioskop Cahaya $\pm 27,30 \text{ m}$;
- Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Ny. Siti $\pm 27,30 \text{ m}$;
- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Veteran $\pm 6,80 \text{ m}$;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Gg. Kebakaran $\pm 5,20 \text{ m}$;

19. Bahwa untuk menghindarkan timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Penggugat dan oleh karena gugatan Penggugat aquo didukung dengan fakta-fakta dan bukti-bukti yang kuat menurut hukum, maka pantas dan beralasan menurut hukum agar Pengadilan Negeri Medan menjatuhkan putusan hukum yang dapat dijalankan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada verzet, banding dan kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil gugatan yang tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan suatu hari persidangan dan selanjutnya memanggil para pihak serta memberikan amar putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat - I, Tergugat - II, Tergugat - III dan Tergugat - IV, Tergugat - V, Tergugat - VI, Tergugat - VII, Tergugat - VIII, Tergugat IX, Tergugat - X dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechmatigdaad);
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pertapakan yang di atasnya berdiri satu pintu rumah Toko seluas 195 m² yang terletak di jalan Veteran Kelurahan belawan I Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan dengan batas dan ukuran sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatas dengan Bioskop Cahaya ± 27,30 m;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Ny. Siti ± 27,30 m;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Veteran ± 6,80 m;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Gg. Kebakaran ± 5,20 m;
4. Menyatakan tidak sah dan Batal demi hukum, surat – surat antara lain:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 40/Belawan I, dengan Surat Ukur Nomor 24/1992 Terakhir A.N. Endra Agustia dan Than Tjo Moi Yang diterbitkan Turut Tergugat I;
 - Surat Perikatan Jual Beli Nomor 68 tertanggal 27 November 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
 - Surat Kuasa Nomor 69 tertanggal 27 November 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
5. Menyatakan tidak sah, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum segala perbuatan hukum dan/atau segala sesuatu yang terbit dari padanya;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X menyerahkan sebidang tanah pertapakan

Halaman 14 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



yang di atasnya berdiri satu pintu rumah Toko seluas 195 m² yang terletak di jalan Veteran Kelurahan belawan I Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan dengan batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatas dengan Bioskop Cahaya ± 27,30 m ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Ny. Siti ± 27,30 m ;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Veteran ± 6,80 m ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Gg. Kebakaran ± 5,20 m
- Dalam keadaan kosong tanpa beban suatu hak apapun

juga;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat berupa uang sebesar Rp. 2.350.000.000,- (dua milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dibayar tunai dan sekaligus;
8. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian inmateril/moril kepada Penggugat berupa uang sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) dibayar secara tunai dan sekaligus;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslagh), terhadap sebidang tanah pertapakan yang di atasnya berdiri satu pintu rumah Toko seluas 195 m² yang terletak di jalan Veteran Kelurahan belawan I Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan dengan batas dan ukuran sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatas dengan Bioskop Cahaya ± 27,30 m;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Ny. Siti ± 27,30 m;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Veteran ± 6,80 m;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Gg. Kebakaran ± 5,20 m;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu atau serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi dari Tergugat-Tergugat;
11. Menghukum Tergugat - I, Tergugat - II, Tergugat - III dan Tergugat - IV, Tergugat - V, Tergugat - VI, Tergugat - VII,

Halaman 15 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Tergugat – VIII Tergugat - IX, Tergugat - X dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi putusan ini;

12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, dengan kerendahan hati, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Membaca Jawaban Kuasa Tergugat-I Sampai dengan Tergugat-V telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menolak seluruh dalil Penggugat dalam Gugatan, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan terbukti kebenarannya secara hukum.

GUGATAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM

2. Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum karena tidak dilengkapi tandatangan baik oleh Penggugat maupun kuasanya sehingga Gugatan aquo secara yuridis belum sempurna, cacat formil dan tidak berdasarkan hukum.
 - 2.1 Penggugat pada halaman 13 gugatan hanya menyebutkan nama kuasa hukumnya dari Law Office Aulia Zulfri, S.H. & Associates tanpa dilengkapi dengan tandatangan, tidak adanya tandatangan dalam suatu Gugatan menyebabkan Gugatan aquo tidak sah, tidak berdasarkan hukum dan demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima.
 - 2.2 Kaidah hukum yang mengatur tentang pemberian tandatangan dalam Gugatan memberikan aturan sebagai berikut: (kami kutip dengan penambahan huruf tebal)
 - 1) Pasal 118 ayat (1) HIR menyatakan bahwa “Gugatan perdata atau tuntutan hak yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya

Halaman 16 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



menurut Pasal 123 kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, ke tempat tinggal sebenarnya.”

- 2) Pasal 123 ayat (1) HIR menyatakan bahwa “Jika dikehendakinya, maka keduabelah pihak itu boleh dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya kalau orang yang memberi kuasa itu ada hadir sendiri. Orang yang mendakwa dapat juga memberi kuasa itu pada surat permintaan yang ditandatangani dan dimasukkan menurut ayat satu pasal 118 atau pada tuntutan yang dilakukan dengan lisan menurut pasal 120; dan dalam hal tersebut kemudian ini yang demikian itu disebutkan dalam catatan yang dibuat tentang tuntutan itu.”

2.3 Berdasarkan kaidah-kaidah hukum yang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V uraikan dalam angka 2.2 dan dihubungkan dengan halaman 13 gugatan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

2.3.1 Tanda tangan merupakan syarat formil surat gugatan, dengan merujuk Pasal 118 ayat (1) tanda tangan (handtekening, signature) ditulis dengan tangan sendiri, bagi pihak yang tidak dapat menulis dapat membubuhkan cap jempol diatas surat gugatan karena berdasarkan Staats-blad 1919-776 cap jempol disamakan dengan tanda tangan;

2.3.2 Apabila gugatan diajukan sendiri oleh Penggugat maka akan ditandatangani oleh Penggugat sendiri, demikian pula apabila menggunakan jasa advokat/kuasa hukum maka yang menandatangani adalah kuasa hukumnya, tanda tangan juga diperlukan dalam surat gugatan bahkan dapat dikatakan sangat penting, mengenai hal ini tidak perlu dibahas lebih jauh karena dimasa yang sudah modern seperti sekarang, tanda tangan sudah tidak asing lagi;

2.3.3 Tanda tangan Penggugat dalam surat gugatan yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri merupakan

Halaman 17 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



wujud dari pada pertanggungjawaban adanya gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat;

2.3.4 Apabila gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau kuasa hukumnya tidak ditandatangani, maka Gugatan aquo secara yuridis belum sempurna, tidak sah dan tidak berdasarkan hukum.

2.3.5 Berdasarkan uraian pada angka 2.3.1 sampai 2.3.4 maka sudah cukup jelas terlihat bahwa gugatan Penggugat yang tidak dilengkapi tandatangan menjadi tidak sah, tidak memiliki dasar hukum serta secara yuridis belum sempurna dan cacat formil, sehingga Gugatan aquo sudah selayaknya dan sepatutnya menurut hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBELI)

3. Gugatan Penggugat tidak jelas/obscuur libel karena tidak menyebutkan berdasarkan surat keterangan waris darimana/putusan pengadilan mana yang menyatakan Penggugat adalah ahli waris dari kakek dan orang tua Penggugat dan tidak menyebutkan apa yang diwarisinya serta berapa orang yang menjadi ahli waris

3.1 Penggugat dalam Angka 2 pada halaman 3 gugatan mendalilkan sebagai berikut (kami kutipkan dengan penambahan cetak tebal):

“Bahwa tanah dan bangunan sebagaimana tersebut diatas diperoleh Penggugat dari warisan keluar secara turun-temurun dari kakek Penggugat dan kemudian diteruskan oleh orang tua Penggugat dan sepeninggalan orang tua Penggugat tanah dan bangunan tersebut diturunkan kepada Penggugat.”

3.2 Dalil Penggugat dengan tegas memperlihatkan adanya sengketa hak atas tanah tetapi Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas berdasarkan surat keterangan ahli waris darimana/putusan pengadilan mana yang menyatakan Penggugat adalah ahli waris dari kakek dan orang tua Penggugat yang menjadi alas hak Penggugat dan apa yang diwarisinya serta berapa orang yang menjadi ahli waris, tidak disebutkannya berdasarkan surat keterangan ahli waris

Halaman 18 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



darimana/putusan pengadilan mana yang menyatakan Penggugat adalah ahli waris dari kakek dan orang tua Penggugat yang menjadi alas hak Penggugat dan apa yang diwarisinya serta berapa orang yang menjadi ahli waris menyebabkan Gugatan aquo demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), hal ini sejalan dengan ketentuan hukum yang berlaku yang menyatakan seorang ahli waris dari orang yang telah meninggal dunia harus ditentukan oleh Instansi/pejabat yang berwenang untuk itu setidaknya surat keterangan lurah yang dikuatkan camat atau penetapan Pengadilan Negeri setempat.

4. Gugatan Penggugat tidak jelas/obscuur libel karena tidak jelas dalam mendalilkan objek hibah mana yang sesungguhnya nenek Penggugat berikan kepada ayah Penggugat.

- 4.1 Penggugat dalam huruf e pada halaman 4 mendalilkan sebagai berikut (kami kutip dengan penambahan cetak tebal):

“Bahwa tahun 1973 Almh. Tej Kaur (Ic. Nenek Penggugat) telah menghibahkan dan menyerahkan satu panggung Bioskop dari batu kepunyaan Almh. Tej Kaur (Ic. Nenek Penggugat) yang terletak di Jalan Veteran Belawan berdiri diatas sebidang tanah sewa yang diuraikan dalam surat perjanjian sewa tanggal 30 Juni 1970 Nomor S.B./1462/1970 kepada G Partap Singh (Ic. Ayah Penggugat) sebagaimana termaktub dalam Akta Hibah Nomor 12 tanggal 6 Juni 1973.”

- 4.2 Penggugat dalam huruf g pada halaman 5 mendalilkan sebagai berikut (kami kutip dengan penambahan cetak tebal):

“Bahwa dengan demikian sejak dihibahkannya dan diterbitkan Surat pemberian hak pakai atas tanah aquo sebagaimana Surat Perjanjian Hak Pakai untuk tanah pelabuhan No. S.B/2302/1981 tertanggal 24 Desember 1981 atas kepemilikan bidang tanah aquo berikut gedung Bioskop dan 1 pintu toko yang terletak di Jalan Veteran Belawan telah beralih kepemilikannya kepada G Partap Singh (Ic. Ayah Penggugat).”



- 4.3 Objek hibah yang nenek Penggugat berikan kepada ayah Penggugat hanya satu panggung bioskop dan bukan termasuk 1 (satu) pintu toko/rumah disebelah barat panggung bioskop, sehingga menjadi tidak jelas ketika Penggugat mendalilkan 1 (satu) pintu toko/rumah disebelah barat panggung bioskop juga termasuk objek hibah tanpa menyebutkan berdasarkan akta hibah mana yang menyatakan bahwa ada objek hibah lain selain 1 (satu) panggung Bioskop.
- 4.4 Dalil Penggugat dengan tegas memperlihatkan adanya sengketa hak atas tanah tetapi Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas berdasarkan akta hibah mana yang menyatakan bahwa ada objek hibah lain selain 1 (satu) panggung bioskop, tidak disebutkannya berdasarkan akta hibah mana yang menyatakan ada objek hibah lain selain satu panggung bioskop yang menjadi alas hak Penggugat menyebabkan Gugatan aquo demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), hal ini sejalan dengan ketentuan hukum yang berlaku yang menyatakan seorang penerima hibah dari pemberi hibah harus ditentukan dengan adanya Akta Hibah.
5. Gugatan Penggugat tidak menunjukkan dengan jelas dan terang ikatan hukum antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat X, Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi secara bersamaan:
 - 5.1 Dalil Penggugat yang dipergunakan untuk menunjukkan ikatan hukum antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat X, Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi adalah kami kutip dengan penambahan cetak tebal):
 - 5.1.1 Penggugat dalam halaman 9 pada angka 13 Gugatan mendalilkan sebagai berikut:

“Bahwa kemudian pada tanggal 27 November 2010 Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia mengadakan Perikatan Jual Beli atas tanah dan rumah perkara kepada Tergugat IX dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli Nomor 68. Selanjutnya pada tanggal yang sama membuat Surat

Halaman 20 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Kuasa kepada Tergugat IX untuk mengurus dan menyelesaikan surat-surat yang berkaitan dengan hak kepemilikan serta menjual dan menyewakan kepada siapa saja yang bersedia membeli dengan harga dan syarat-syarat yang dilakukan oleh penerima kuasa.”

5.1.2 Fakta yang diperoleh dari dalil Penggugat dalam Gugatan adalah sebagai berikut:

- 1) Perikatan Jual Beli dibuat oleh Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia kepada Tergugat IX;
- 2) Surat Kuasa dibuat oleh Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia kepada Tergugat IX;

5.1.3 Kaidah hukum yang mengatur tentang perikatan memberikan aturan sebagai berikut:

- 1) Pasal 1338 KUHPerdota menyatakan bahwa:
“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”
- 2) Pasal 1352 KUHPerdota menyatakan bahwa:
“perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan orang”
- 3) Pasal 1353 KUHPerdota menyatakan bahwa:
“perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melanggar hukum”

5.1.4 Berdasarkan kaidah-kaidah hukum yang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V uraikan pada angka 5.1.3 dan dihubungkan dengan dalil Penggugat dalam halaman 9 angka 13 Gugatan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Mengingat Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa bukan merupakan pihak dalam Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69, maka tidak jelas Pasal mana didalam Perikatan Jual Beli dan



Surat Kuasa yang telah dilanggar oleh Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa terhadap Penggugat.

- 2) Mengingat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bukan merupakan pihak dalam Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69, maka tidak jelas pasal mana didalam Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69 yang telah dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang oleh karenanya Penggugat mendalilkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 3) Gugatan Penggugat yang menggabungkan pihak-pihak yang berbeda secara bersamaan sehingga tidak dapat menunjukkan ikatan hukum yang jelas antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat X, Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi menjadikan Gugatan Penggugat kabur dan tidak terang (obscuur libel) dan oleh karenanya Gugatan Penggugat sudah selayaknya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).
- 4) Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69 yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mendalilkan telah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa ternyata TIDAK MENGIKAT Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa sehingga dalil Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (obscuur libel)
- 5) Penggugat mendalilkan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa sebagai salah satu pihak yang mengadakan Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69 pada tanggal 27

Halaman 22 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Desember 2010, namun faktanya Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa sejak tanggal 9 Mei 2008 telah meninggal dunia sehingga dalil Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (obscuur libel)

6) Mengingat Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bukanlah pihak yang terlibat dalam proses pembuatan Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69, maka dalil Penggugat yang menyatakan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengganti kerugian baik kerugian materiil maupun immateriil kepada Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (obscuur libel)

7) Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69 yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam menyatakan telah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ternyata TIDAK MENGIKAT Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sehingga dalil Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (obscuur libel)

6. Gugatan Penggugat tidak jelas/obscuur libel karena tidak juga memberikan dalil apapun mengenai hubungan antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 049/Belawan I (untuk selanjutnya disebut "SHGB 49") dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 040/Belawan I (untuk selanjutnya disebut "SHGB 40").

6.1 Penggugat dalam Angka 1 pada halaman 3 mendalilkan sebagai berikut (kami kutip dengan penambahan cetak tebal):

"Bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah seluas 1.106 M2 yang di atasnya terdapat bangunan bekas bioskop serta rumah pertokoan

Halaman 23 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



permanen yang terletak di Jalan Veteran Nomor 140/140-A, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan, Kota Belawan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 049/Belawan I terbit tanggal 29 November 1994.”

6.2 Penggugat dalam Angka 6 pada halaman 7 mendalilkan sebagai berikut (kami kutip dengan penambahan cetak tebal):

“Bahwa akan tetapi pada tahun 1983 Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan secara tanpa hak mengklaim sebagian tanah milik Penggugat (vide tanah objek sengketa sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40) dimana tanpa seizin dan/atau tanpa diketahui oleh orang tua Penggugat maupun Penggugat secara diam-diam dan dengan keterangan yang tidak benar Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi membuat Surat Keterangan Penguasaan Tanah atas bidang tanah milik Penggugat sebagaimana Surat Keterangan Nomor 47/A/085/83 tertanggal 31 Agustus 1983 diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Belawan I.”

6.3 Alas hak yang Penggugat dalilkan sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah seluas 1.106 M2 adalah SHGB 49 dan alas hak yang Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi miliki sebagai alas hak yang sah atas sebidang tanah seluas 195 M2 adalah SHGB 040, dimana objek dari kedua SHGB ini jelas berbeda dan tidak saling bersinggungan.

6.4 Penggugat tidak menjelaskan secara terang hubungan SHGB 49 dan SHGB 40, bagaimana Penggugat mendalilkan Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan objek dari kedua SHGB ini jelas berbeda dan tidak saling bersinggungan, serta alas hak yang dimiliki Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi yaitu SHGB 40 terbit terlebih dahulu tertanggal 25 April 1992 dibanding dengan SHGB 49 yang baru terbit pada tanggal 24 November 1994.

Halaman 24 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)

7. Gugatan Penggugat salah pihak (error in persona) karena mendalilkan perbuatan melawan hukum terhadap pihak-pihak yang tidak terikat waris dengan Alm Endra Agustia Als. Thiang Boen Hua

- Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bukan pihak yang terikat waris dengan Alm Endra Agustia Als.

Thiang Boen Hua

Gugatan yang mendalilkan perbuatan melawan hukum terhadap pihak-pihak yang tidak terikat dalam waris tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1045 dan 1058 KUHPerdara, sehingga pihak-pihak yang tidak terikat dengan waris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban, adapun hal ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dapatkan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- 7.1 Dasar Penggugat menarik pihak-pihak menjadi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V didasarkan kepada dalil-dalil sebagai berikut:

7.1.1 Penggugat dalam Angka 6 pada halaman 7 mendalilkan sebagai berikut (kami kutip dengan penambahan cetak tebal):

“Bahwa akan tetapi pada tahun 1983 Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan secara tanpa hak mengklaim sebagian tanah milik Penggugat (vide tanah objek sengketa sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40), dimana tanpa seizin dan/atau tanpa diketahui oleh orang tua Penggugat maupun Penggugat secara diam-diam dan dengan keterangan yang tidak benar Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi telah membuat Surat Keterangan Penguasaan Tanah atas bidang tanah milik Penggugat sebagaimana Surat Keterangan Nomor 47/A/085/83 tertanggal 31 Agustus 1983 diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Belawan I.”

7.1.2 Penggugat dalam Angka 7 pada halaman 8 mendalilkan sebagai berikut (kami kutip dengan penambahan cetak tebal):

Halaman 25 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



“Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah tersebut Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi secara tanpa hak dan melawan hukum telah membuat Surat Keterangan Tanah atas tanah milik Penggugat sebagaimana Surat Keterangan Tanah Nomor 17/SKT/3.MB/1987.”

7.1.3 Penggugat dalam Angka 8 pada halaman 8 mendalilkan sebagai berikut (kami kutip dengan penambahan cetak tebal):

“Bahwa selanjutnya dengan didasarkan pada Surat Keterangan Nomor 47/A/085/83 tertanggal 31 Agustus 1983 diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Belawan I dan Surat Keterangan Tanah Nomor 17/SKT/3.MB/1987 Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Medan, sehingga permohonan hak atas tanah yang diajukan Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40/Belawan I tertanggal 25 April 1992.”

7.1.4 Penggugat dalam Angka 16 pada halaman 10 mendalilkan sebagai berikut (kami kutip dengan penambahan cetak tebal):

“Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan demikian patut dan berdasarkan hukum jika perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigdaad) sebagaimana kualifikasi hukum yang telah digariskan oleh ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara: tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan seorang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”

7.1.5 Penggugat dalam Angka 17 pada halaman 10 mendalilkan sebagai berikut:

Halaman 26 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



“Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigdaad) maka patut dan berdasarkan hukum pula jika Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihukum untuk mengganti kerugian kepada Penggugat, baik kerugian materiil maupun immateriil.”

7.2 Berdasarkan dalil Penggugat dalam halaman 7, 8, 9, 10 pada angka 6, 7, 8, 16 dan angka 17 Gugatan terdapat fakta sebagai berikut:

7.2.1 Pada tahun 1983 pihak-pihak yang membuat Surat Keterangan Penguasaan Tanah sebagaimana Surat Keterangan Nomor 47/A/085/83 tertanggal 31 Agustus 1983 diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Belawan I adalah Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi;

7.2.2 Pada tahun 1987 pihak-pihak yang membuat Surat Keterangan Tanah atas tanah sebagaimana Surat Keterangan Tanah Nomor 17/SKT/3.MB/1987 adalah Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi;

7.2.3 Pihak-pihak yang mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Medan sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40/Belawan I tertanggal 25 April 1992 adalah Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi;

7.2.4 Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tiba-tiba dilibatkan sebagai pihak Tergugat dalam Gugatan aquo untuk menanggung perbuatan dan ganti rugi terhadap apa yang tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Halaman 27 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



7.3 Berdasarkan keterangan Berita Acara Penghadapan Alm. Endra Agustia oleh Balai Harta Peninggalan Medan tertanggal 11 Agustus 2008 disebutkan sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 9 Mei 2008 telah meninggal Tn Endra Agustia Thiang sesuai akta kematian 392/2008;
- Alm Endra Agustia Thiang tidak ada meninggalkan surat wasiat;
- Alm Endra Agustia Thiang tidak ada meninggalkan harta kekayaan;

7.4 Kaidah hukum yang mengatur tentang waris memberikan aturan sebagai berikut:

- 1) Pasal 1045 KUHPerdota menyatakan bahwa “tidak seorangpun diwajibkan untuk menerima warisan yang jatuh kepadanya.”
- 2) Pasal 1058 KUHPerdota menyatakan bahwa “ahli waris yang menolak warisan dianggap tidak pernah menjadi ahli waris.”

7.5 Berdasarkan kaidah-kaidah hukum yang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V uraikan dalam angka 6.4 dan dihubungkan dengan dalil Penggugat dalam Angka 16 dan 17 pada halaman 10 Gugatan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

7.5.1 Dalil yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam menyatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai ahli waris Endra Agustia Als. Thiang Boen Hua **TERNYATA TIDAK MENGIKAT** Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V karena Alm Endra Agustia Thiang tidak ada meninggalkan surat wasiat dan harta kekayaan apapun kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sehingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bukan merupakan pihak penerima waris/harta kekayaan apapun dari Alm Endra Agustia Als. Thiang Boen Hua, sehingga keberadaan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang ditarik sebagai ahli

Halaman 28 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



waris Endra Agustia Als. Thiang Boen Hua menjadi error in persona;

7.5.2 Mengingat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bukanlah penerima waris Endra Agustia Als. Thiang Boen Hua maka dalil Penggugat yang meminta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengganti kerugian kepada Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil kepada Penggugat menjadi error in persona karena Alm Endra Agustia Thiang tidak ada meninggalkan surat wasiat dan harta kekayaan apapun kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak pernah terikat sebagai penerima waris;

7.5.3 Berdasarkan Angka 7.5.1 dan Angka 7.5.2 diatas, dengan ditariknya langsung Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang nyata-nyata bukan pihak yang menerima waris dari Alm Endra Agustia Als. Thiang Boen Hua, sangat jelas menunjukkan gugatan Penggugat telah salah pihak (error in persona), oleh karenanya Gugatan yang diajukan Penggugat sudah selayaknya dan sepatutnya menurut hukum untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

8. Gugatan Penggugat salah pihak (error in persona) karena mendalilkan perbuatan melawan hukum terhadap pihak-pihak yang tidak terikat dan tidak terlibat dalam Perikatan Jual Beli No. 68 dan Surat Kuasa No. 69

8.1 Dalil Penggugat yang dipergunakan untuk menunjukkan ikatan hukum antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat X, Thiang Boen Hua Als. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi adalah sebagai berikut: (kami kutip dengan penambahan cetak tebal)

8.1.1 Penggugat dalam halaman 9 pada angka 13 Gugatan mendalilkan sebagai berikut:

Halaman 29 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



“Bahwa kemudian pada tanggal 27 November 2010 Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia mengadakan Perikatan Jual Beli atas tanah dan rumah perkara kepada Tergugat IX dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli Nomor 68. Selanjutnya pada tanggal yang sama membuat Surat Kuasa kepada Tergugat IX untuk mengurus dan menyelesaikan surat-surat yang berkaitan dengan hak kepemilikan serta menjual dan menyewakan kepada siapa saja yang bersedia membeli dengan harga dan syarat-syarat yang dilakukan oleh penerima kuasa”

8.1.2 Fakta yang diperoleh dari dalil Penggugat dalam Gugatan adalah sebagai berikut:

- 1) Perikatan Jual Beli dibuat oleh Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia kepada Tergugat IX;
- 2) Surat Kuasa dibuat oleh Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia kepada Tergugat IX;

8.1.3 Kaidah hukum yang mengatur tentang perikatan memberikan aturan sebagai berikut:

- 1) Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa:
“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”
- 2) Pasal 1352 KUHPerdata menyatakan bahwa:
“perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan orang”
- 3) Pasal 1353 KUHPerdata menyatakan bahwa:
“perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melanggar hukum”

8.1.4 Berdasarkan kaidah-kaidah hukum yang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V uraikan pada angka 8.1.3 dan dihubungkan dengan dalil

Halaman 30 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Penggugat dalam halaman 9 angka 13 Gugatan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa bukan merupakan pihak dalam Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa telah melakukan perbuatan melawan hukum menjadi error in persona;
- 2) Dalil yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam menyatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa sebagai salah satu pihak pembuat Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69 ternyata tidak mengikat Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa karena Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69 tersebut dibuat pada tanggal tanggal 27 Desember 2010, namun faktanya Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa sejak tanggal 9 Mei 2008 telah meninggal dunia, sehingga dalil Penggugat yang menarik Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa sebagai salah satu pihak dalam pembuatan Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69 menjadi error in persona;
- 3) Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bukan merupakan pihak dalam Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum menjadi error in persona;
- 4) Mengingat Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bukanlah pihak yang terlibat dalam proses pembuatan Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69, maka dalil Penggugat yang menyatakan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan

Halaman 31 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengganti kerugian kepada Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil kepada Penggugat menjadi error in persona;

- 5) Berdasarkan angka 1 sampai dengan angka 4 diatas, dengan ditariknnya langsung Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang nyata-nyata bukan pihak yang membuat Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69 bersama dengan Tergugat X, sangat jelas menunjukkan gugatan Penggugat telah salah pihak (error in persona), oleh karenanya Gugatan yang diajukan Penggugat sudah selayaknya dan sepatutnya menurut hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

9. Semua dalil yang telah diungkapkan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam bagian eksepsi dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini.
10. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan ini MENOLAK SELURUH DALIL PENGGUGAT DALAM GUGATAN, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan terbukti kebenarannya menurut hukum.

RUMAH DISEBELAH BARAT PANGGUNG BIOSKOP YANG BERADA DI VETERAN NO. 140A BELAWAN KOTAMADYA MEDAN BUKANLAH MILIK PENGGUGAT TETAPI ADALAH MILIK ALM. THIANG TJOE MOI DAN ALM. ENDRA AGUSTIA ALS. THIANG BOEN HOA, KARENA HIBAH YANG NENEK PENGGUGAT BERIKAN KEPADA AYAH PENGGUGAT HANYALAH 1 (SATU) PANGGUNG BIOSKOP DAN BUKAN TERMASUK RUMAH DISEBELAH BARAT PANGGUNG BIOSKOP

11. Tanah yang dimaksudkan Penggugat dalam Gugatan adalah tanah yang dahulunya berada dibawah pengawasan dan pengelolaan Pelabuhan Belawan, namun sejak tahun 1982 telah terbit Keputusan

Halaman 32 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Bersama Menteri Perhubungan dan Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 No.KM/70/AL.101/PHB.82 yang mengatur mengenai batas daerah lingkungan kerja pelabuhan Belawan, sehingga tanah tersebut statusnya telah berubah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara cq Departemen Dalam Negeri dan saat itu belum ada pihak manapun yang diberikan hak kepemilikan atasnya.

12. Alm. Thiang Tjoe Moi dan Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa adalah pemilik tanah seluas 195m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 40 (untuk selanjutnya disebut "SHGB 40") yang semula statusnya merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sebagaimana uraian Surat Keterangan Pendaftaran tanah No 594-1193/1987 tanggal 22 September 1987 yang letaknya sesuai dengan gambar situasi No. 2296/87 tanggal 14 September 1987 dan penguasaan fisiknya oleh Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa sesuai dengan Surat Keterangan No. 17/SKT/SMB/1987 tanggal 1 Agustus 1987 yang dikeluarkan oleh Camat Medan Kota Belawan, adapun dokumen yang telah Alm. Thiang Tjoe Moi dan Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa peroleh adalah sebagai berikut:

- 1) Pada tanggal 7 Desember 1982 mendapatkan penetapan dari Pengadilan Negeri Medan melalui Surat Penetapan No. 885/PM/1982/PN.Mdn yang pada intinya menerangkan bahwa Pemohon Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa adalah ahli waris dari Thiang Kok Yhin dan Yet le Moi;
- 2) Pada tanggal 3 Agustus 1983 mendapatkan surat dari Kepala Kelurahan Belawan I melalui Surat Keterangan No. 147/A/0085/83 yang pada intinya menerangkan bahwa toko yang berada diatas tanah aquo dibangun atas biaya Thiang Toh Kim berhubung Thiang Toh Kim telah meninggal dunia maka toko tersebut ditempati oleh ahli warisnya yaitu Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa;
- 3) Pada tanggal 29 November 1983 mendapatkan surat dari Kepala Kelurahan Belawan I melalui Surat Keterangan No. 267/A/0085/83 yang pada intinya menerangkan bahwa toko dibangun diatas tanah kepunyaan Negara, surat ini diberikan kepada Ahli Waris Thinag Toh Kim yaitu Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa;

Halaman 33 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



- 4) Pada tanggal 10 Desember 1983 mendapatkan penetapan dari Pengadilan Negeri Medan melalui Surat Penetapan No. 1865/PM/Perd/1983/PN.Mdn yang pada intinya menyatakan bahwa Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa sebagai Ahli Waris sah dari Thiang Toh Kim dan berhak menempati toko yang berada diatas tanah aquo;
 - 5) Pada tanggal 2 Mei 1995 mendapatkan surat dari Kotamadya Daerah Tingkan II Medan melalui Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 0107/644.2/Mbl/282 yang pada intinya memberikan Izin Mendirikan Bangunan toko bertingkat 2 (dua) kepada Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa;
13. Sengketa terkait kepemilikan tanah aquo ini sebelumnya pernah diajukan oleh Partap Singh (in casu ayah Penggugat) kepada Thiang Boen Seng, Thiang Boen Hoa, Thiang Boen Peng, Thiang Tjoe Moi dalam perkara perdata pada Pengadilan Negeri Medan dengan No. 79/Perd/1982/PN.Mdn yang telah diputus pada tanggal 19 Oktober 1982 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 652/Perd/1982/PT.Mdn tertanggal 6 Maret 1983;
- 13.1 Pihak adalah sebagai berikut:
- 1) Penggugat: Partap Singh (in casu Ayah Penggugat ; anak Tej Kaur);
 - 2) Tergugat I: Thiang Boen Seng ;
 - 3) Tergugat II: Thiang Boen Hoa (in casu Suami Tergugat I dan Ayah Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V ; anak Thiang Toh Kim);
 - 4) Tergugat III: Thiang Boen Peng;
 - 5) Tergugat IV: Thiang Tjoe Moi (in casu Istri Tergugat VI, Ayah Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX ; anak Thiang Toh Kim);
- 13.2 Pada proses persidangan terdapat fakta-fakta sebagai berikut:
- 1) Tej Kaur (in casu Nenek Penggugat) memiliki 1 (satu) Gedung Bioskop yang bernama Bioskop Cahaya;
 - 2) Tej Kaur (in casu Nenek Penggugat) dan Thiang Toh Kim (in casu Kakek Tergugat) membuat perjanjian berdasarkan Akta Notaris Marah Sutan Nasution No. 24 tanggal 16 Juli 1964 (untuk selanjutnya disebut "Akta

Halaman 34 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



24") untuk mendirikan rumah disebelah barat panggung bioskop, adapun ketentuan dalam Akta 24 adalah sebagai berikut:

- a. Tej Kaur (in casu Nenek Penggugat) memberi persetujuan kepada Thiang Toh Kim untuk meneruskan pekerjaan pendirian/perbaikan rumah kepunyaan Tej Kaur (in casu Nenek Penggugat) yang letaknya di Jalan Siak (sekarang disebut Jalan Veteran) Belawan, disebelah Barat Bioskop Cahaya sampai selesai (Pasal 1 Akta 24)
 - b. Semua bahan-bahan dan ongkos-ongkos untuk melaksanakan pendirian/perbaikan rumah tersebut ditanggung dan dibayar oleh Thiang Toh Kim sendiri (Pasal 2 Akta 24)
 - c. Jikalau rumah itu sudah siap didirikan, maka rumah itu seluruhnya dapat ditempati oleh Thiang Toh Kim dengan tidak membayar suatu ganti kerugian lagi kepada Tej Kaur, dalam hal yang sedemikian itu kedua belah pihak akan membuat perjanjian sewa menyewa tentang rumah tersebut yang syarat-syaratnya akan ditentukan oleh kedua belah pihak dengan mufakat (Pasal 4 Akta 24)
 - d. Apabila Tej Kaur hendak menjual rumah itu, hak utama akan diberikan kepada Thiang Toh Kim untuk membelinya dan selanjutnya apabila rumah itu dijual kepada orang lain, maka Thiang Toh Kim harus dinyatakan sebagai penyewa daru rumah tersebut (Pasal 5 Akta 24);
- 3) Setelah rumah tersebut siap didirikan, maka pada bulan Januari 1965 Thiang Toh Kim beserta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV pindah kedalam rumah tersebut dan membuka toko kelontong dengan nama "Toko Rakyat";
- 4) Pada tahun 1966 Thiang Toh Kim meninggal dunia dan usaha dagang dan penempatan rumah tersebut diteruskan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV sebagai ahliwaris Thiang Toh Kim;

Halaman 35 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



- 5) Setelah Thiang Toh Kim meninggal maka ahliwaris Thiang Toh Kim berhak melanjutkan hak dan kewajiban yaitu menempati rumah dan menuntut pembuatan sewa rumah;
- 6) Sebelum Thiang Toh Kim meninggal, Thiang Toh Kim dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah berulang kali meminta kepada Tej Kaur dan Penggugat untuk membuat perjanjian sewa sesuai Pasal 4 Akta 24, namun Tej Kaur dan Penggugat tidak mau melaksanakan kewajibannya;
- 7) Walaupun demikian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV mengirimkan uang sewa rumah dengan wissel post tetapi wissel post tersebut ditolak kembali oleh Penggugat tanpa ada alasan apapun, namun uang Rp. 1.000.000,- diterima (bukti: kwitansi Rp. 500.000,- tanggal 7 Juni 1981, kwitansi Rp. 200.000,- tanggal 19 Juni 1981, kwitansi Rp. 200.000,- tanggal 28 Juni 1981, kwitansi Rp. 100.000,- tanggal 5 Juli 1981) sebagai harga sewa sesuai Peraturan Pemerintah No. 49 tahun 1963 Pasal 1 huruf b dan c;
- 8) Untuk membuktikan keinginan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk melaksanakan perjanjian sewa sesuai pada Pasal 4 Akta 24 maka pada tanggal 12 September 1973 Tergugat I telah memajukan permohonan kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Deli Serdang Kotamadya Tebingtinggi agar menetapkan biaya sewa rumah sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 49/1963;
- 9) Menindaklanjuti hal diatas maka Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Deli Serdang Kotamadya Tebingtinggi mengirimkan surat No. 194a/II/KUP/73 tertanggal 15 September 1973 dan surat No. 199/II/KUP/73 tertanggal 20 September 1973 telah memanggil Tej Kaur untuk memberikan keterangan tentang persoalan rumah terperkara akan tetapi Tej Kaur

Halaman 36 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



tidak mengindahkan undangan dari instansi resmi pemerintah tersebut;

- 10) Jelas terlihat itikad baik dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk melaksanakan Akta 24 terkhusus dalam ketentuan Pasal 4;
- 11) Namun sebaliknya baik Tej Kaur maupun Penggugat tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya sesuai ketentuan Pasal 4 Akta 24, sehingga permintaan Penggugat untuk pembatalan Akta 24 beserta tuntutan ganti kerugian dengan dalil Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tidak bersedia melaksanakan kewajibannya sesuai Pasal 4 Akta 24 adalah tidak memiliki dasar hukum;
- 12) Permintaan Penggugat agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV mengosongkan rumah terperkara adalah tidak memiliki dasar hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 Akta 24;
- 13) Akta 24 yang dibuat oleh Tej Kaur dan Thiang Toh Kim berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak dan ahliwarisnya sehingga Akta 24 wajib dilaksanakan oleh kedua belah pihak;

13.3 Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata No. 79/Perd/1982/PN.Mdn adalah sebagai berikut:

- 1) Objek yang diperjanjikan antara Tej kaur dengan Thiang Toh Kim adalah rumah disebelah barat Gedung Bioskop Cahaya, sedangkan Objek yang dihibahkan pada Penggugat sesuai Akta Hibah Notaris Marah Nasution No. 12 tertanggal 6 Juni 1973 (untuk selanjutnya disebut "Akta Hibah 12") adalah tegas hanya 1 (satu) panggung Bioskop, jadi tidak termasuk didalamnya rumah disebelah barat panggung bioskop;
- 2) Oleh karena yang dihibahkan pada Penggugat hanya panggung bioskop dan tidak termasuk rumah sebelah baratnya (rumah terperkara) yang sekarang ditempati Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan karena ahli waris Tej Kaur menurut bukti keterangan

Halaman 37 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



kewarisan No. 2 tahun 1959 ternyata ada 5 (lima) orang maka Penggugat tidak dapat menggugat rumah tersebut secara berdiri sendiri.

- 13.4 Amar putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara No. 79/Perd/1982/PN.Mdn (untuk selanjutnya disebut "Putusan PN 79") kami kutipkan sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi:

Menyatakan gugatan Penggugat dalam rekonpensi tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini yang sampai hari ini dihitung sebanyak Rp. 8.750,- (delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)"

- 13.5 Amar putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara No. 652/Perd/1982/PT.Mdn (untuk selanjutnya disebut "Putusan PT 652") kami kutipkan sebagai berikut:

Menerima permohonan akan pemeriksaan peradilan dalam tingkat banding dari Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam

Rekonpensi/Pembanding/Terbanding ;

Dalam Kompensi:

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 19 Oktober 1982 No. 79/Perd/1982/PN.Mdn untuk bagian Kompensi yang dimohonkan pemeriksaan peradilan dalam tingkat banding;

Dalam Rekonpensi:

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 19 Oktober 1982 No. 79/Perd/1982/PN.Mdn untuk bagian Rekonpensi yang dimohonkan pemeriksaan peradilan dalam tingkat banding;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi/Pembanding/Terbanding untuk membayar



biaya-biaya perkara baik yang timbul ditingkat pertama maupun ditingkat banding, biaya mana dalam peradilan tingkat banding saja dihitung sebesar Rp. 8.200,- (delapan ribu dua ratus rupiah)

Memerintahkan pengiriman sehelai turunan resmi dari putusan ini beserta berkas perkaranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan.”

14. Dalam gugatan halaman 4 huruf e dan halaman 5 huruf g, Penggugat mendalilkan sebagai pemilik seluruh tanah aquo dengan alas hak yaitu Akta Hibah 12 dari Tej Kaur (in casu Nenek Penggugat) kepada Partap Singh Singh (in casu ayah Penggugat), namun objek hibah yang dimaksudkan dalam Akta Hibah 12 ternyata hanyalah sebatas 1 (satu) panggung bioskop yang bernama Bioskop Cahaya saja dan bukan termasuk tanah dan rumah yang berada disebelah barat panggung bioskop yang dibangun diatas SHGB 40.
15. Berdasarkan fakta tersebut diatas, JELAS Penggugat bukanlah pihak yang berhak atas tanah dan rumah disebelah barat panggung bioskop yang berada di Jl. Veteran No. 140A Belawan seluas 195m2 yang dibangun diatas SHGB 40, sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak.

PENERBITAN SHGB 40 TELAH SESUAI DAN MENGIKUTI SELURUH PROSEDUR YANG BERLAKU

16. Penerbitan SHGB 40 telah sesuai dengan prosedur hukum dan telah sesuai dengan Surat Keterangan Instansi yang berwenang c.q Lurah Kelurahan Belawan I, dimana tanah dan rumah disebelah barat panggung bioskop adalah milik Alm. Thiang Tjoe Moi dan Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa berdasarkan Warisan dari orang tua Alm. Thiang Tjoe Moi dan Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa. Tanah dan rumah disebelah barat panggung bioskop tersebut pada awalnya berstatus tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan tidak pernah diusahai maupun dikuasai oleh pihak lain. Adapun dokumen yang telah Alm. Thiang Tjoe Moi dan Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa peroleh adalah sebagai berikut:
 - 1) Pada tanggal 7 Desember 1982 mendapatkan penetapan dari Pengadilan Negeri Medan melalui Surat Penetapan No. 885/PM/1982/PN.Mdn yang pada intinya menerangkan bahwa

Halaman 39 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



- Pemohon Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa adalah ahli waris dari Thiang Kok Yhin dan Yet le Moi;
- 2) Pada tanggal 3 Agustus 1983 mendapatkan surat dari Kepala Kelurahan Belawan I melalui Surat Keterangan No. 147/A/0085/83 yang pada intinya menerangkan bahwa toko yang berada diatas tanah aquo dibangun atas biaya Thiang Toh Kim berhubung Thiang Toh Kim telah meninggal dunia maka toko tersebut ditempati oleh ahli warisnya yaitu Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa;
 - 3) Pada tanggal 29 November 1983 mendapatkan surat dari Kepala Kelurahan Belawan I melalui Surat Keterangan No. 267/A/0085/83 yang pada intinya menerangkan bahwa toko dibangun diatas tanah kepunyaan negara, surat ini diberikan kepada Ahli Waris Thiang Toh Kim yaitu Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa;
 - 4) Pada tanggal 10 Desember 1983 mendapatkan penetapan dari Pengadilan Negeri Medan melalui Surat Penetapan No. 1865/PM/Perd/1983/PN.Mdn yang pada intinya menyatakan bahwa Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa sebagai Ahli Waris sah dari Thiang Toh Kim dan berhak menempati toko yang berada diatas tanah aquo;
 - 5) Pada tanggal 2 Mei 1995 mendapatkan surat dari Kotamadya Daerah Tingkan II Medan melalui Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 0107/644.2/Mbl/282 yang pada intinya memberikan Izin Mendirikan Bangunan toko bertingkat 2 (dua) kepada Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa ;
17. Turut Tergugat I telah menerbitkan SHGB 40 atas nama Alm. Thiang Tjoe Moi dan Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa pada tanggal 25 April 1992 berdasarkan prosedur yang sesuai dan sah karena Alm. Thiang Tjoe Moi dan Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa secara hukum adalah benar sebagai penerima waris dari orang tua Alm. Thiang Tjoe Moi dan Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa, sehingga tidak benar dalil petitum Penggugat pada halaman 11 Gugatan yang menyatakan bahwa proses penerbitan SHGB 40 dilakukan dengan tidak sah karena dilakukan tanpa ijin dari Penggugat, karena dari semula tanah dan rumah disebelah barat

Halaman 40 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



panggung bioskop tersebut dikuasai langsung oleh Negara dan tidak pernah diusahai ataupun dikuasai oleh pihak lain. Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan proses penerbitan SHGB 40 dilakukan dengan tidak sah karena dilakukan tanpa ijin dari Penggugat menjadi patut untuk dikesampingkan.

18. Penerbitan SHGB 40 atasnama Alm. Thiang Tjoe Moi dan Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa tidak ada hubungannya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 49 (untuk selanjutnya disebut "SHGB 49") yang Penggugat miliki. Mengingat objek dalam SHGB 40 dan SHGB 49 jelas merupakan 2 (dua) objek yang berbeda dan tidak saling bersinggungan, dimana SHGB 40 memiliki luas sebesar 195 m2 dan SHGB 49 memiliki luas sebesar 1.106 m2, sehingga dalil Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan SHGB 40 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum menjadi mbingungkan karena dalil tersebut sama sekali tidak memiliki dasar hukum. Hal ini dibuktikan dari terbitnya SHGB 40 tertanggal 25 April 1992 sedangkan SHGB 49 baru terbit tertanggal 24 November 1994 atau sekitar 2 (dua) tahun 7 (tujuh) bulan setelah SHGB 40 diterbitkan dan jika benar objek dalam SHGB 40 dan SHGB 49 ternyata bersinggungan, maka seharusnya bukan Penggugat yang mengajukan gugatan.
19. Mohon menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo bahwa alas hak yang Penggugat dalilkan dalam halaman 4 huruf e Gugatan adalah Akta Hibah 12 dari Tej Kaur (in casu Nenek Penggugat) kepada Partap Singh Singh (in casu ayah Penggugat), namun objek hibah yang dimaksudkan dalam Akta Hibah 12 ternyata hanyalah sebatas 1 (satu) panggung bioskop yang bernama Bioskop Cahaya saja dan bukan termasuk tanah dan rumah yang berada disebelah barat panggung bioskop yang dibangun diatas SHGB 40.
20. Objek dalam pokok perkara merupakan tanah dan rumah disebelah barat panggung bioskop yang telah DIPROSES, DIKAJI DAN DIUJI dalam perkara perdata pada Pengadilan Negeri Medan dengan No. 79/Perd/1982/PN.Mdn yang telah diputus pada tanggal 19 Oktober 1982 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 652/Perd/1982/PT.Mdn tertanggal 6 Maret 1983 dan telah berkekuatan

Halaman 41 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



hukum tetap (inkracht), dimana Majelis Hakim menilai bahwa dalil Partap Singh (in casu ayah Penggugat) yang menyatakan bahwa Partap Singh (in casu ayah Penggugat) sebagai pemilik seluruh tanah aquo dengan alas hak yaitu Akta Hibah 12 dari Tej Kaur (in casu Nenek Penggugat) adalah KELIRU, karena objek hibah yang dimaksudkan dalam Akta Hibah 12 ternyata hanyalah sebatas 1 (satu) panggung bioskop yang bernama Bioskop Cahaya saja dan bukan termasuk tanah dan rumah disebelah barat panggung bioskop yang dibangun diatas SHGB 40.

21. Dalil Penggugat dalam Angka 8 halaman 8 Gugatan menyatakan bahwa Penggugat merasa dirugikan karena diatas tanah Penggugat telah diterbitkan SHGB 40 atas permohonan Alm. Thiang Tjoe Moi dan Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa merupakan dalil yang tidak masuk akal, karena bagaimana mungkin Penggugat dirugikan, sedangkan luas tanah yang Penggugat miliki tetap seluas 1.106 m2 sebagaimana tercantum dalam SHGB 49 dan tidak pernah mengalami pengurangan luas akibat terbitnya SHGB 40. Faktanya, SHGB 40 telah terbit lebih dahulu sehingga tidak mungkin SHGB 40 dapat menyebabkan luas tanah milik Penggugat berdasarkan SHGB 49 menjadi berkurang.
22. Dalam proses penerbitan SHGB 40 tentu Turut Tergugat I juga telah memperhatikan secara terperinci dan melalui rangkaian proses pengujian dan penelitian bahwa seluruh persyaratan yang diperlukan sudah sepenuhnya dipenuhi oleh pemohon, sehingga pada tanggal 25 April 1992 SHGB 40 dapat diterbitkan, sehingga dalil Penggugat dalam petitum angka 4 Halaman 11 Gugatan yang menyatakan bahwa terbitnya SHGB 40 tidak sah dan batal demi hukum menjadi patut untuk dikesampingkan.
23. Sengketa terkait penerbitan SHGB 40 ini sebelumnya pernah diajukan oleh Penggugat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Medan sebagai Tergugat dan Endra Agustia dan Than Tjoe Moi sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara tata usaha negara dan telah DIPROSES, DIKAJI DAN DIUJI pada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan perkara No. 17/G/1996/PTUN-MDN tanggal 14 Januari 1997 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 12/BDG.G-MD/PT.TUN-MDN/1997 tertanggal 21 April 1997 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 181K/TUN/1997 tanggal 26 Agustus 1998 Jo.

Halaman 42 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Peninjauan Kembali No. 01PK/TUN/2000 tanggal 25 April 2002

23.1 Pihak adalah sebagai berikut:

- 1) Penggugat: Penggugat
- 2) Tergugat: Turut Tergugat I
- 3) Tergugat II Intervensi: Endra Agustia dan Than Tjoe Moi

23.2 Amar putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara No. 17/G/1996/PTUN-MDN (untuk selanjutnya disebut "Putusan PTUN 79") kami kutipkan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 55.000,- (lima puluh lima ribu Rupiah)"

23.3 Amar putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara No. 12/BDG.G-MD/PT.TUN-MDN/1997 (untuk selanjutnya disebut "Putusan PT TUN 12") kami kutipkan sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari penggugat/pembanding Jag Dip Singh
- menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tanggal 14 Januari 1997 No. 17/G/1996/P.TUN-MDN yang dimohonkan banding
- Menghukum Penggugat/Pembanding membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah)."

23.4 Amar putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara No. 181K/TUN/1997 (untuk selanjutnya

Halaman 43 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



disebut “Putusan MA TUN 181”) kami kutipkan sebagai berikut:

- Menolak permohonan Kasasi Pemohon Kasasi Jag Dip Singh.”

23.5 Amar putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara No. 01PK/TUN/2000 (untuk selanjutnya disebut “Putusan PK TUN 01”) kami kutipkan sebagai berikut:

- Menyatakan permohonan Peninjauan Kembali Pemohon Peninjauan Kembali Jag Dip Singh tidak dapat diterima.”

23.6 Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V mengambil kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Tidak ada Pihak yang dirugikan karena SHGB 40 luasnya 195 m2 sedangkan SHGB 49 luasnya tidak berkurang dan tetap seluas 1.106 m2;
- 2) SHGB 40 tidak tumpang tindih karena diterbitkan terlebih dahulu daripada SHGB 49
- 3) Proses penerbitan SHGB 40 telah sesuai dan mengikuti prosedur yang berlaku
- 4) Alas hak yang Penggugat dalilkan sebagai pemilik tanah dan rumah adalah Akta Hibah 12, namun objek hibah dalam Akta Hibah 12 ternyata hanyalah sebatas 1 (satu) panggung bioskop yang bernama Bioskop Cahaya saja dan bukan termasuk tanah dan rumah yang berada disebelah barat panggung bioskop yang dibangun diatas SHGB 40, sehingga JELAS bioskop cahaya dengan rumah disebelah bioskop cahaya merupakan objek yang berbeda dan tidak saling bersinggungan karena bioskop cahaya dan rumah disebelah barat bioskop cahaya telah memiliki alas hak masing-masing.

24. Pada tanggal 9 Mei 2008 Endra Agustia Thiang yang merupakan anak dari Thiang Tok Kim dan Yet Ti Moi telah meninggal dunia dan telah tercatat dalam Akta Kematian 392/2008, kemudian pada tanggal 11

Halaman 44 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Agustus 2008 Tergugat I selaku Istri Endra Agustia Thiang menghadap Balai Harta Peninggalan Medan untuk mengurus berita acara penghadapan dan penyempahan Alm. Endra Agustia Thiang dimana ditemukan fakta-fakta sebagai berikut:

- 1) Alm. Endra Agustia Thiang tidak ada meninggalkan surat wasiat;
- 2) Alm. Endra Agustia Thiang tidak ada meninggalkan harta kekayaan.

Sehingga menjadi JELAS bahwa Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa tidak meninggalkan warisan berupa surat wasiat maupun harta kekayaan apapun kepada keluarganya termasuk kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ;

25. Penggugat dalam Angka 10 Halaman 8 Gugatan pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat pada tahun 2003 telah mengadukan Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa ke Polrestabes Medan MS dan keduanya ditetapkan sebagai tersangka. Faktanya, dalam perkara pidana seseorang dapat saja ditetapkan menjadi tersangka dalam sebuah kasus namun status tersangka tersebut belum dapat membuktikan bahwa seseorang tersebut benar telah bersalah, masih ada rangkaian proses hukum yang perlu dijalankan dan dibuktikan lebih lanjut guna membuktikan apakah seseorang dengan status tersangka tersebut benar-benar bersalah atau sebaliknya. Sampai dengan Endra Agustia meninggal dunia pada tahun 2008 terdapat fakta lain yaitu belum ada peningkatan status lebih lanjut, hal ini telah cukup membuktikan bahwa Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa tidak dapat dikategorikan telah terbukti bersalah, terlebih setelah Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa meninggal dunia pada tahun 2008. Hal ini sejalan dengan Pasal 77 KUHPidana yang menyatakan bahwa:

“Kewenangan menuntut pidana hapus, jika tertuduh meninggal dunia.”

26. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam angka 13 halaman 9 Gugatan yang pada intinya mendalilkan bahwa Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa mengadakan Perikatan Jual Beli atas tanah dan rumah disebelah barat panggung bioskop kepada Tergugat IX dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan pembuatan Surat Kuasa Nomor 69 kepada

Halaman 45 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Tergugat IX guna mengurus dan menyelesaikan surat-surat berkaitan dengan hak kepemilikan serta menjual dan menyewakan. Fakta yang ada adalah sebagai berikut:

26.1 Akta No. 68 tanggal 27 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Abidin S Panggabean, S.H perihal Perikatan Jual Beli dilakukan oleh:

26.1.1 Pihak adalah sebagai berikut

- 1) Pihak Pertama: Than Tjoe Moi
- 2) Pihak Kedua: Muhammad Sugianto

26.1.2 Pihak Pertama sebagai pemilik SHGB 40 seluas 195 m2 tertanggal 24 April 1992 berniat untuk menjual dan Pihak Kedua berniat untuk membeli;

26.2 Akta No. 69 tanggal 27 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Abidin S Panggabean, S.H perihal Surat Kuasa

26.2.1 Pihak adalah sebagai berikut

- 1) Pihak Pertama: Than Tjoe Moi
- 2) Pihak Kedua: Muhammad Sugianto

26.2.2 Pihak Pertama memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk mengurus menyelesaikan surat-surat yang berkaitan dengan hak kepemilikan pada Kantor Kepolisian dan Badan Pertanahan Nasional, menjual atau menyewakan kepada siapa saja.

26.3 Fakta yang diperoleh dari dalil Penggugat dalam Gugatan adalah sebagai berikut:

- 1) Perikatan Jual Beli dibuat oleh Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia kepada Tergugat IX;
- 2) Surat Kuasa dibuat oleh Thiang Tjoe Moi dan Endra Agustia kepada Tergugat IX;

26.4 Kaidah hukum yang mengatur tentang perikatan memberikan aturan sebagai berikut:

- 1) Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa:
"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"
- 2) Pasal 1352 KUHPerdata menyatakan bahwa:



“perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan orang”

3) Pasal 1353 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melanggar hukum”

26.5 Berdasarkan kaidah-kaidah hukum yang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V uraikan pada angka 8.1.3 dan dihubungkan dengan dalil Penggugat dalam halaman 9 angka 13 Gugatan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Mengingat Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa bukan merupakan pihak dalam Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa, maka tidak jelas Pasal mana didalam Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa yang telah dilanggar oleh Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa terhadap Penggugat;
- 2) Mengingat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bukan merupakan pihak dalam Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa maka tidak jelas pasal mana didalam Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa yang telah dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sehingga Penggugat menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3) Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mengetahui dan tidak dapat terlibat dengan Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan Surat Kuasa Nomor 69 karena pihak dalam Perikatan Jual Beli Nomor 68 dan pembuatan Surat Kuasa Nomor 49 hanya Than Tjoe Moi dan Tergugat X;
- 4) Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sejak awal tidak memiliki hubungan dengan rumah dan tanah disebelah barat panggung bioskop terlebih sejak Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa meninggal

Halaman 47 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



dunia pada tanggal 9 Mei 2008 terdapat keterangan bahwa Alm. Endra Agustia Als. Thiang Boen Hoa tidak meninggalkan warisan dalam bentuk wasiat maupun harta kekayaan yang diperuntukan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.

TIDAK ADA KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PENGGUGAT

27. Berdasarkan uraian pada angka 11 sampai dengan angka 26 Jawaban maka seluruh dalil gugatan Penggugat tidak terbukti secara sah dan meyakinkan sehingga:

- 1) Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
- 2) Tidak ada pihak yang dirugikan karena SHGB 40 luasnya 195 m2 sedangkan SHGB 49 luasnya tidak berkurang dan tetap 1.106 m2, sehingga tidak ada tanah Penggugat yang dikurangi dan Penggugat tidak mengalami kerugian apapun.
- 3) Seluruh proses yang diperlukan dalam penerbitan SHGB 40 telah dipenuhi oleh pemohon dan prosedur penerbitan SHGB 40 telah dilalui sebagaimana mestinya sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menggugat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.
- 4) Perbuatan Turut Tergugat I didalam menerbitkan SHGB 40 tidak dapat dikualifikasikan sebagai melawan hukum karena penerbitan SHGB 40 berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan alas hak yang dimajukan pemohon adalah otentik.
- 5) Tuntutan agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V melakukan penyerahan dan pengosongan tanah dan rumah disebelah barat panggung bioskop yang didalilkan oleh Penggugat merupakan dalil yang sangat tidak berdasar hukum, sehingga permohonan Penggugat pada angka 6 petitum Gugatan harus pula ditolak.
- 6) Tuntutan ganti kerugian yang di dalilkan oleh Penggugat pada angka 14 dan angka 15 Gugatan merupakan dalil yang sangat tidak berdasar hukum, sehingga permohonan Penggugat pada angka 7 dan 8 petitum Gugatan harus pula ditolak.
- 7) Posita dan petitum Penggugat mengenai sita Jaminan (Consevoir Beslag) demi hukum harus ditolak, hal ini sejalan

Halaman 48 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05 tahun 1975, tanggal 1 Desember 1975, berkaitan dengan permasalahan Sita Jaminan, antara lain sita jaminan harus memperhatikan Pasal 227 HIR dan harus disebutkan alasan-alasan yang kuat dalam mengabulkan permohonan Sita Jaminan.

- 8) Posita dan Petitum Penggugat mengenai *Uitvoerbaar Bij Vooraad* haruslah ditolak, karena tidak memenuhi syarat-syarat seperti yang diatur menurut Hukum Acara Perdata (*Vide* Pasal 180 HIR/Pasal 191 ayat 1 Rbg), dan dijelaskan lebih lanjut didalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000.

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan dasar hukum tersebut di atas, cukup beralasan serta berdasarkan hukum jika Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Membaca Jawaban Kuasa Tergugat-X dalam jawabannya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

A. Gugatan Penggugat Error In Persona

Bahwa gugatan Penggugat di klarifikasikan sebagai Gugatan Error In Persona karena Gugatan Penggggat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) seperti yang di jelaskan sebagai berikut□

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 2 pada pokoknya



menyatakan tanah dan bangunan sebagaimana tersebut di atas diperoleh penggugat dari warisan keluarga secara turun menurun dari kakek penggugat dan kemudian diteruskan oleh orang tua Penggugat dan sepeninggalan orang tua Penggugat tanah dan bangunan tersebut diturunkan kepada Penggugat;-

2. Bahwa selanjutnya pada point 2 huruf k pada pokoknya menyatakan tidak lama berselang Alm. G. Partap Sing dan pada akhirnya meninggal dunia, sebelum Alm. G. Partap Sing meninggal sempat memberikan wasiat dengan mengangkat dan menetapkan ahli warisnya anak kandungnya yang berhak atas seluruh harta benda peninggalannya baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak tanpa kecuali kepada Jag Dip Singh (Ic Penggugat);-
3. Bahwa sebelum gugatan aquo diajukan Penggugat, orang tua Penggugat (G. Partap Singh) telah mengajukan gugatan dengan register perkara Nomor 79/Perd/1982/PN.Mdn, dalam Pertimbangan hukumnya majelis hakim perkara tersebut pada pokoknya mengatakan bahwa oleh karena yang dihibahkan pada Penggugat hanya panggug bioskop dan tidak termasuk rumah disebelah baratnya (rumah sengketa) yang sekarang ditempati Tergugat2 dan karena ahli waris Tej Kaur ada 5 orang, maka Penggugat tidak dapat menggugat rumah tersebut secara berdisi sendiri.
4. Bahwa dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwasanya ahli waris Tej Kaur (Kakek Penggugat) bukan lah Penggugat seorang yang dapat berdiri sendiri dalam mengajukan perkara aquo di Pengadilan Negeri Medan, melainkan ada pewaris lainnya selain Penggugat;-
5. Bahwa oleh karena tidak ditariknya ahli waris lainnya sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat tidak lengkap, tidak lengkapnya para pihak menyebabkan pihak-pihak yang ditarik atau duduk di dalam gugatan dapat dirudikan dan dapat menimbulkan terjadinya penyeludupan hukum karena dimungkinan fakta-fakta penting yang menentukan tidak terungkap, atau sengaja disembunyikan pihak tertentu yang duduk sebagai Penggugat
6. Bahwa berdasarkan alasan di atas, oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu tidak di tariknya ahli waris lainnya sebagai Penggugat, maka Tergugat X mohon kepada

Halaman 50 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo “menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verlaard*).

B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscoor Libel*)

Gugatan pada Point 13 dan Point 14 tidak Jelas

- Bahwa dalam Point 13 Gugatan Penggugat pada pokoknya menjelaskan kemudian pada tanggal 27 November 2010 Than Tjoe Moi dan Endra Agustia mengadakan perikatan jual beli atas tanah took objek Perkara kepada Tergugat IX dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli Nomor 68, selanjutnya pada Tanggal yang sama membuat Surat Kuasa kepada Tergugat IX untuk mengurus dan menyelesaikan surat-surat yang berkaitan dengan hak kepemilikan serta menjual dan menyewakan kepada siapa saja yang bersedia membeli dengan harga dan syarat-syarat yang dilakukan oleh penerima kuasa;
- Selanjutnya dalam point 14 Gugatan penggugat pada Pokoknya menyatakan Kerugian Materil dengan adanya perbuatan Orang Tua Tergugat I s/d Tergugat V dan Orang Tua Tergugat VI s.d IX berupa pengalihan hak atas tanah dan bangunan satu buah ruko miik Penggugat dan disertai dengan membuat Perikatan Jual Beli dengan Tergugat X di hadapan Turut Tergugat II;-
- Bahwa yang dikatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur terlihat pada Point 13 pada pokoknya menyatakan Than Tjoe Moi dan Endra Agustia mengadakan perikatan jual beli atas tanah took objek Perkara kepada Tergugat IX dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli Nomor 68 selanjutnya pada Tanggal yang sama membuat Surat Kuasa kepada Tergugat IX sedangkan Point 14 Orang Tua Tergugat I s.d Tergugat V dan Orang Tua Tergugat VI s.d IX berupa pengalihan hak atas tanah dan bangunan satu buah ruko miik Penggugat dan disertai dengan membuat Perikatan Jual Beli dengan Tergugat X di hadapan Turut Tergugat II;-
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat X tidak jelas, Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul ^Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan PengadilanT Sinar Grafika, Jakarta, 2004 □ Halaman 451,

Halaman 51 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



menjelaskan:

Ambil contoh Putusan MA. No. 582 K/Sip/1973. Petitum gugatan meminta

- 1) Menetapkan hak-hak penggugat atas tanah sengketa dan
- 2) Menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut.

Namun, hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang harus dihentikan tergugat. MA berpendapat, okeh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Sama halnya dengan Putusan MA No. 492 K/Sip/1970. Petitum dinyatakan tidak jelas karena tidak menyebutkan secara tegas apa yang dituntut, karena petitum hanya meminta sisahkan semua Kepmen Perla tanpa menyebutkan secara keputusan mana yang disahkan. Sedangkan petitum yang lain menuntut agar tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum tanpa menyebutkan perbuatannya secara tegas;

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka cukup beralasan menurut hukum jika Tergugat X mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk

"Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Di Terima (Niet Onvankelijk Verklaard);

C. Gugatan Penggugat Tidak memenuhi Syarat Formil Gugatan

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yaitu gugatan penggugat tidak ditandatangani Penggugat maupun kuasanya dan tidak diberi materai;-

2. Bahwa mengenai tandatangan suatu gugatan terdapat dalam Pasal 118 HIR/143 RBG yang menyatakan

- Gugatan perdata harus dimasukkan ke PN sesuai dengan kompetensi relative, dan
- Dibuat dalam bentuk dalam bentuk surat permohonan (surat permintaan) yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya;-

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka cukup beralasan menurut hukum jika Tergugat X mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk:

Halaman 52 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



- "Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Di Terima (Niet Onvankelijk Verklaard);-

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali dalil-dalil yang diuraikan berikut ini;-
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan dalam bagian eksepsi, mutatis mutandis tercantum dalam bagian ini, oleh karenanya tidak diulangi lagi;-
3. Bahwa dalam Point 13 Gugatan Penggugat pada pokoknya menjelaskan kemudian pada tanggal 27 November 2010, Than Tjoe Moi dan Endra Agustia mengadakan perikatan jual beli atas tanah dan rumah toko objek Perkara kepada Tergugat IX dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli Nomor 68 selanjutnya pada Tanggal yang sama membuat Surat Kuasa kepada Tergugat IX untuk mengurus dan menyelesaikan surat-surat yang berkaitan dengan hak kepemilikan serta menjual dan menyewakan kepada siapa saja yang bersedia membeli dengan harga dan syarat-syarat yang dilakukan oleh penerima kuasa;-
4. Bahwa Than Tjoe Moi dan Endra Agustia adalah Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40 terhadap Tanah seluas 195 M² yang terletak di Jalan Veteran Nomor 140 A, Kelurahan Belawan I Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan;-
5. Bahwa terhadap Perikatan Jual Beli Nomor 68 Tertanggal 27 Desember 2010 antara Than Tjoe Moi dan Endra Agustia dengan Tergugat X dan Surat Kuasa Nomor 69 Tertanggal 27 Desember 2010 yang telah dibuat di hadapan Turut Tergugat II tidak menyalahi undang-undang dan telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata/BW, yaitu
 - Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
 - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
 - Suatu hal tertentu,
 - Suatu sebab yang diperkenankan.
6. Bahwa selain itu, Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa tersebut dibuat bukan karena paksaan dari Tergugat X, melainkan karena dibuat berdasarkan kesepakatan semua Pihak maka hal tersebut

Halaman 53 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



tidak menyalahi undang-undang□-

7. Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat pada Point 14 dan point 15 menjelaskan tentang kerugian materil dan inmateril sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

- Point 14. Kerugian Materil dengan adanya perbuatan Orang Tua Tergugat I s.d Tergugat V dan Orang Tua Tergugat VI s.d IX berupa pengalihan hak atas tanah dan bangunan satu buah ruko miik Penggugat dan disertai dengan membuat Perikatan Jual Beli dengan Tergugat X di hadapan Turut Tergugat II, sehingga Penggugat tidak dapat menempati dan/atau mengambil sewa atas ruko objek perkara tersebut, Penggugat merugi dengan rincian sebagai berikut□
 - a. Tanah dan rumah toko ruko objek perkara senilai ± Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);-
 - b. Sewa ruko sejak tahun 1964 sampai dengan saat ini yaitu: 54 Tahun X Rp 25.000.000,- = Rp. 1.350.000.000 □ - (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah);

- Point 15 Kerugian Inmateril : Penggugat merasa terpukul akibat perbuatan Tergugat-tergugat, sebagai warga Negara yang baik Penggugat telah diabaikan begitu saja hak yang telah turun menurun diperolehnya, oleh karenanya Penggugat dengan bert hati mengajukan gugatan aquo ke Pengadilan Negeri Medan, karenanya walaupun kerugian inmateril yang di alami Penggugat sulit diukur besarnya dengan uang, maka untuk memudahkan tuntutan Penggugat, dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan kerugian inmateril dengan harga yang layak yakni sebesar Rp.100.000.000,- (seratus milyar rupiah);

8. Bahwa terhadap tuntutan Penggugat sebagaimana telah dinyatakan di atas sangatlah tidak masuk akal □ sedangkan Tergugat X membuat Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa telah sesuai dengan Undang- undang;

9. Bahwa petitum Nomor 7 yang meminta Tergugat dihukum membayar kerugian materil tanpa merincikan besarnya harga

Halaman 54 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



tanah dan bangunan yang menjadi tuntutan bermakna : dalam menentukan besarnya angka kerugian, Petitum yang demikian tidak memenuhi syarat dalam suatu gugatan sehingga harus ditol

10. Bahwa memang Penggugat dalam posisinya pada Point 14 telah mendalilkan kerugian materil sebesar Tanah dan rumah toko ruko objek perkara senilai ± Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) Sewa ruko sejak tahun 1964 sampai dengan saat ini yaitu 54 Tahun X Rp.25.000.000,- = Rp.1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah), namun posita tersebut mengandung kekaburan sehingga harus ditolak;
11. Bahwa peristiwa konkrit dalam kasus aquo sehingga kerugian materil yang timbul adalah hilangnya hak subyektif untuk menguasai dan mengusahi tanah dan rumah ruko. Akan tetapi Penggugat tidak menguraikan sebab-sebab, dasar dan alasan mengenai kerugian kebendaan berupa tanah dan rumah ruko “menjelma” menjadi kerugian sejumlah uang;
12. Bahwa selain itu, jumlah kerugian tersebut tidak memuat perincian yang Jelas. Apa indicator dan barometer Penggugat menetapkan tanah dan rumah ruko setara nilainya dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
13. Bahwa petitum nomor 7 tersebut berpotensi menimbulkan konflik baru karena penyelesaian hukumnya tidak tuntas. Sebab, apabila petitum tersebut dikabulkan sedangkan mengenai obyek kebendaannya tidak diperoleh kepastian hukum maka Tergugat berpotensi akan mendapatkan penghukuman sebanyak 2x dalam suatu peristiwa yang sama namun perkara yang berbeda;
14. Bahwa penerapan yang demikian akan menimbulkan preseden yang buruk dalam penegakan hukum karena logis dan yuridis untuk menetapkan angka kerugian materil dalam kasus aquo harus terlebih dahulu diperoleh kepastian hukum siapakah subyek hukum yang paling berhak atas objek perkara aquo tersebut;
15. Bahwa apabila dicermati gugatan Penggugat maka ternyata tuntutan (petitum) hukuman pokok hanya melulu mengenai pembayaran sejumlah uang sebagaimana Penggugat tegaskan dalam petitum nomor 04 yang meminta penghukuman pembayaran ganti kerugian secara materil;

Halaman 55 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



16. Bahwa justru Tergugat X yang dirugikan, dengan alasan karena meskipun Tergugat X menguasai objek sengketa akan tetapi Penggugat sering mengganggu kenyamanan Tergugat X

17. Bahwa selain itu ada Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 79/Perd/1982/PN.Mdn, dalam Pertimbangan hukumnya majelis hakim perkara tersebut pada pokoknya mengatakan bahwa oleh karena yang dihibahkan pada Penggugat hanya panggung bioskop dan tidak termasuk rumah disebelah baratnya (rumah sengketa) yang sekarang ditempati Tergugat 2;

III. Dalam Rekonpensi

1. Bahwa Bahwa Tergugat X dk dengan ini mengajukan gugatan balik (rekonpeksi) yang dalam bagian ini tersebut Penggugat dr sedangkan Penggugat dk disebut Tergugat dr;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan dalam bagian konpeksi, mutatis mutandis tercantum dalam bagian ini. Oleh karenanya, tidak diulangi lagi;
3. Bahwa Penggugat dr ada memiliki dan menguasai sebidang tanah dan bangunan rumah ruko seluas $\pm 195 M^2$ yang terletak di Jalan Veteran Nomor 140 A Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan dengan Alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40 Tertanggal 24-4-1992 An. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi;
4. Bahwa adapun tanah dan bangunan ruko tersebut diperoleh Penggugat dr berdasarkan Perikatan Jual Beli Nomor 68 Tertanggal 27 Desember 2010 dan Surat Kuasa Nomor 69 Tertanggal 27 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dk
5. Bahwa Perikatan Jual Beli Nomor 68 Tertanggal 27 Desember 2010 dan Surat Kuasa Nomor 69 Tertanggal 27 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dk tidak menyalahi undang-undang dan telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata/BW, yaitu
 - Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
 - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
 - Suatu hal tertentu,
 - Suatu sebab yang diperkenankan.
6. Bahwa untuk itu dengan ini Penggugat dr memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, menyatakan Perikatan Jual Beli Nomor 68 Tertanggal 27 Desember 2010 dan Surat Kuasa Nomor 69 Tertanggal 27 Desember 2010 yang dibuat

Halaman 56 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



dihadapan Turut Tergugat II dk sah secara Hukum;

7. Bahwa akan tetapi sewaktu Penggugat dr ingin melakukan pembalikan nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi atas namanya, Penggugat mendapatkan hambatan karena Tergugat dk mengklieim tanah dan rumah ruko tersebut miliknya padahal tanah dan rumah ruko tersebut sudah berpindah tangan kepada Penggugat dr sebagai pemegang hak;
8. Bahwa berdasarkan urain tersebut di atas, oleh karena wajar dan sangat layak bagi Penggugat dr memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan Putusan Perkara ini dapat menjadi dasar untuk mengajukan permohonan setifikat atas nama Penggugat dr□

Bahwa dari seluruh uraian-uraian di atas, maka patut dan beralasan menurut hukum jika Tergugat X/Penggugat dr mohon kehadiran yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya untuk mengambil keputusan hukum dengan amar putusan sebagai berikut□

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Di Terima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Rekonpensi

- Menerima Gugatan Rekonpensi Penggugat dr untuk seluruhnya.
- Menyatakan Perikatan Jual Beli Nomor 68 Tertanggal 27 Desember 2010 dan Surat Kuasa Nomor 69 Tertanggal 27 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dk sah secara Hukum.
- Menyatakan Putusan Perkara ini dapat menjadi dasar untuk mengajukan permohonan setifikat atas nama Penggugat dr.

Atau Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex ae quo et bono*).

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 Oktober 2019 Nomor 825/Pdt.G/2018/PN Mdn, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

Halaman 57 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para TERGUGAT untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat IX telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pertapakan yang di atasnya berdiri satu pintu rumah Toko seluas 195 m² yang terletak di jalan Veteran Kelurahan belawan I Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan dengan batas dan ukuran sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatas dahulu dikenal dengan Bioskop Cahaya sekarang bangunan pertokoan ± 27,30 m. .
 - Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Ny. Siti ± 27,30 m;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Veteran ± 6,80 m;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Gg. Kebakaran ± 5,20 m
- Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum surat-surat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 40/Belawan I, dengan Surat Ukur Nomor 24/1992 Terakhir A.N. Endra Agustia dan Than Tjo Moi Yang diterbitkan Turut Tergugat I; ,Surat Perikatan Jual Beli Nomor 68 tertanggal 27 November 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II; dan Surat Kuasa Nomor 69 tertanggal 27 November 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
- Menyatakan tidak sah, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum segala perbuatan hukum dan/atau segala sesuatu yang terbit dari padanya;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat dan V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X menyerahkan sebidang tanah pertapakan yang di atasnya berdiri satu pintu rumah Toko seluas 195 m² yang terletak di jalan Veteran Kelurahan belawan I Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan dengan batas dan ukuran sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatas dahulu dikenal dengan Bioskop Cahaya sekarang bangunan pertokoan ± 27,30 m ;

Halaman 58 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Ny. Siti ± 27,30 m ;
- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Veteran ± 6,80 m ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Gg. Kebakaran ± 5,20 m

Dalam keadaan kosong tanpa beban suatu hak apapun juga kepada Penggugat.

- Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ:

- Menolak Gugatan Rekonvensi / Tergugat X Kompensi seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:

- Menghukum para Tergugat Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp.6.466.000,00 (enam juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Banding dari Kuasa Tergugat X yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan ,bahwa pada tanggal 29 Oktober 2019 Kuasa Tergugat X sekarang Pembanding telah mengajukan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 Oktober 2019 Nomor 825/Pdt.G/2018/PN Mdn;

Membaca Pemberitahuan pernyataan Permohonan banding kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat ,tanggal 2 Desember 2019 sesuai dengan relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 825/Pdt.G/2018/PN Mdn ;

Membaca Pemberitahuan pernyataan Permohonan banding kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I , kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding III semula Tergugat III, kepada Turut Terbanding IV semula Tergugat IV, kepada Turut Terbanding V semula Tergugat V masing-masing melalui Kuasanya pada tanggal 2 Desember 2019 sesuai dengan relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 825/Pdt.G/2018/PN Mdn ;

Halaman 59 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN

Disclaimer

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



Membaca Pemberitahuan pernyataan Permohonan banding kepada Turut Terbanding VI semula Terggugat VI , kepada Turut Terbanding VII semula Terggugat VII, kepada Turut Terbanding VIII semula Terggugat VIII, kepada Turut Terbanding IX semula Terggugat IX masing –masing pada hari Kamis tanggal 28 Nopember 209 melalui Iklan surat kabar terbitan Medan pada Kamis tanggal 28 Nopember 2019 dan kepada Turut Terbanding X semula Turut Tergugat I, kepada Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 26 Nopember 2019 sesuai dengan relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 825/Pdt.G/2018/PN Mdn ;

Membaca Pemberitahuan mempelajari berkas kepada Pembanding semula Tergugat X pada tanggal 4 Desember 2019, dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 2 Desember 2019, kepada Turut Terbanding I semula Terggugat I , kepada Turut Terbanding II semula Terggugat II, kepada Turut Terbanding III semula Terggugat III, kepada Turut Terbanding IV semula Terggugat IV, kepada Turut Terbanding V semula Terggugat V melalui Kuasanya masing-masing pada tanggal 2 Desember 2019 sesuai dengan relaas Pemberitahuan mempelajari berkas Nomor 825/Pdt.G/2018/PN Mdn ;

Membaca Pemberitahuan mempelajari berkas kepada Turut Terbanding VI semula Terggugat VI , kepada Turut Terbanding VII semula Terggugat VII, kepada Turut Terbanding VIII semula Terggugat VIII, kepada Turut Terbanding IX semula Terggugat IX masing –masing pada hari Jumat tanggal 6 Desember 2019 melalui Iklan surat kabar terbitan Medan pada hari Jumat tanggal 6 Desember 2019 dan kepada Turut Terbanding X semula Turut Tergugat I, kepada Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 26 Nopember 2019 sesuai dengan relaas Pemberitahuan mempelajari berkas Nomor 825/Pdt.G/2018/PN Mdn ;

Membaca memori banding tanggal 6 April 2020, yang dijukan oleh Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat X , yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis tanggal 9 April 2020 dan diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 16 April 2020 memori banding tersebut telah dikirimkan ke Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 April 2020 Nomor W2.U/3984/PDT/4/2020 untuk disampaikan kepada Para pihak Terbanding dan turut Terbanding ;

Halaman 60 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Tergugat X sekarang Kuasa Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding/Tergugat X telah mengajukan Memori banding dengan Keberatan-keberatan sebagai berikut :

I. JUDEX FACTI KELIRU MEMPERTIMBANGKAN EKSEPSI TERGUGAT X

1. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Judex facti keliru dalam mempertimbangkan eksepsi Tergugat X (Ic. Pemohon Banding) adapun eksepsi tersebut adalah:

A. Gugatan Penggugat Error In Persona

Bahwa gugatan Penggugat di klarifikasikan sebagai Gugatan Error In Persona karena Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) seperti yang di jelaskan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 2 pada pokoknya menyatakan tanah dan bangunan sebagaimana tersebut di atas diperoleh penggugat dari warisan keluarga secara turun menurun dari kakek penggugat dan kemudian diteruskan oleh orang tua Penggugat dan sepeninggalan orang tua Penggugat tanah dan bangunan tersebut diturunkan kepada Penggugat;-

2. Bahwa selanjutnya pada point 2 huruf k pada pokoknya menyatakan tidak lama berselang Alm. G. Partap Sing dan pada akhirnya meninggal dunia, sebelum Alm. G. Partap Sing meninggal sempat memberikan wasiat dengan mengangkat dan menetapkan ahli warisnnya anak kandungnya yang berhak atas seluruh harta benda peninggalannya baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak tanpa kecuali kepada Jag Dip Singh (Ic. Penggugat);-

3. Bahwa sebelum gugatan aquo diajukan Penggugat, orang tua Penggugat (G. Partap Singh) telah mengajukan gugatan dengan register perkara Nomor 79/Perd/1982/PN.Mdn, dalam Pertimbangan hukumnya majelis hakim perkara tersebut pada

Halaman 61 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



pokoknya mengatakan bahwa oleh karena yang dihibahkan pada Penggugat hanya panggug bioskop dan tidak termasuk rumah disebelah baratnya (rumah sengketa) yang sekarang ditempati Tergugat2 dan karena ahli waris Tej Kaur ada 5 orang, maka Penggugat tidak dapat menggugat rumah tersebut secara berdiri sendiri.

4. Bahwa dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwasanya ahli waris Tej Kaur (Kakek Penggugat) bukan lah Penggugat seorang yang dapat berdiri sendiri dalam mengajukan perkara aquo di Pengadilan Negeri Medan, melainkan ada pewaris lainnya selain Penggugat;-
5. Bahwa oleh karena tidak ditariknya ahli waris lainnya sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat tidak lengkap, tidak lengkapnya para pihak menyebabkan pihak-pihak yang ditarik atau duduk di dalam gugatan dapat dirudikan dan dapat menimbulkan terjadinya penyeludupan hukum karena dimungkinkan fakta-fakta penting yang menentukan tidak terungkap, atau sengaja disembunyikan pihak tertentu yang duduk sebagai Penggugat;-

B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscoor Libel)

Gutatan pada Point 13 dan Point 14 tidak Jelas

- Bahwa dalam Point 13 Gugatan Penggugat pada pokoknya menjelaskan kemudian pada tanggal 27 November 2010, Than Tjoe Moi dan Endra Agustia mengadakan perikatan jual belli atas tanah took objek Perkara kepada Tergugat IX dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli Nomor 68, selanjutnya pada Tannggal yang sama membuat Surat Kuasa kepada Tergugat IX untuk mengurus dan menyelesaikan surat-surat yang berkaitan dengan hak kepemilikan serta menjual dan menyewakan kepada siapa saja yang bersedia membeli dengan harga dan syarat-syarat yang dilakukan oleh penerima kuasa;-
- Selanjutnya dalam point 14 Gugatan penggugat pada Pokoknya menyatakan Kerugian Materil dengan adanya perbuatan Orang Tua Tergugat I s.d Tergugat V dan Orang Tua Tergugat VI s.d IX beerupa pengalihan hak atas tanah dan bangunan satu buah

Halaman 62 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



ruko miik Penggugat dan disertai dengan membuat Perikatan Jual Beli dengan Tergugat X di hadapan Turut Tergugat II;-

- Bahwa yang dikatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur terlihat pada Point 13 pada pokoknya menyatakan Than Tjoe Moi dan Endra Agustia mengadakan perikatan jual beli atas tanah took objek Perkara kepada Tergugat IX dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli Nomor 68, selanjutnya pada Tanggal yang sama membuat Surat Kuasa kepada Tergugat IX sedangkan Point 14 Orang Tua Tergugat I s.d Tergugat V dan Orang Tua Tergugat VI s.d IX berupa pengalihan hak atas tanah dan bangunan satu buah ruko miik Penggugat dan disertai dengan membuat Perikatan Jual Beli dengan Tergugat X di hadapan Turut Tergugat II;-
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat X tidak jelas, Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Sinar Grafika, Jakarta, 2004, Halaman 451, menjelaskan:

Ambil contoh Putusan MA. No. 582 K/Sip/1973. Petitum gugatan meminta:

- 1) Menetapkan hak-hak penggugat atas tanah sengketa, dan
- 2) Menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut.

Namun, hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang harus dihentikan tergugat. MA berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Sama halnya dengan Putusan MA No. 492 K/Sip/1970. Petitum dinyatakan tidak jelas karena tidak menyebutkan secara tegas apa yang dituntut, karena petitum hanya meminta sisahkan semua Kepmen Perla tanpa menyebutkan secara keputusan mana yang disahkan. Sedangkan petitum yang lain, menuntut agar tergugat dinyatakan melakukan

Halaman 63 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



perbuatan melawan hukum tanpa menyebutkan perbuatannya secara tegas;-

C. Gugatan Penggugat Tidak memenuhi Syarat Formil Gugatan

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yaitu gugatan penggugat tidak ditandatangani Penggugat maupun kuasanya dan tidak diberi materai;-
2. Bahwa mengenai tandatangan suatu gugatan terdapat dalam Pasal 118 HIR/143 RBG yang menyatakan:
 - Gugatan perdata harus dimasukkan ke PN sesuai dengan kompetensi relative, dan
 - Dibuat dalam bentuk dalam bentuk surat permohonan (surat permintaan) yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya;-
 - Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka cukup beralasan menurut hukum jika Tergugat X mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk: "Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Di Terima (Niet Onvankelijk Verklaard)";-

2. Bahwa selain itu, bantahan terhadap Gugatan Penggugat (Ic. Termohon Banding) di atas, Pemohon Banding (Ic. Tergugat X) juga menyampaikan dupliknya yaitu:

Dalam Eksepsi

A. Gugatan Penggugat Error In Persona

1. Bahwa Penggugat dalam Repliknya Tanggal 26 Juni 2019 Halaman 1 s/d Halaman 5 pada pokoknya membantah dalil eksepsi Tergugat X tentang Gugatan Penggugat Error In Persona, dengan dalil dalil sebagai berikut:
 - Bahwa dalil yang disampaikan Tergugat X sebagaimana tersebut di atas merupakan dalil yang keliru, sebab dalam perkara perdata perbuatan melawan hukum, hanya salah seorang dari seluruh ahli waris sudah dapat dibenarkan dalam mengajukan suatu gugatan perdata perbuatan melawan hukum, berbeda halnya dengan sengketa kewarisan dimana harus seluruh ahli waris menjadi turut terlibat dalam perkara tersebut:-

Halaman 64 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



- Bahwa hal tersebut diatas sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 516 K/Sip/1973 tertanggal 25 November 1975 yang kaedah hukumnya menyatakan “bahwa gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat tidak dapat dibenarkan, karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung: tidak diharuskan semua ahli waris menggugat”, dengan demikian gugatan Penggugat tidak error in persona dan eksepsi tergugat X harus dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan adanya;-
- Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan No. 79/Perd/1982/Pn. Mdn yang telah diputus pada tanggal 19 Oktober 1982 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 652/Perd/1982/PT. Mdn tertanggal 06 Maret 1983 justru rumah disebelah baratnya (Ic objek sengketa) adalah milik Tej Kaur dan oleh karena ahli waris Tej Kaur ada 5 orang maka Penggugat (Ic. G. Partap Singh) tidak dapat menggugat rumah tersebut secara berdiri sendiri, dengan perkataan lain kelima ahli waris Tej Kaur harus turut sebagai Penggugat sehingga gugatan Penggugat (Ic. G. Partap Singh) tidak dapat diterima:-
- Bahwa terhadap perkara di persidangan ini seluruh ahli waris dari alm. Tej Kaur telah menyatakan dan mengakui terhadap rumah ruko yang berada disamping panggung bioskop yang dihibahkan oleh mending Tej Kaur kepada G. Partap Singh termasuk dalam hibah yang dimaksud dalam Akte Nomor: 12 tanggal 06 Juni 1973 sebagaimana termaktub dalam Akte Nomor: 39 tanggal 20 September 1985 yang diperbuat oleh M. Sutan Nasution, Notaris di Medan, sehingga dengan demikian jelas dan teranglah bahwa objek sengketa perkara a quo merupakan bahagian satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari objek hibah gedung bioskop:-
- Bahwa oleh karena seluruh ahli waris Tej Kaur menyatakan gedung bioskop dan rumah toko objek perkara telah dihibahkan seluruhnya kepada G. Partap Singh (Ic. Orang

Halaman 65 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN

Disclaimer

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



Tua Penggugat) dan G. Partap Singh telah mewasiatkan sebagaimana Surat Wasiat Nomor: 1 tanggal 1 Juni 1992 yang menyatakan Jag Dip Singh (Ic. Penggugat) sebagai ahli warisnya yang berhak atas seluruh harta benda peninggalan baik yang bergerak maupun tidak bergerak diantaranya tanah-tanah dan bioskop serta bangunan rumah dan lain sebagainya yang terdaftar atas nama G. Partap Singh tanpa ada yang dikecualikan:-

- Bahwa disamping itu, Alm Tej Kaur (Ic. Nenek Penggugat) telah menghibahkan dan menyerahkan satu panggung bioskop dari batu kepunyaan Tej Kaur (Ic. Nenek Penggugat) yang terletak di Jalan Veteran, Belawan di atas sebidang tanah sewa yang diuraikan dalam Surat Perjanjian Sewa tanggal 30 Juni 1970 Nomor: S.B./1462/1970 kepada ayah Penggugat (Ic. G. Partap Singh) sebagaimana akta hibah Nomor: 12 tertanggal 06 Juni 1973:-
- Bahwa perlu diketahui bahwa awal riwayat tanah a quo mulai dari zaman penjajahan colonial belanda, zaman penjajahan jepang hingga kini antara gedung bioskop dengan rumah /toko objek sengketa a quo merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, hal ini terang dan jelas diuraikan dalam Surat Haven Belawan Huurovereenkomst Nomor: 200/O.L.T Tahun 1930 Jo Surat Petikan dari daftar Poetoesan Bunsyutyo Deli dan serdang di Medan Nomor: 6/O.T tanggal 1 April 2604 yang diperbuat oleh Gunseibu Kosyozimusyo, Notaris di Medan Jo. Surat Petikan Direktoer Medan Kaijikyoku Kantor Belawan Nomor: 116/G tanggal 1 Mei 2604 Jo Surat Perjanjian Hak Pakai untuk tanah pelabuhan Nomor: SB/2302/1981, oleh karenanya gedung bioskop dan rumah objek perkara bukan suatu objek yang berbeda melainkan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, sehingga dengan dihibahkannya gedung bioskop berdasarkan Surat Perjanjian Sewa tanggal 30 Juni 1970 Nomor: S.B/1462/1970 berarti termasuklah rumah objek sengketa a quo:-

Halaman 66 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN

Disclaimer

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



- Bahwa kemudian terhadap sebidang tanah sewa a quo pada tahun 1981 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor. 1 Tahun 1969 Jo Surat Keputusan Menteri Perhubungan Laut Nomor: 010/3/19Mphb, tanggal 20 Juni 1969, Surat Keputusan bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan tanggal 27 Desember 1969 Nomor: 191 tahun 1969 SK. 83/01969 telah memberikan peningkatan hak atas bidang tanah a quo dari hak sewa menjadi hak pakai kepada ayah Penggugat (G. Partap Singh) berdasarkan Surat Perjanjian Hak Pakai untuk tanah pelabuhan Nomor: SB/2302/1981 tertanggal 24 Desember 1981:-
 - Bahwa pada tahun 1992 Perusahaan umum 1 Cabang dengan didasarkan Surat Keputusan bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan No.14 tahun 1982 KM 70/AL.101/PHB-82 tertanggal 14 Januari 1982 menyatakan bidang tanah a quo yang di atasnya berdiri bangunan bisokop dan 1 (satu) pintu toko adalah milik G. Partap Singh (Ic. Ayah Penggugat), Selanjutnya G. Partap Singh mengajukan permohonan atas tanah objek a quo yang berdiri di atasnya bangunan bioskop dan 1 (satu) pintu toko kepada Kantor Pertanahan Kota Medan dan telah mendapat persetujuan sebagaimana termaktub dalam Surat Pertimbangan Aspek Penatagunaan tanah dalam rangka permohonan hak atas tanah No. 6/HGB/PGT-III/92 tanggal 03 Maret 1992;-
2. Bahwa dalil Penggugat di atas adalah dalil yang KELIRU dan TIDAK BENAR, dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:
- Bahwa sangat jelas dalam Pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Nomor 79/Perd/1982/Pn. Mdn Tanggal 19 Oktober 1982 pada Halaman 16 alinea ke 2, yang menyebutkan:
Menimbang, karena yang dihibahkan pada Penggugat hanya panggung bioskop dan tidak termasuk rumah disebelah baratnya (rumah sengketa) yang sekarang ditempati Tergugat2 dan

Halaman 67 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



karena ahli waris Tej Kaur ada 5 Orang, maka Penggugat tidak dapat menggugat rumah tersebut secara berdiri sendiri”

- Bahwa dari pertimbangan hukum di atas terdapat kalimat karena yang dihibahkan pada Penggugat hanya panggung bioskop dan tidak termasuk rumah disebelah baratnya (rumah sengket), artinya keluarga Tej Kaur (Ic. Kakek Penggugat) hanya memiliki harta berupa tanah yang di atasnya berdiri bioskop, bukan rumah disebelah baratnya (Objek sengketa) yang merupakan milik Tergugat X;-
- Bahwa dalam hal ini Penggugat berdiri sendiri dalam mengajukan gugatan Aquo, sedangkan pertimbangan majelis hakim mengatakan ahli waris Tej Kaur ada 5 Orang, maka Penggugat tidak dapat menggugat rumah tersebut secara berdiri sendiri”
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Nomor 79/Perd/1982/Pn. Mdn Tanggal 19 Oktober 1982 telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 652/PERD/1982/PT-MDN Tanggal 4 Maret 1983;-
- Bahwa selain itu, berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Medan Nomor 1865/Pm/Perd/1983/PN-MDN tertanggal 10 Desember 1983, menyebutkan:

“Menyatakan secara hukum bahwa Pemohon2 1. THAN TJOE MOI, 2. BUN HOA, sebagai Ahli Waris yang sah dari almarhum Thiang Toh Kim (Thiang Kok Thiem) berhak atas menempati sebuah rumah toko yang terletak di Jalan Veteran Nomor 140-A Belawan (dahulu Jalan Siak Belawan)”

B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscoor Libel)

1. Bahwa Penggugat dalam Repliknya Tanggal 26 Juni 2019 Halaman 5 s/d Halaman 6 pada pokoknya membantah dalil eksepsi Tergugat II tentang gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) dengan dalil-dalil sebagai berikut:

Halaman 68 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



- Bahwa dalil gugatan Penggugat cukup jelas dimana pada point 13 dan point 14 gugatan penggugat menerangkan adanya perbuatan melawan hukum dari orang tua Tergugat I s/d Tergugat V dan Tergugat VI s/d Tergugat IX (Ic. Than Tjoe Moi dan Endra Agustia) yang telah mengalihkan tanah dan bangunan ruko milik penggugat dan disertai dengan perbuatan membuat perikatan jual beli dengan Tergugat X dilakukan dihadapan Turut Tergugat II, dimana atas perbuatan tersebut Penggugat merasa sangat dirugikan;-
 - Bahwa ada sedikit kesalahan pengetikan (typing error) pada gugatan Penggugat point 13, dimana pada point 13 tersebut Penggugat sejatinya menerangkan bahwa perbuatan pengalihan hak berdasarkan jual beli sebagaimana Akta perikatan Jual beli Nomor 68 dan pemberian kuasa sebagaimana Surat Kuasa dilakukan oleh Than Tjoe Moi dan Endra Agustia (orang tua Tergugat I s/d Tergugat V dan Tergugat VI s/d Tergugat IX) kepada Tergugat X bukan Tergugat IX;-
2. Bahwa dalil Penggugat dalam Repliknya tersebut adalah dalil yang KELIRU dan TIDAK BENAR dengan alasan sebagai berikut:
- Bahwa dalam replik nya Penggugat mendalilkan terdapat kesalahan pengetikan (Typing Error) yang dalam hal ini merupakan para pihak dalam perkara aquo, yang pada intinya menjelaskan Point 13 pada pokoknya menyatakan Than Tjoe Moi dan Endra Agustia mengadakan perikatan jual beli atas tanah took objek Perkara kepada Tergugat IX dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli Nomor 68, selanjutnya pada Tanggal yang sama membuat Surat Kuasa kepada Tergugat IX sedangkan Point 14 Orang Tua Tergugat I s.d Tergugat V dan Orang Tua Tergugat VI s.d IX berupa pengalihan hak atas tanah dan bangunan satu buah ruko miik Penggugat dan disertai dengan membuat Perikatan Jual Beli dengan Tergugat X di hadapan Turut Tergugat II;-
 - Bahwa terhadap hal tersebut di atas, salah dalam pengetikan yang diuraikan Penggugat adalah Tergugat X

Halaman 69 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



menjadi Tergugat IX hal tersebut akan merugikan Pihak yang berkara sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscoor Libel).

C. Gugatan Penggugat Tidak memenuhi Syarat Formil Gugatan

1. Bahwa Penggugat dalam Repliknya Tanggal 26 Juni 2019 Halaman 6 pada pokoknya membantah dalil eksepsi Tergugat x tentang gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa dalil-dalil eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat 1 s/d Tergugat V di atas merupakan dalil yang tidak benar adanya, dimana sebelum Penggugat mengajukan dan/atau mendaftarkan Surat Gugatan a quo melalui media online di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, Penggugat melalui kuasa hukumnya AULIA ZUFRI, S.H. telah jelas dan nyata menandatangani dan menstempel surat gugatan a quo, oleh karenanya Surat Gugatan yang telah didaftarkan melalui online tersebut telah memenuhi syarat formil dalam suatu surat gugatan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku:-

- Bahwa oleh karena Surat Gugatan yang diajukan dan/atau didaftarkan oleh Penggugat secara online melalui kuasanya di Pengadilan Negeri Medan telah ditandatangani dan dibubuhi materai, maka Surat gugatan a quo tidak mengandung cacat hukum dengan perkataan lain surat gugatan a quo sah menurut hukum:-

2. Bahwa dalil Penggugat dalam Repliknya tersebut adalah dalil yang KELIRU dan TIDAK BENAR dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa salah satu syarat formil suatu gugatan yaitu gugatan penggugat tidak ditandatangani Penggugat maupun kuasanya dan tidak diberi materai, mengenai tandatangan suatu gugatan terdapat dalam Pasal 118 HIR/143 RBG yang menyatakan:

➤ Gugatan perdata harus dimasukkan ke PN sesuai dengan kompetensi relative, dan

Halaman 70 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



- Dibuat dalam bentuk dalam bentuk surat permohonan (surat permintaan) yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya;-

- Bahwa meskipun dalam dalil-dalil repliknya, Penggugat mengatakan Surat Gugatan yang diajukan dan/atau didaftarkan oleh Penggugat secara online melalui kuasanya di Pengadilan Negeri Medan, namun seharusnya Penggugat melaksanakan sebagaimana Perintah Undang-undang, untuk menandatangani dan menggunakan materai.

3. Bahwa dasarkan alasan hukum tersebut, dengan ini Pemohon banding memohon agar membatalkan Putusan pengadilan Negeri Medan yang di mohonkan banding ini.-

II. JUDEX FACTI HANYA MEMPERTIMBANGKAN KETERANGAN SAKSI PENGGUGAT

1. Bahwa keliru pertimbangan judex facti pada halaman 76 yang:

Menimbang bahwa selaras dengan bukti surat diatas saksi penggugat Zul Efandi telah menerangkan dipersidangan pada pokoknya;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tergugat-X dan saksi tinggal di daerah objek tersebut sejak tahun 1999, saksi mengetahui objek yang disengketakan dalam perkara ini.
- Bahwa setahu saksi dahulu objek perkara tersebut dibuat Toko Rakyat dan sekarang Toko Permainan.
- Bahwa menurut informasi yang saksi terima dari warga sekitar objek tersebut pemiliknya adalah keluarga Penggugat bahwa Toko Rakyat tersebut dan yang menyewakan adalah orang cina.

Menimbang bahwa selanjutnya saksi Penggugat M. Haslim dan Paijo juga menerangkan yang pada pokoknya bahwa saksi kenal dengan objek sengketa yaitu sebelah Barat dari Bioskop Cahaya yang katika itu saksi yang membangun yaitu berupa Bioskop manjadi bangunan toko, bahwa ketika itu objek perkara masih dalam keadaan kosong dan saksi membuang bongkaran keobjek tersebut, bahwa antara bioskop dengan objek tersebut ada akses.

Menimbang bahwa dari pertimbangan tersebut diatas berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi dari Penggugat secara hukum telah dapat membuktikan legal standing Penggugat yang merupakan ahli



waris dari orang tuanya Partap Singh dan kakeknya Gurmok Sing serta hubungannya dengan objek perkara.

2. Bahwa adapun keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat dalam persidangan menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah mengajukan 4 (empat) orang saksi dan telah diperdengarkan keterangannya dalam persidangan pada Tanggal 23 September 2019 yaitu:

- a. Saksi Taufik Hidayat, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa masalahnya tanah dan diatas nya berdiri dahulu rumah sampai sekarang ruko terletak di Jalan Veteran Nomor 140 Belawan.
- Bahwa saksi sejak kecil sudah tinggal di situ.
- Bahwa tanah tersebut terletak dekat tempat tinggal berhadapan dengan rumah makan.
- Bahwa rumah itu ada perubahan dikit di pintu.
- Bahwa dahulu yang menguasai Penggugat.
- Bahwa jacky dengan sugianto pernah bertengkar masalah kepemilikan rumah dan tidak ingat lagi kapan bertengkar.
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah.
- Bahwa Jag Dip Sing menunjukkan surat sewa menyewa dan surat jaman belanda.
- Bahwa saksi tidak tahu alas hak M. Sugianto.
- Bahwa dulu tanah kosong dan yang menguasai objek china namun tidak tahu.
- Bahwa sugianto menyewakan tanah itu pada tukang bakso.
- Bahwa Jag Dip Sing mendapatkan tanah tersebut dari warisan neneknya.
- Bahwa saksi tidak ingat rumah itu di bangun.
- Bahwa selesai di bangun yang menguasai china.
- Bahwa pada saat pertengkaran masing-masing mengakui sebagai pemilik.
- Bahwa tahun 2013 belum dikuasai M. Sugianto.
- Bahwa yang membayar PBB M. Sugianto.

Halaman 72 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



b. M. Haslim dan Paijo pada saat persidangan kedua saksi diperiksa bersamaan, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang kepemilikan objek perkara saksi hanya mendengar.
- Bahwa bentuk rumah biasa, sekarang tidak tahu.
- Bahwa saksi terakhir kesana 2013.
- Bahwa yang punya Partap Singh, namun secara surat saksi tidak tahu.
- Bahwa Toko Rakyat tidak pernah ada.
- Bahwa luas tanah yang dipersengketakan tidak pernah tahu.
- Bahwa 3 tahun yang lalu saksi pernah di suruh jacky untuk memperbaiki rumah itu, namun di usir yang mengusir tidak tahu.
- Bahwa rumah itu kosong yang ada hanya barang-barang jacky.
- Bahwa saksi terakhir kesna setengah tahun lalu.

c. Zul Effendi, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui objek perkara yang di perkarakan;
- Bahwa dahulu toko rakyat;
- Bahwa toko rakyat punya Pratap Singh orang tua Jar Dip Singh;
- Bahwa yang menempati objek perkara china tapi tidak tahu namanya;
- Bahwa saksi mengetahuinya berdasarkan informasi dari Djar Dip Singh;
- Bahwa jacky pernah bertengkar dengan China;
- Bahwa saksi hanya mendengar-dengar saja;
- Bahwa dari dahulu china yang disitu;
- Bahwa setelah Jacky menunjukkan surat china tutup;
- Bahwa saksi berjualan disebelah objek perkara sejak 2009, tokonya berbatasan dengan dinding;
- Bahwa saksi pernah masuk kedalam kamar mandi di luar toko rakyat;
- Bahwa di objek perkara ada bertuliskan nama M. Sugianto;

Halaman 73 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



- Bahwa saksi hanya mendengar saja tidak pernah melihat, yang didengarnya dari Jacky sendiri;
 - Bahwa saksi tidak tahu yang membangun toko rakyat;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat pratap Singh;
 - Bahwa saksi mempunyai hubungan sewa menyewa dengan Jar Dip Singh;
 - Bahwa saksi di minta oleh Jar Dip Sing untuk menjadi saksi;
3. Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat, saksi-saksi tersebut hanya mendengarkan Informasi dari Penggugat saja, Keterangan Saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat keterangan yang disampaikan di Pengadilan hanya berdasarkan informasi artau keterangan yang didengar dari orang lain, tidak ada saksi yang mengetahui persis peristiwa yang terjadi, dimana saksi hanya mendengarkan keterangan dari Penggugat saja, sedangkan antara saksi 1 dengan saksi yang lain keterangannya tidak sama atau berbeda. sedangkan saksi Penggugat yang bernama Zul Effendi adalah orang yang meyewa kios milik Penggugat, saksi memberikan keterangan diminta oleh Penggugat sendiri. Keterangan saksi yang dihadirkan Penggugat merupakan Testimonium de Auditu atau keterangan yang diperoleh dari orang lain. Yang secara umum ditolak sebagai alat bukti dan dapat dikonstruksikan sebagai persangkaan dan bentuk pengakuan dari Penggugat sendiri
4. Bahwa sedangkan keterangan saksi-saksi yang di hadirkan Tergugat X (lc. Pemohon Banding) tidak dijadikan pertimbangan dalam amar putusan, adapun keterangan saksi antara lain:
- a. Saksi Edy Susanto, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui perkara ini merupakan perkara rumah yang terletak di Jalan Veteran Belawan;
 - Bahwa objek perkara bersebelahan dengan Bioskop Cahaya yang sekarang jmenjadi jualan kios yang punya Jacky;
 - Bahwa bioskop dirombak jadi kios toko;
 - Bahwa objek perkara terletak di luar bangunan bioskop;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui ukuran;

Halaman 74 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



- Bahwa objek perkara dahulu merupakan toko rakyat milik keluarga bun hui, saksi mengetahuinya karena sejak kecil sering bermain di rumah itu;
 - Bahwa tahun 1998 tempat itu masih toko rakyat;
 - Bahwa antara tahun 2009-2010, saksi. Sugianto dan abdul melihat toko rakyat;
 - Bahwa Abdul merupakan keponakan dari Bun Hui yang juga bekerja dengan Bun Hui;-
 - Bahwa M. Sugianto pernah memperlihatkan Akte Notaris;-
 - Bahwa sekarang yang menguasai objek perkara M. Sugianto;-
 - Bahwa M. Sugianto membeli dari orang tua Abdul;
 - Bahwa pada tahun 2011 pernah diminta ukur kepling hadir namun jacky tidak hadir;
- b. Saksi Henderi, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa tahun 2010 yang menguasai objek perkara M. Sugianto
 - Bahwa sebelumnya yang menguasai objek perkara Bun Hua/Tan Djok Moi;
 - Bahwa objek perkara dahulu merupakan toko Rakyat;
 - Bahwa M. Sugianto membelinya berdasarkan Akte Notaris dari Tam Djok Moi;
 - Bahwa setelah di beli M. Sugianto objek perkara pernah dipinjamkan buat Kantor MPI yang didalamnya termasuk Jacky kemudian disewakan buat warung bakso;
 - Bahwa rumah tersebut ada perubahan pada bagian belakang dan teras;
 - Bahwa yang mengganti seng tersebut saksi sendiri;
5. Bahwa keterangan saksi yang dihadirkan Tergugat X (Ic. Pemohon Banding), dapat disimpulkan bahwa M. Sugianto memperoleh objek perkara berdasarkan Akte Jual Beli yang sah secara hukum, selain itu keterangan saksi-saksi yang dihadirkan saling berkaitan yang satu dengan yang lain, yaitu dahulu sebelum M. Sugianto menguasai objek perkara, objek tersebut merupakan Toko Rakyat, selain itu M. Sugiantoo menguasainya sejak tahun 2010, berdasarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Tergugat X (Ic. Pemohon Banding)maka dapat disimpulkan bahwa objek perkara adalah sah milik Tergugat X (Ic. Pemohon Banding);-

Halaman 75 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



III. JUDEX FACTIE SALAH ATAU KELIRU DALAM MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM NYA

1. Bahwa terhadap objek perkara adalah rumah di Veteran No. 140A Belawan Kota Madya Medan bukanlah milik Penggugat tetapi adalah milik Alm. Thaing Tjoe Moi dan Alm. Endra Agustia Als. Dimana Thaing Boen Hoa, Than Tjoe Moi dan Endra Agustia adalah Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40 terhadap Tanah seluas 195 M² yang terletak di Jalan Veteran Nomor 140 A, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan;-
2. Bahwa Termohon Banding (Ic. Penggugat) dalam gugatannya mendalilkan ada memiliki sebidang tanah yang saat ini dikuasai dan dimiliki Pemohon Banding (Ic. Tergugat X), yang nama Termohon Banding (Ic. Penggugat) mendalilkan pada masa pemerintahan jepang berkuasa di bumi Indonesia di tahun 2604 (pada saat itu berlaku system penganggalan jepang), Gurmokh Singh (Ic. Kakek Penggugat) membeli tanah tersebut dari Oen Hat Kim Berdasarkan Akta Djoeal dan Beli Nomor 11 Tertanggal 8 April 2604, dengan hak dasar surat Haven Belawan Huurovereenkomst Nomor 200/O.L.T, namun sejak tahun 1982 telah terbit Surat Keputusan Bersama Menteri dalam Negeri dan Menteri Perehubungan Nomor 14 Tahun 1982 dan No. KM/70/AL.101/PHB.82 Tertanggal 14-1-1982 pada halaman 4 dinyatakan "Daerah-daerah yang semula termasuk batas daerah lingkungan kerja dan sekarang berada di luar batas daerah lingkungan kerja baru tersebut, dinyatakan sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara Cq. Menteri dalam Negeri".-
3. Bahwa hibah yang diberikan Nenek Terbanding (Ic. Penggugat) kepada ayah penggugat hanyalah 1 (satu) panggung bioskop dan bukan termasuk rumah disebelah Barat panggung bioskop (objek perkara).
4. Bahwa sebelum Terbanding mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan dengan Register Nomor 825/Pdt.G/2018/PD.Mdn (yang saat ini dimohonkan banding, orang tua Terbanding (Ic. Penggugat) telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan dengan Putusan Nomor 79/Perd/1982/Pn. Mdn Tanggal 19 Oktober 1982, Halaman 16 alinea ke 2, yang menyebutkan Menimbang, karena yang dihibahkan pada Penggugat hanya panggung bioskop dan tidak termasuk rumah disebelah baratnya (rumah sengketa) yang

Halaman 76 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



sekarang ditempati Tergugat2 dan karena ahli waris Tej Kaur ada 5 Orang, maka Penggugat tidak dapat menggugat rumah tersebut secara berdiri sendiri". Atas pertimbangan hukum putusan tersebut dapat disimpulkan bahwasannya yang dihibahkan kakek Penggugat hanya gedung bioskop tidak termasuk rumah disebelah baratnya (Ic. Objek sengketa) yang merupakan milik Pemohon Banding, hal tersebut dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 652/PERD/1982/PT-MDN Tanggal 4 Maret 1983;-

5. Bahwa selain putusan tersebut di atas, Pengadilan Negeri Medan Penetapan Nomor 1865/Pm/Perd/1983/PN-MDN tertanggal 10 Desember 1983 menyatakan bahwasannya "Menyatakan secara hukum bahwa Pemohon2 1. THAN TJOE MOI, 2. BUN HOA, sebagai Ahli Waris yang sah dari almarhum Thiang Toh Kim (Thiang Kok Thiiem) berhak atas menempati sebuah rumah toko yang terletak di Jalan Veteran Nomor 140-A Belawan (dahulu Jalan Siak Belawan)".-
6. Bahwa dalam Putusan Nomor Nomor 79/Perd/1982/Pn. Mdn Tanggal 19 Oktober 1982 dalam pertimbangannya juga ada menyebutkan karena ahli waris Tej Kaur ada 5 Orang, maka Penggugat tidak dapat menggugat rumah tersebut secara berdiri sendiri". Itu berarti selain Terbanding ada ahli waris lainnya yang harus dimasukan Terbanding (Ic. Penggugat) dalam gugatannya meskipun dalam gugatannya Terbanding (Ic. Penggugat) mengatakan mendapatkan wasiat dari orang tuanya sebelum meninggal, namun Terbanding (Ic. Penggugat) untuk menghindari konflik dikemudian hari Terbanding (Ic. Penggugat) seharusnya bertindak mewakili seluruh ahli waris dari kakeknya dan oleh karena tidak ditariknya ahli waris lainnya sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat tidak lengkap, tidak lengkapnya para pihak menyebabkan pihak-pihak yang ditarik atau duduk di dalam gugatan dapat dirudikan dan dapat menimbulkan terjadinya penyeludupan hukum karena dimungkinkan fakta-fakta penting yang menentukan tidak terungkap, atau sengaja disembunyikan pihak tertentu yang duduk sebagai Penggugat atas hal tersebut gugatan Penggugat di klarifikasikan sebagai Gugatan Error In Persona karena Gugatan Pengggat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);-
7. Bahwa selain adanya Putusan Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Tinggi Medan, ada juga Putusan Pengadilan Tata Usaha

Halaman 77 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Negara Medan Nomor: 17/G/1996/PTUN-MDN tanggal 14 Januari 1997, Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor: 12/BDG.G-MD/PT.TUN-MDN/1997 tanggal 21 April 1997, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 181 K/TUN/1997 tanggal 26 Agustus 1998, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 01 PK/TUN/2000 tanggal 25 April 2002 dan Surat Keterangan Inkracht Nomor: W1-TUN1/928/AT.02.07/XII/2010 tanggal 16 Desember 2010 yang menyatakan objek perkara adalah milik Endra Agustia dan Than Tjoe Moi.-

8. Bahwa objek perkara merupakan bangunan yang berada di luar bioskop milik Terbanding (Ic. Penggugat) yang berbatasan langsung dengan gedung bioskop yang sekarang menjadi kios-kios jualan yang disewakan oleh Terbanding (Ic. Penggugat);-
9. Bahwa berdasarkan surat keterangan ahli waris dan penetapan ahli waris, surat keterangan dari Kelurahan Belawan-I Nomor 267/A/0085/83 tanggal 29 November 1983 dan permohonan maka terbitlah Sertifikat Nomor 40 Belawan-I Tertanggal 25 April 1992 atas nama Endra Agustia dan Than Tjoe Moi yang dikeluarkan Turut Tergugat X;-
10. Bahwa selain itu, antara objek perkara dengan gedung bioskop tersebut terdapat alas hak yang berbeda, objek perkara dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40 Tertanggal 25 April 1992 seluas $\pm 195 \text{ M}^2$ dengan Pemegang Hak an. Than Tjoe Moi dan Endra Agustia sedangkan milik Terbanding (Ic. Penggugat) mempunyai alas hak tersendiri, yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 049/Belawan I terbit Tanggal 29 November 1994 dengan Luas 1.106 M^2 ;-
11. Bahwa terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40 Tertanggal 25 April 1992 seluas $\pm 195 \text{ M}^2$ dengan Pemegang Hak an. Than Tjoe Moi dan Endra Agustia dengan Penyerahan Ahli Waris Ayah Terbanding lebih dahulu Terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40 Tertanggal 25 April 1992 seluas $\pm 195 \text{ M}^2$ dengan Pemegang Hak an. Than Tjoe Moi dan Endra Agustia sedangkan penyerahan Ahli Waris tanggal 1-6-1992.-
12. Bahwa dalam persidangan majelis melakukan pemeriksaan setempat atas objek perkara, dalam sidang lapangan tersebut, antara Pemohon Banding dengan Termohon Banding (Ic. Penggugat) telah

Halaman 78 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



menunjukkan batas-batas yaitu berupa bangunan dari tembok yang terletak dahulu dikenal dengan jalan Siak Belawan sekarang dikenal dengan jalan Veteran Nomor 140/140-A, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dimana Majelis Hakim Perkara Aquo melihat langsung objek perkara tidak mengenai tanah milik Terbanding (Ic. Penggugat).-

13. Bahwa sejalan dengan hal tersebut, keterangan saksi yang dihadirkan Pembanding menerangkan hal yang sama antara Objek Perkara dan gedung bioskop bukan merupakan satu kesatuan, tetapi berbeda adapun ketetangannya sebagai berikut:

a. Saksi Edy Susanto, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui perkara ini merupakan perkara rumah yang terletak di Jalan Veteran Belawan;
- Bahwa objek perkara bersebelahan dengan Bioskop Cahaya yang sekarang jmenjadi jualan kios yang punya Jacky;
- Bahwa bioskop dirombak jadi kios toko;
- Bahwa objek perkara terletak di luar bangunan bioskop;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ukuran;
- Bahwa objek perkara dahulu merupakan toko rakyat milik keluarga bun hui, saksi mengetahuinya karena sejak kecil sering bermain di rumah itu;
- Bahwa tahun 1998 tempat itu masih toko rakyat;
- Bahwa antara tahun 2009-2010, saksi. Sugianto dan abdul melihat toko rakyat;
- Bahwa Abdul merupakan keponakan dari Bun Hui yang juga bekerja dengan Bun Hui;-
- Bahwa M. Sugianto pernah memperlihatkan Akte Notaris;-
- Bahwa sekarang yang menguasai objek perkara M. Sugianto;-
- Bahwa M. Sugianto membeli dari orang tua Abdul;
- Bahwa pada tahun 2011 pernah diminta ukur kepling hadir namun jacky tidak hadir;

b. Saksi Henderi, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tahun 2010 yang menguasai objek perkara M. Sugianto
- Bahwa sebelumnya yang menguasai objek perkara Bun Hua/Tan Djok Moi;

Halaman 79 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



- Bahwa objek perkara dahulu merupakan toko Rakyat;
 - Bahwa M. Sugianto membelinya berdasarkan Akte Notaris dari Tam Djok Moi;
 - Bahwa setelah di beli M. Sugianto objek perkara pernah dipinjamkan buat Kantor MPI yang didalamnya termasuk Jacky kemudian disewakan buat warung bakso;
 - Bahwa rumah tersebut ada perubahan pada bagian belakang dan teras;
 - Bahwa yang mengganti seng tersebut saksi sendiri;
14. Bahwa berdasarkan hal tersebut objek perkara merupakan milik dari orang tua dari Turut Terbanding I s/d Terbanding IX (Than Tjoe Moi dan Endra Agustia).-
15. Bahwa Pemohon Banding memperoleh sebidang tanah dan bangunan rumah ruko seluas $\pm 195 M^2$ yang terletak di Jalan Veteran Nomor 140 A Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan dengan Alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40 Tertanggal 24-4-1992 An. Endra Agustia dan Than Tjoe Moi berdasarkan Perikatan Jual Beli Nomor 68 Tertanggal 27 Desember 2010 dan Surat Kuasa Nomor 69 Tertanggal 27 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Turut Terbanding XI;-
16. Bahwa Perikatan Jual Beli Nomor 68 Tertanggal 27 Desember 2010 dan Surat Kuasa Nomor 69 Tertanggal 27 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Turut Terbanding XI antara Pemohon Banding dengan Orang Tua Turut Terbanding I s/d Turut Terbanding X menyalahi undang-undang dan telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata/BW, yaitu:
- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
 - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
 - Suatu hal tertentu,
 - Suatu sebab yang diperkenankan.
17. Bahwa oleh karena Perikatan Jual Beli Nomor 68 Tertanggal 27 Desember 2010 dan Surat Kuasa Nomor 69 Tertanggal 27 Desember 2010 telah sesuai dengan Undang-undang maka sah secara Hukum;-
Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, dengan ini Pemohon Banding mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan

Halaman 80 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kiranya menerima Permohonan Banding Pembanding serta mengadili dan memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Pemohon banding.-
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Register Nomor 825/PDT.G/2018/PN. Mdn Tanggal 15 Oktober 2019;-

Atau Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex ae quo et bono).

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara berserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 Oktober 2019 Nomor 825/Pdt.G/2018/PN Mdn serta Memori Banding dari Pembanding/Tergugat X Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat V dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi Gugatan Tidak berdasarkan Hukum yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum karena tidak dilengkapi tanda tangan baik oleh Penggugat maupun kuasanya sehingga Gugatan aquo secara yuridis belum sempurna, cacat formil dan tidak berdasarkan hukum, Dan sudah selayaknya serta sepatutnya menurut hukum Gugatan aquo untuk ditolak atau setidaknya- tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima(Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat X dalam Jawabannya **dan dalam keberatannya dalam memori bandingnya** telah mengajukan eksepsi Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil Gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu Gugatan yaitu Gugatan Penggugat tidak ditanda tangani Penggugat maupun kuasanya dan tidak diberi materai;
- Bahwa mengenai tanda tangan suatu gugatan terdapat dalam pasal 118 HIR/143 RBG yang menyatakan :
 - Gugatan perdata harus dimasukkan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan Kompetensi relative, dan

Halaman 81 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dibuat dalam bentuk surat permohonan (surat permintaan) yang ditanda tangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya;
- Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka cukup beralasan menurut Hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding meneliti dengan seksama surat Gugatan Penggugat yang terlampir dalam berkas perkara, ternyata surat Gugatan Penggugat tersebut tidak ditanda tangani oleh Kuasa Hukumnya dan tidak bermeterai, sehingga surat Gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil dari suatu surat Gugatan dan oleh karenanya eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat V dan eksepsi Tergugat X tersebut dapat diterima dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat V dan eksepsi Tergugat X tentang tidak memenuhi syarat formal dari suatu Gugatan dapat diterima dan dikabulkan, maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan Gugatan Penggugat dalam Kompensi dan rekonpensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 Oktober 2019 Nomor 825/Pdt.G/2018/PN Mdn tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Terbanding dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat dan memperhatikan pasal 118 HIR/ 143 RBG (Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stb. Nomor 1947/227) dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Tergugat X / Pembanding tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 Oktober 2019 Nomor 825/Pdt.G/2018/PN Mdn, yang dimohonkan banding ;

Halaman 82 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat V dan Tergugat X tentang tidak memenuhi syarat formil suatu surat gugatan ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat X Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis tanggal 16 April 2020 oleh Bahtera Perangin-angin, S.H,M.H selaku Hakim Ketua Majelis, Ahmad Sukandar, S.H,M.H. dan Pontas Efendi, S.H,M.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis. Putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 20 April 2020 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota Majelis tersebut dengan dibantu oleh Salomo Simanjorang, S.H,M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut dan tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota Majelis

t.t.d.

Ahmad Sukandar, S H,MH

t.t.d.

Pontas Efendi, S.H,M.H

Hakim Ketua Majelis

t.t.d.

Bahtera Perangin-angin, S.H,M.H

Panitera Pengganti

t.t.d.

Halaman 83 dari 82 halaman Putusan Perdata Nomor 48/Pdt/2020/PT MDN



Salomo Simanjorang, S.H,M.H.

Rincian Biaya Perkara:

- Materai : Rp 6.000,-
- Redaksi : Rp 10.000,-
- Pemberkasan : Rp 134.000,-
- Jumlah : Rp 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah).