



PUTUSAN

Nomor 75/Pdt/2021/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 gugatan antara:

INDRAWANI, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 60 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat di Jalan Mawar Nomor 17 Kelurahan Simarito Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Miduk Panjaitan, SH dan kawan-kawan, Advokat beralamat/ berkantor di Jalan Kartini Nomor 46 Lantai III Kota Pematangsiantar-SUMUT berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2020, sebagai Pemanding semula Penggugat;

L a w a n

Hj. SALOHOT Br. HARAHAH, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 87 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jalan Diponegoro Gang Mariam Tomo Kelurahan Proklamasi Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Netty M. Simbolon, SH.MH dan kawan-kawan, Advokat beralamat/ berkantor di Jalan Perwira Nomor 91 Kelurahan Merdeka Kecamatan Siantar Timur Kota Pematangsiantar/ email nettysymbolon@yahoo.com, nettysymbolon5@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2020, sebagai Terbanding semula Tergugat;

dan

WALIKOTA PEMATANGSIANTAR, Berkedudukan di Jalan Merdeka Nomor 10 Kelurahan Proklamasi Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Herri Okstarizal, SH dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2020, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

**Pengadilan tinggi** tersebut ;

Setelah membaca:

*Halaman 1 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN tanggal 17 Maret 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 17 Maret 2021, Nomor 75/Pdt/2021/PT. MDN ;
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN tanggal 18 Maret 2021 tentang hari sidang ;
4. Berkas perkara yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 9 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 9 Juli 2020 dalam Register Nomor 73/Pdt.G /2020/PN Pms telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang Tanah seluas 66 M2 yang terletak di Gang Mariam Tomo Jl. Diponegoro Kelurahan Proklamasi, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 311 atas nama INDRAWANI (Penggugat) dengan Batas-Batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan : Gang Kebakaran

Sebelah Selatan berbatas dengan : Parit

Sebelah Timur berbatas dengan : Tanah Pardede

Sebelah Barat berbatas dengan : Tanah. Alm Asmi Siregar

dan di atas lahan Penggugat tersebut saat ini sedang dilakukan pembangunan oleh Penggugat sebuah bangunan yang berbentuk Rumah Toko (Ruko) seluas 55,46 M2 dari lahan 66,00 M2.

2. Bahwa di sekitar tanah milik Penggugat disebut Kawasan Pajak Hongkong yang dulunya berdiri bangunan darurat yang berbentuk Petak-petak dan sekarang hampir semua kios-kios tersebut sudah Parmanent dan digunakan Masyarakat sebagai tempat untuk berjualan maupun usaha Jasa lainnya serta kantor-kantor swasta, dan Pemerintah Kota Pematangsiantar dalam perencanaan Tata Ruang Wilayah

Halaman 2 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/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)



menentukan/membangun akses/jalan keluar masuk kawasan tersebut berupa Gang yang lebarnya 4 Meter.

3. Bahwa sekitar tahun 2018 Tergugat mendirikan bangunan Rumah yang terbuat dari bahan dinding kayu/papan dan beratap seng percis di atas Gang Kebakaran yang diperuntukkan oleh Pemerintah Kota Pematangsiantar sebagai akses jalan (Gang Kebakaran) dan berhadapan langsung dengan tanah Penggugat yaitu seluas 4 Meter X 12 Meter dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatas dengan Gang kebakaran

Sebelah Selatan : berbatas dengan Gang Kebakaran/Tanah Penggugat.

Sebelah Timur : berbatas dengan Gang Kebakaran

Sebelah Barat : berbatas dengan Gang Kebakaran

Dan dalam kasus ini disebut sebagai Objek Perkara.

4. Bahwa pada awalnya tidak ada terjadi masalah antara Penggugat dan Tergugat karena pada saat itu kondisi Bangunan Penggugat dan Tergugat masih berbentuk petak dan masih kecil serta tidak ada menyentuh Gang sehingga Akses Jalan masih belum terganggu.

5. Bahwa setelah Tergugat kembali menambahi bangunan rumahnya (objek perkara) yang berada diatas Gang Kebakaran dan hampir tidak menyisakan untuk Gang sebagai akses/jalan keluar masuk telah menimbulkan kerugian besar bagi masyarakat pengguna jalan terutama Penggugat yang tidak bisa memakai gang tersebut sebagai jalan menuju tanah/rukonya dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

6. Bahwa sampai dengan sekarang diatas Tanah Penggugat saat ini sedang melakukan penyelesaian pendirian bangunan Ruko milik Penggugat yang tidak mempunyai akses jalan karena Gang yang seharusnya menjadi akses jalan sudah menjadi Bangunan milik Tergugat. Dan Penggugat sangat merasa dirugikan karena dalam Proses pendirian Bangunannya Penggugat mengalami kendala yaitu bahan-bahan bangunan yang seharusnya bisa sampai ke Lokasi Tanah Penggugat terpaksa harus di langsir secara manual dengan jarak yang cukup jauh.



7. Bahwa kasus ini Penggugat sudah beberapa kali memperingati Tergugat dan mendatangi Tergugat untuk dapat menyelesaikan secara Kekeluargaan akan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya juga sudah berulang kali melaporkan ke Walikota Pematangsiantar (Turut Tergugat) melalui Lurah Proklamasi maupun Camat Siantar Barat tetapi tidak pernah diindahkan sehingga Turut Tergugat telah lalai menegakkan peraturan dan lalai melakukan penertiban Tata Ruang Wilayah kota.

8. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut adalah Perbuatan melawan hukum karena menyebabkan Kerugian bagi Penggugat, maka sudah sepantasnya kalau Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat.

9. Bahwa kerugian Penggugat yang dimaksud adalah sebesar Rp 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

a) Penggugat harus membayar Uang Langsir Bahan-Bahan Bangunan yang diperkirakan selama 40 Hari dengan Perhitungan Rp.500.000,- (lima ratus ribu) Per Hari = Rp.500.000,- (lima ratus ribu) x 40= Rp. 20.000.000,-(dua puluh juta rupiah).

b) Penggugat mengalami keterlambatan Proses Pembangunan yang dinilai sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

c) Kerugian immaterial Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah).

10. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pematangsiantar agar putusan yang dijatuhkan dapat dijalankan terlebih dahulu serta-merta meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya(Uitvoerbaar bitj vooraad).

11. Bahwa karena Tergugat telah memakai Gang Kebakaran sebagai akses di kawasan tersebut tanpa dasar yang jelas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar untuk memerintahkan Tergugat maupun Turut Tergugat segera membongkar bangunan milik Tergugat yang berada diatas Gang tersebut dan mengembalikan Fungsi Gang sebagai akses masuk dan keluar kawasan tersebut sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (incraht).



12. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan, maka wajar jika Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar untuk menetapkan Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta) rupiah per hari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan Putusan ini yang berkekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Penggugat mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar agar berkenan untuk memanggil para pihak guna memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menentukan suatu hari dan tanggal untuk itu, dan mengambil suatu keputusan sebagai berikut:

## MENGADILI:

### DALAM POKOK PERKARA;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga surat bukti yang diajukan Penggugat dalam Perkara ini.
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum karena membangun bangunan rumah ukuran 4 Meter X 12 Meter dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatas dengan : Gang Kebakaran

Sebelah Selatan berbatas dengan : Parit

Sebelah Timur berbatas dengan : Tanah Pardede

Sebelah Barat berbatas dengan : Tanah Alm Asmi Siregar

Ditas jalan milik pemerintah yang diperuntukkan untuk gang kebakaran

4. Menyatakan bahwa Turut Tergugat telah lalai untuk menertibkan Tata Ruang di wilayah Kota Pematangsiantar.
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat segera membongkar bangunan milik Tergugat yang berada diatas Gang tersebut dan mengembalikan Fungsi Gang sebagai akses masuk dan keluar kawasan tersebut sekalipun perkara ini masih berjalan atau belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap,.



6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,-(Seratus lima puluh juta rupiah).
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun timbul verzet,banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij vooraad*).
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Litis Consortium*)

Bahwa gugatan Penggugat jelas-jelas kurang pihak karena masih ada pihak yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat yaitu pihak-pihak yang tinggal di objek perkara yaitu anak-anak Tergugat dan cucu-cucu Terguat juga tinggal di objek perkara. Dan karena dasar gugatan Penggugat adalah berdasarkan sertifikat hak milik maka sangat patut dan wajar jika pihak Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Pematangsiantar, untuk diikutkan sebagai pihak dalam gugatan a quo;

- *Gugatan Penggugat Diskualifikasi in Person*

Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk bertindak sebagai Penggugat karena tidak memenuhi syarat formal, Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat;

- *Gugatan penggugat Salah Sasaran (Error in Persona)*

Bahwa Penggugat salah sasaran menggugat Tergugat karena bukan hanya Tergugat yang menguasai atau memilik objek perkara; Berdasarkan eksepsi tersebut di atas maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Penggugat pada dalil gugatannya halaman 2 point 1 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah seluas 66 M<sup>2</sup> dengan sertifikat hak milik No.311 atas



nama Penggugat (Indrawani) dengan batas-batas sebagai berikut sebelah Utara berbatasan dengan gang kebakaran, sebelah Selatan dengan parit dan sebelah Timur dengan Tanah Pardede, sebelah Barat berbatasan dengan tanah Almarhum Asmi Siregar, dan Penggugat membangun tanah tersebut seluas 55,46 M<sup>2</sup>;

Majelis Hakim Yang Terhormat, dalil gugatan Penggugat pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum yang tepat dan benar. Bahwa memang benar tanah Penggugat berbatasan sebelah Barat dengan tanah Almarhum Asmi Siregar seluas 63 M<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No,312 Tahun 2005 Kelurahan Proklamasi. Bahwa antara tanah Penggugat dengan tanah Almarhum Asmi Siregar perolehannya adalah sama yaitu merupakan pemberian warisan dari keluarga besar Almarhum Haji M. Ulong Siregar, yang mana orangtua Penggugat adalah anak dari Haji M. Ulong Siregar, dan yang dimaksud oleh Penggugat disekitar tanah Penggugat adalah seluruhnya merupakan keluarga besar keturunan dari Almarhum Haji M.Ulong Siregar, yang masing-masing ahli waris telah mendapat bagian, sehingga tidak ada penduduk lainnya di sekitar objek perkara, seperti yang disebut oleh Penggugat pada point lainnya dalam dalil gugatan. Bahwa tanah Almarhum Asmi Siregar depannya adalah sejajar dengan tanah-tanah milik Ahli Waris lainnya, tetapi Ahli Waris Siregar lainnya membangun rumahnya masing-masing dengan tidak menghabiskan ukuran tanahnya masing-masing, karena disepakati bersama bahwa antara sesama Ahli Waris bahwa harus disisakan untuk jalan bersama, tetapi Penggugat yang sama sekali tidak pernah tinggal di objek perkara, merasa terganggu dengan kekerabatan yang telah berjalan berpuluh-puluh tahun terhadap keluarga Siregar. Hanya Penggugatlah yang memperlmasalahakan tentang keadaan tanah di sekitar objek perkara. Bahwa Penggugat menghabiskan ukuran tanahnya untuk bangunan rukonya, dan merasa dapat mengatur Tergugat dan anak, serta cucu agar membongkar rumah Tergugat. Sementara pada saat dibagi tanah Penggugat maka depan tanah Penggugat adalah sudah jurang atau saluran air bukan tanah datar, dan keluarga besar Siregar menimbun tanah jurang tersebut hingga dalam keadaan sekarang menjadi rata. Karenanya sangat merupakan kebohongan belaka jika Penggugat menyebutkan menyisakan ukuran tanahnya seluas 3 M<sup>2</sup>,



tetapi sebenarnya adalah bahwa Penggugat menghabiskan ukuran tanahnya dengan membangun ruko;

Majelis Hakim Yang Terhormat, perlu kami jelaskan bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah mengetahui sejarah keluarga Siregar, bahkan sama sekali dalam dalil gugatannya tidak menyebutkan sejarah tanah milik Penggugat. Hingga gang yang berada di sekitar objek perkara disebut dengan gang Mariam Tomong yaitu istri dari Almarhum Haji M.Ulong Siregar;

Oleh karenanya patut dan wajar jika dalil gugatan Penggugat pada point tersebut diatas haruslah ditolak dan dikesampingkan;

2. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 2 point kedua yang pada pokoknya menyebutkan di sekitar tanah milik Penggugat disebut Kawasan Pajak Hongkong dan pemerintah kota Pematangsiantar dalam perencanaan tata ruang wilayah menentukan atau membangun akses /jalan keluar masuk kawasan tersebut berupa gang yang lebarnya 4 Meter;

Majelis Hakim Yang Terhormat, dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum yang benar dan tepat. Bahwa Alm Haji M.Ulong Siregar sebagai pemilik tanah yang terletak di objek perkara sejak semasa hidupnya sudah tinggal di sekitar objek perkara bersama dua orang istrinya yaitu istri pertama yang tidak diketahui lagi namanya dan Alm Hajah Mariam Tomong, tetapi yang paling dikenal adalah istri keduanya yaitu Alm Hajah Mariam Tomong sehingga gang dibelakang tanah milik Almarhum Haji Ulong Siregar disebut sebagai Gang Mariam Tomong diambil dari nama istri keduanya. Almarhum Haji M.Ulong Siregar dikenal sebagai pedagang nasi, dan hingga saat ini pun warung nasi tersebut masih ada dilanjutkan oleh para ahli waris. Suami dari Tergugat adalah anak dari Alm Haji M.Ulong Siregar dari istri bernama Almarhum Hajah Mariam Tomong yang bernama Almarhum Harun Siregar. Bahwa Tergugat menikah dengan Almarhum Harun Siregar pada Agustus 1995, dan sejak menikah sudah tinggal di sekitar objek perkara, yang mana ada rumah dikenal dengan rumah utama. Dan Tergugat pun ikut membantu berjualan nasi. Karena Almarhum Haji M.Ulong Siregar berjualan nasi di depan/pinggir jalan besar, maka diperlukan dapur untuk memasak yaitu dapur tersebut adalah merupakan objek perkara, yang mana masih terbuat dari kayu, dan kemudian sekitar tahun 1997 diperbaiki menjadi setengah permanent



hanya sebelah tembok, yang kemudian dipergunakan sebagai tempat les anak sekolah yang disewa oleh guru Perguruan Sultan Agung (sekolah yang dekat dengan objek perkara). Dan dapur yaitu objek perkara tidak didirikan diatas tanah Penggugat. Jadi sebelum Tergugat menikah dengan suaminya Almarhum Haji Harun Siregar maka objek perkara sudah dikuasai atau dipergunakan oleh keluarga besar Siregar, sejak tahun 1990-an hingga jawaban ini dimajukan. Bahwa karena dapur tersebut berada di atas jurang maka keluarga besar Siregar termasuk orangtua Penggugat yang bernama Almarhum Ishak Siregar ikut menimbun jurang tersebut hingga menjadi rata, dan ikut juga membangun objek perkara, sehingga jelas tidak ada permasalahan sejak tahun 1990-an hingga tahun 2020, artinya sudah tiga puluh tahun tidak ada permasalahan terhadap objek perkara. Karenanya tentang gang yang dimaksud oleh Penggugat pada point di atas selebar 4 meter adalah bukan diwilayah tanah keluarga besar Almarhum Haji M. Ulong Siregar tetapi berada diantara kios-kios milik pemerintah, namun walau demikian untuk membantu pemerintah, maka keluarga besar Siregar menyisakan beberapa meter tanahnya masing-masing untuk gang / jalan keluarga, tetapi dapat juga dilalui oleh umum., sehingga hakekatnya bukan pemerintah yang membuat jalan tersebut, tetapi keluarga besar Ahli Waris Almarhum Haji M.Ulong Siregar yang memberikan tanahnya untuk jalan;

Majelis Hakim Yang Terhormat, sungguh patut dan wajar jika dalil gugatan Penggugat pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak berdasarkan hukum atau dalil yang tepat dan benar, tetapi hanya dugaan saja, sebab Penggugat pun sama sekali tidak mengetahui sejarah keluarga besar Siregar, bahkan Penggugat pada gugatannya tidak mencantumkan dirinya sebagai Boru Siregar;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 2 point 3 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa pada tahun 2007 Tergugat mendirikan objek perkara dengan luas 4 x 12 M<sup>2</sup> yang berhadapan dengan tanah Penggugat;

Majelis Hakim Yang Terhormat, dalil gugatan Penggugat pada point tersebut diatas haruslah ditolak dan dikesampingkan, karena tidak berdasarkan hukum yang tepat dan benar. Bahwa posisi bangunan objek perkara sejak tahun 1995 sudah diketahui Tergugat, seperti



posisi objek perkara pada saat jawaban ini dimohonkan, hanya saja dahulu terbuat dari papan, sekarang tembok sebelah setengah permanent, dan tembok sebelah masih papan/kayu. Tergugat beserta dengan keluarga Tergugat lainnya gotong royong untuk memperbaiki objek perkara dimana sedikit demi sedikit diperbaiki sejak tahun 2003 hingga tahun 2004, dan tidak ada satu orangpun yang keberatan termasuk keluarga Penggugat. Hingga gugatan sekitar April 2020 membangun rumah toko di atas tanahnya persis depan objek perkara, dengan menghabiskan ukuran tanah Penggugat dengan bangunan rumah toko Penggugat. Bahwa Turut Tergugat sebagai pihak pemerintah pun tidak pernah ada keberatan dengan posisi objek perkara bahkan orang lain pun sama sekali tidak ada merasa terganggu dengan bangunan atau objek perkara. Karena sejak dahulu Turut Tergugat juga sudah mengetahui tentang posisi objek perkara dan tidak ada satupun masyarakat yang keberatan dengan bangunan objek perkara. Dengan mudahnya Penggugat mendatangi Tergugat melalui seorang TNI untuk menyerahkan uang Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) agar Tergugat membongkar objek perkara. Bahkan keluarga besar Siregar lainnya pun tidak mengetahui bahwa Penggugat akan membangun rumah toko, artinya Penggugat tidak ada memberitahu niatnya untuk membangun rumah toko di tanah warisan keluarga besar Siregar untuk dapat dimusyawarahkan. Tetapi karena Tergugat sudah cukup tua dan tidak mampu lagi berbaut apa-apa, maka Penggugat hanya mendatangi Tergugat. Dan setelah Penggugat gagal dengan utusan seorang TNI maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri mewakili masyarakat, sehingga sanga tidak beralasan jika Penggugat keberatan dengan bangunan objek perkara. Bangunan atau objek perkara memang sejak dahulu sudah berhadapan dengan tanah Penggugat, namun masing-masing ahli waris keluarga besar Siregar menyepakati agar tanah masing-masing diberikan beberapa meter untuk jalan bersama. Tetapi Penggugat tidak berkeinginan, sehingga jika Penggugat tidak mempunyai jalan depan rumahnya adalah merupakan kesalahan Penggugat sendiri menghabiskan ukuran tanahnya untuk bangunan rumah toko tanpa menyisakan jalan untuk akses ke rumah toko tersebut;



Majelis Hakim Yang Terhormat, oleh karenanya dalil gugatan Penggugat pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum yang tepat dan benar;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 2-3 point 4 yang pada pokoknya menyebutkan pada awalnya tidak ada masalah antara Penggugat dengan Tergugat karena kondisi bangunan Tergugat masih pada berbentuk petak dan masih kecil serta tidak ada menyentuh gang sehingga akses jalan masih belum terganggu;

Majelis Hakim Yang Terhormat, dalil gugatan Penggugat pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak berdasarkan dasar hukum yang benar. Bangunan objek perkara sejak tahun 1995 dijumpai Tergugat sudah seperti itu bentuknya, hingga sekitar tahun 2003 hingga tahun 2004 pun masih begitu bentuknya, hanya saja bahan bangunannya menjadi tembok setengah permanent arah jalan umum. Karenanya bangunan objek perkara sudah 17 tahun berbentuk seperti objek perkara yang dimaksud pada gugatan Penggugat, sedangkan Penggugat membangun rumah toko di atas tanahnya tahun 2020. Logika hukumnya adalah memang tidak ada masalah, karena anggapan Penggugat saja yang menjadikan adanya sebuah permasalahan antara Penggugat dan Tergugat. Oleh karenanya patut dan wajar jika dalil gugatan Penggugat pada point di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 3 point 5 dan 6 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa bangunan objek perkara milik Tergugat tidak menyisakan jalan /akses menimbulkan kerugian besar bagi masyarakat pengguna jalan terutama Penggugat, dan hal ini merupakan perbuatan melawan hukum. Penggugat mengalami kerugian karena pembangunan rumah toko milik Penggugat menjadi terganggu karena tidak dapat membawa bahan bangunan langsung ke lokasi tanah Penggugat, terpaksa harus dilansir;

Majelis Hakim Yang Terhormat, dalil gugatan Penggugat pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum yang tepat dan benar. Objek perkara bangunannya sudah seperti itu bentuknya selama 25 tahun lamanya, dan direnovasi sudah 17 tahun lamanya. Hingga sekarang objek perkara juga dipergunakan sebagai dapur untuk memasak makanan untuk dijual oleh Ahli Warisn. Dan tidak ada orang lain atau masyarakat lain yang lewat dari rumah atau objek perkara yang terganggu. Yang tidak



menyisakan jalan adalah Penggugat sendiri dengan membangun rumah toko menghabiskan ukuran tanah Penggugat, sementara Ahli Waris yang lain tidak seperti bangunan rumah Penggugat, tetapi menyisakan tanah untuk jalan. Karena hal tersebut sudah diperjanjikan sesama antara keluarga Siregar yaitu Ahli Warisnya sekarang, dan semua mematuhi kecuali Penggugat, yang juga tidak menggunakan Boru Siregar pada identitasnya. Oleh karenanya dalil gugatan Penggugat pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan;

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 3 point 7 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Penggugat sudah beberapa kali mendatangi Tergugat untuk menyelesaikan secara kekeluargaan dan sudah melaporkannya kepada Turut Tergugat tetapi tidak mendapatkan tanggapan;

Majelis Hakim Yang Terhormat, dalil gugatan Penggugat pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan, karena tidak beralasan hukum yang tepat dan benar. Penggugat hanya satu kali menyuruh utusannya yaitu seorang anggota TNI dengan menawarkan uang sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) agar Tergugat mau membongkar rumah atau objek perkara, tetapi Tergugat yang sudah tua pun tidak dapat menjawabnya karena harus musyawarah dengan keluarga besar Siregar. Hanya satu kali itu saja Penggugat mencoba menyelesaikan permasalahan objek perkara, dan selebihnya tidak ada. Dan karena Tergugat tidak mau menerima uang yang ditawarkan maka Penggugat keesokan harinya mengajukan gugatan ke Pengadilan. Alasan Penggugat membongkar rumah Tergugat adalah hanya untuk sebuah alasan di luar perikemanusiaan yaitu tempat parker mobil anaknya kelak, sehingga alasan tersebut bukan merupakan alasan yang tepat sesuai dengan dalil gugatan secara kenyataannya. Oleh karenanya dalil gugatan Penggugat pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan;

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 3 point 8-9 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat membayar secara tangung renteng kerugian yang dialami oleh Penggugat, yaitu sebesar Rp.150.000.000,-;

Majelis Hakim Yang Terhormat, dalil gugatan Penggugat pada point tersebut diatas haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum yang tepat dan benar, karena kerugian Penggugat

*Halaman 12 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN*



adalah bukan disebabkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, terlebih Tergugat mendirikan bangunan bukan di atas tanah Penggugat, tetapi penguasaannya lebih dari 30 tahun lamanya, dan Turut Tergugat pun tidak ada keberatan sama sekali atas bangunan tersebut, mengapa pula jadi Penggugat yang keberatan dan merasa dirugikan. Oleh karenanya dalil gugatan Penggugat pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan, karena tidak beralasan hukum yang tepat dan benar;

8. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 4 point 10-12 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa putusan dapat dijalan walaupun ada upaya hukum, dan memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk membongkar bangunan objek perkara, serta menetapkan uang dwangsom Rp.1.000.000,- kepada Tergugat;

Majelis Hakim Yang Terhormat, dalil gugatan Penggugat pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan, karena tidak beralasan hukum yang tepat dan benar. Bangunan di objek perkara bukan berdiri diatas tanah Penggugat, sehingga tidak ada kewenangan dari Penggugat untuk menyuruh membongkar, hanya karena biar ada alasan parker mobil anaknya seperti yang disampaikan kepada Tergugat. Serta beban dwangsom bukan merupakan alasan yang sah bagi Tergugat untuk dibebankan. Oleh karenanya jawaban Tergugat pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan;

Majelis Hakim Yang Terhormat, atas jawaban tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sedangkan, Turut Terbanding semula Turut Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

\* Bahwa benar Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Gang Jalan Diponegoro berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 311 tanggal 14 April 2005.

\* Bahwa berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor 648/34/IMB/DPMPSTP/II/2020 tanggal 28 Februari 2020 Penggugat diberikan izin untuk mendirikan bangunan dengan jenis bangunan permanen, atap seng, dua Lantai satu unit, dengan Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah 3,00 meter dari As Jalan Diponegoro Blk; dan Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah 2,50 meter dari As Gang.

\* Bahwa berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyebutkan "Persyaratan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) meliputi:  
a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan" di dalam penjelasan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, GSB mempunyai arti sebuah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai, pengertian tersebut dapat disingkat bahwa GSB adalah batas bangunan yang diperkenankan untuk dibangun. Dari segi estetika dan keamanan GSB dibuat agar lingkungan pemukiman sekitar rumah menjadi aman dan teratur.

Pembangunan yang melebihi GSB, maka juga akan dikenakan sanksi berupa denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun, jika bangunan rumah tidak ingin dibongkar maka Para Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat agar tidak melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB).

\* Bahwa Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang berbunyi :

*" (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.*

*(2) Persyaratan Administratif bangunan gedung meliputi :*

*a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;*

Halaman 14 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*b. status kepemilikan Bangunan Gedung; dan*

*c. izin mendirikan bangunan gedung. “*

Bahwa berdasarkan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyatakan sebagai berikut :

*“Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana. “*

Bahwa sanksi administratif yang dimaksud dapat berupa :

- \* Peringatan tertulis.
- \* Pembatasan kegiatan pembangunan.
- \* Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan.
- \* Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung.
- \* Pembekuan Izin Mendirikan Bangunan gedung.
- \* Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan gedung.
- \* Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- \* Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
- \* Perintah pembongkaran bangunan gedung.

Bahwa sesuai Pasal 34 Peraturan Wali Kota Pematangsiantar Nomor 01 Tahun 2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan menyatakan sebagai berikut:

*“ Penertiban/pembongkaran dilaksanakan terhadap bangunan yang tidak memiliki surat IMB, bertentangan, menyimpang dan atau tidak sesuai penggunaan dengan Izin yang diberikan.”*

\* Bahwa apabila pada objek sengketa ditemukan suatu bangunan baik yang telah dibangun dari Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat tidak sesuai peraturan yang berlaku, Pemerintah Kota Pematangsiantar akan membongkar bangunan yang menyalahi peraturan tersebut.

\* Bahwa uraian penggugat pada point 7 halaman 3 yang bunyinya *“Penggugat sudah berulang kali melaporkan ke Wali Kota Pematangsiantar (Turut Tergugat) melalui Lurah Proklamasi maupun Camat Siantar Barat tetapi tidak pernah diindahkan sehingga Turut Tergugat telah lalai*

Halaman 15 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN



*menegakkan peraturan dan lalai melakukan penertiban Tata Ruang Wilayah kota” adalah tidak benar, karena sampai saat ini Turut Tergugat tidak pernah menerima pengaduan/laporan dari Penggugat.*

\* Bahwa uraian penggugat pada Point 9 halaman 3 yang bunyinya “Bahwa kerugian Penggugat yang dimaksud adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), dengan uraian:

\* Penggugat harus membayar uang langsir bahan-bahan bangunan yang diperkirakan selama 40 hari dengan perhitungan Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari = Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) x 40 = Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

\* Penggugat mengalami keterlambatan proses pembangunan yang dinilai sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

\* Kerugian immaterial Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Bahwa uraian Penggugat tersebut diatas adalah keliru dan mengada-ngada serta perlu ditolak. Bahwa biaya langsir bahan bangunan dan ongkos pekerja bangunan merupakan kondisi logis dalam pembangunan bangunan gedung, sehingga tidak beralasan secara hukum kalau Penggugat menyatakan dirinya dirugikan atas biaya langsir atau mengalami keterlambatan proses pembangunan dan sangat tidak beralasan hukum pula bila penggugat menyatakan mengalami kerugian immateril atas pembangunan bangunan gedung. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh turut tergugat sehingga tidak terdapat alasan bagi turut tergugat untuk membayar ganti kerugian sebagaimana diajukan dalam gugatan Penggugat.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi, sebagai berikut :

## MENGADILI :

### DALAM POKOK PERKARA

- \* Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- \* Menyatakan gugatan Penggugat tidak berdasar atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
- \* Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 73/Pdt. G/2020/PN Pms tanggal 17 Pebruari 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 73/Pdt. G/2020/PN Pms tanggal 2 Pebruari 2021 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 18 Pebruari 2021, dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 18 Pebruari 2021

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding tanggal 19 Pebruari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 19 Pebruari 2021 dan diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing masing pada tanggal 22 Pebruari 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Terbanding semula Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding sebagaimana dalam Akta Kontra Memori banding No. 13/Pdt.G/2021/PN Pms tanggal 26 Pebruari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 26 Pebruari 2021 dan diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat tanggal 26 Pebruari 2021;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 Pebruari 2021, dan Terbanding semula Tergugat serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing - masing pada tanggal 18 Pebruari 2021 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dihitung sejak pemberitahuan diterima;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tentang eksepsi sudah benar menurut hukum, namun tentang pokok perkara Pembanding sangat keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim, yang berpendapat dan menyatakan " Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ".

Halaman 17 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/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 sebelum sampai pada keberatan pertimbangan Majelis Hakim dalam pokok perkara, terlebih dahulu kami kemukakan kembali apa sebenarnya yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo*.

Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah ;

- Bahwa Terbanding mendirikan bangunan rumah tanpa hak di atas tanah Gang lebar 4 meter dan panjang 12 meter yang peruntukan Gang sebagai akses jalan umum dan juga merupakan Gang kebakaran, mengakibatkan Pemanding tidak bisa lagi menggunakan Gang tersebut sebagai akses jalan keluar masuk tanah/Ruko milik Pemanding, karena bangunan tersebut berada di depan tanah/Ruko milik Pemanding ;

- Bahwa perbuatan Terbanding adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*).

Bahwa Pemanding sampailah pada keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam pokok perkara, sebagai berikut ;

- Bahwa dalam putusan halaman 28 sampai dengan 30 tentang pokok perkara, Majelis Hakim telah menguraikan mempertimbangkan hukum terhadap maksud gugatan Pemanding dan jawaban Terbanding, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan, ;

“ Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal bahwa objek perkara adalah tanah seluas 4 meter x 12 meter yang terletak di Kelurahan Proklamasi, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara “ (putusan halaman 30 alinea terakhir) “;

“ Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para Pihak adalah sebagai berikut ;

Bahwa menurut Penggugat, objek perkara seluas 4 meter x 12 meter adalah akses jalan yang oleh Tergugat dibangun sebagai bahagian rumah Tergugat yang merugikan Penggugat karena Penggugat menjadi tidak dapat masuk ke areal tanah miliknya, sedangkan menurut Tergugat objek perkara bukanlah akses jalan “

“ Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 RBg. Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut, dst.. mengenai pengertian perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan dalam putusan halaman 31 sampai dengan 32.

*Halaman 18 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN*



- Bahwa dalam putusan halaman 32 Majelis Hakim telah menilai dan mempertimbangkan alat bukti surat dari Pembanding, yaitu Bukti P.1 sampai dengan P.7, namun menurut Majelis Hakim, objek perkara dalam hal ini adalah tanah berukuran 4 meter x 12 meter yang terletak di Kelurahan Proklamasi, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara, yang menurut Penggugat merupakan akses jalan yang oleh Tergugat dibangun sebagai bahagian rumah Tergugat yang merugikan Penggugat “
- Bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan bukti surat P.7 adalah bukti surat yang merupakan denah lokasi objek perkara ;
- Bahwa dalam putusan halaman 32 alinea terakhir, Majelis Hakim telah memberi pertimbangan hukum terhadap bukti surat P.5 dan P.6, merupakan bukti yang menunjukkan pernyataan yang menyatakan Lapak atau tanah yang dibangun Ibu Salohot (Tergugat) adalah Jalan/Gang sejak Tahun 1960-an jalan itu sudah digunakan untuk jalan umum, di mana bukti surat P.5 dan P.6 ini bertolak belakang dengan bukti surat T.4 dan T.5, di mana bukti surat T.4 merupakan bukti yang menunjukkan bahwa Rahmadani A. Harahap, S.H. dan kawan-kawan yang membuat pernyataan tersebut menyatakan bahwa almarhum Harun Siregar dan Hj. Salohot Harahap tinggal di Jalan Diponegoro dari Tahun 1985-2020 dan tidak pernah merasa keberatan atau dirugikan atas tempat tinggal Hj. Salohot beserta anak dan cucunya saat ini, sedangkan bukti surat T.5 merupakan bukti yang menunjukkan asal-usul bagaimana Tergugat menempati tempat tinggalnya saat itu “

Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut, Pembanding sangat keberatan, karena Majelis Hakim menerima alat bukti surat T.4 dan T5 yang merupakan bukti fotocopi yang tidak dapat menunjukkan aslinya di persidangan (*vide* pertimbangan Majelis Hakim tentang alat bukti surat Tergugat dalam putusan halaman 23). Menurut yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 701 K/Sip/1974 tanggal 1 April 1976, dalam kaaidah hukumnya “ Surat bukti yang terdiri dari fotocopy-fococopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedangkan terdapat di antaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, *Judex Facti* sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah “ Oleh karena itu, seharusnya Majelis hakim tidak menerima alat bukti surat T.4 dan T.5, dan harus dikesampingkan. Dengan demikian, Majelis Hakim telah

*Halaman 19 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN*



memutus perkara a quo menolak gugatan Pembanding yang didasarkan pada pertimbangan hukum yang salah dan tidak berdasarkan hukum pembuktian.

- Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan halaman 33 alinea pertama, "Menimbang bahwa keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat yaitu saksi Nurlela Br Siregar, Syahbudin Siregar dan Zulkarnain yang menerangkan di persidangan, bahwa objek perkara merupakan akses jalan, namun hal tersebut sangat bertolak belakang dengan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Tergugat di persidangan, yaitu saksi Andi, Rahayu dan Pandi Riady Irawan Siregar yang justru menerangkan bahwa di atas tempat tinggal Tergugat saat ini tidak pernah ada Gang atau jalan "

Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut, Pembanding sangat keberatan, karena Majelis Hakim menerima alat bukti saksi dari Tergugat dan menyatakan keterangan saksi-saksi dari Penggugat/Pembanding bertolak belakang dengan keterangan saksi dari Tergugat., padahal saksi Andi, Rahayu dan Pandi Riady Irawan Siregar, menerangkan " di atas tempat tinggal Tergugat saat ini tidak ada Gang atau Jalan ", Memang saat ini keadaan Gang tersebut tidak ada lagi karena sudah tertutup bangunan rumah oleh Terbanding, namun bila Majelis Hakim lebih cermat menilai alat bukti surat Penggugat yaitu bukti P.5 yang menyatakan " sejak Tahun 1960-an Gang tersebut sudah ada digunakan untuk umum ", dan bila alat bukti surat P.5 tersebut dihubungkan dengan Surat Ukur dan pada Gambar tanah milik Pembanding pada lembaran/halaman terakhir Sertifikat Hak Milik No. 311 (Bukti P.1) yang dikeluarkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar tampak dengan jelas sebelah Utara tertulis " Gang ". bukan tanah milik Terbanding. Oleh karena itu, secara yuridis, fisik tanah bangunan rumah Terbanding di atas tanah Gang Lebar 4 meter x Panjang 12 meter benar dibangun oleh Terbanding berada di atas tanah Gang yang merupakan akses jalan umum. Berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Pembanding dihubungkan dengan alat bukti dari Pembanding yaitu bukti surat P.1 dan P.5, maka keterangan saksi-saksi dari Terbanding tersebut tidak mengandung kebenaran dan tidak relevan dengan fakta, oleh karena itu, keterangan saksi-saksi dari Terbanding tersebut harus di kesmpingkan.

- Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan halaman 33 alinea kedua, " Menimbang bahwa dari bukti-bukti surat yang dihadirkan Tergugat, yaitu bukti surat T.1 sampai dengan T.3 diperoleh fakta bahwa suami Tergugat bernama almarhum Harun Siregar dan anak Tergugat bernama almarhum

Halaman 20 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN



Asmi Pardamean Siregar, di mana anak Tergugat tersebut memiliki tanah di samping tanah milik Penggugat “

Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim tersebut benar demikian, karena tanah milik Terbanding sesuai bukti T.3 benar berbatas disebelah kiri atau sebelah Barat tanah milik Penggugat, tetapi bukan di atas tanah Gang jalan objek perkara (*vide* Surat Ukur/Gambar dalam Sertifikat Hak Milik No. 311 yaitu Bukti P.1),

- Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan halaman 33 alinea ketiga “ Menimbang bahwa bukti surat T.6 ternyata sama dengan bukti surat yang dihadirkan Turut Tergugat yaitu Bukti TT.4 berupa fotocop Salinan dari Surat Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Pematangsiantar Nomor 197/WK tanggal 9 September 1980 yang merupakan dasar hukum pembukaan Gang Kebakaran dengan nama Gang Mariam Tomong di Desa Proklamasi Pematangsiantar melalui Jalan Surabaya sampai ke Pasar Jalan Diponegoro dengan Lebar 4 meter dan mulai Pasar Jalan Diponegoro sampai ke Jalan Merdeka melalui samping bangunan Gereja Kalam Kudus Pematangsiantar dengan lebar 2,6 meter “.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim terhadap bukti surat dari Terbanding yaitu bukti surat T.6 sama dengan alat bukti surat dari Turut Tergugat yaitu bukti TT.4, yang merupakan salinan Surat Keputusan Walikota Pematangsiantar untuk pembukaan Gang Kebakaran dengan nama Gang Mariam Tomong sampai ke Jalan Surabaya lebar 4 meter dan samping bangunan Kalam Kudus lebar 2,6 meter. Namun fakta fisik tanah, bahwa bangunan rumah Terbanding dibangun di atas tanah Gang yang diperuntukkan untuk akses jalan umum sebagaimana Data di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar, fakta ini dapat dilihat dalam Sertifikat Hak Milik No. 311 atas nama Pemanding (Bukti P.1) pada halaman terakhir Surat Ukur dan Gambar tanah dan lokasi, tampak jelas bahwa di sebelah Utara tanah/Ruko milik Pemanding adalah Gang, dan di atas tanah Gang tersebutlah Terbanding mendirikan bangunan rumah hingga mengakibatkan Gang tersebut tidak bisa lagi dilalui oleh Pemanding maupun orang lain.

- Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan halaman 33 alinea keempat, “ Menimbang bahwa dari bukti-bukti surat yang dihadirkan Turut Tergugat yaitu bukti TT.1 sampai dengan TT.3 merupakan fotocopy Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan

*Halaman 21 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN*



Gedung, dan fotocopy Peraturan Walikota Pematangsiantar Nomor 01 Tahun 2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan sebagai dasar Turut Tergugat untuk memberikan Izin Mendirikan Bangunan di Wilayah Kota Pematangsiantar “

Bahwa Pembanding membenarkan Bukti TT.1 sampai dengan TT.3 merupakan regulasi pengaturan di Wilayah Kota Pematangsiantar, dan khusus bukti TT.3 adalah merupakan peraturan untuk setiap orang yang akan mendirikan bangunan di Kota Pematangsiantar harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dalam perkara *a quo*, Terbanding mendirikan bangunan rumah di atas tanah Gang yang merupakan akses jalan umum tanpa hak, buktinya, dapat dilihat fakta dari semua alat bukti surat yang diajukan oleh Terbanding yaitu bukti T.1 sampai dengan T.6 tidak ada Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas tanah Gang tersebut. Alasan inilah Pembanding menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena yang berwenang untuk menertibkan Bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan baik di tanah hak milik dan Hak Guna Bangunan maupun terhadap bangunan yang berada di atas fasilitas umum yang mengganggu akses jalan umum adalah menjadi tugas Turut Tergugat melalui Satuan Polisi Pamong Praja selaku Penegak Peraturan Daerah.

- Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan halaman 33 alinea terakhir, “ Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dari alat bukti yang dihadirkan oleh Penggugat, Majelis Hakim menilai bukti-bukti surat yang dihadirkan Penggugat hanya membuktikan tentang kepemilikan/ alas hak Penggugat terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan Ruko yang terletak di Kelurahan Proklamasi, Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar yang berada di dekat objek perkara tidak membuktikan alas hak Penggugat atas objek perkara, juga tidak dapat membuktikan tentang hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat dan Objek perkara “

Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut, Pembanding sangat keberatan, mengenai penilaian terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Pembanding, dengan alasan ;

- Bahwa alat bukti surat yang diajukan Pembanding yaitu bukti P.1 sampai dengan bukti P.5 dan P.7 sangat berkaitan dan berhubungan dengan alat bukti yang satu dengan lainnya serta alat bukti saksi, yaitu ;



- Bukti P.1 membuktikan bahwa benar Pembanding ada punya tanah dan bangunan rumah/Ruko di depannya Gang lebar 4 meter dan panjang 12 meter yang menjadi objek perkara, oleh karena itu ada kepentingan hukum Pembanding untuk mengajukan gugatan terhadap Terbanding yang mendirikan bangunan di atas tanah Gang yang menjadi akses jalan umum dan Pembanding tidak bisa lagi melintasi atau menggunakan Gang jalan tersebut untuk masuk ke tanah/Ruko milik Pembanding.;
- Bukti P.2. membuktikan bahwa bangunan Rumah/Ruko milik Pembanding telah punya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), bukan bangunan liar ;
- Bukti P.3. membuktikan bahwa di depan tanah rumah/Ruko milik Pembanding benar ada Gang yang merupakan akses jalan umum. Oleh karena itu, Gang tersebut tidak boleh ditutup dengan bangunan oleh Terbanding ;
- Bukti P.4 membuktikan bahwa terhadap tanah dan bangunan milik Pembanding yang berbatas dengan Gang akses jalan umum tersebut Pembanding telah membayar kewajiban Pajak selaku warga negara yangn baik dan taat hukum pajak ;
- Bukti P.5 membuktikan bahwa Gang, yang dibangun bangunan rumah di atasnya oleh Terbanding sudah ada dan diperuntukkan sebagai akses jalan umum sejak Tahun 1960-an sampai ditutup dengan cara mendirikan bangunan oleh Terbanding ;
- Bukti P.7 membuktikan bahwa di depan tanah/rumah Pembanding adalah Gang dan sudah terdaftar dan terdata di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar (*vide* Bukti P.1 dan P.3) ;

Bahwa berdasarkan alat-alat bukti surat tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding, telah membuktikan adanya hubungan hukum antara Pembanding, Terbanding dengan objek perkara ;

- Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan halaman 34 alinea pertama, “ Menimbang bahwa mengenai keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat ternyata bertolak belakang dan dibantah oleh keterangan saksi yang dihadirkan Tergugat “



Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut, Pembanding sangat keberatan, karena menurut pendapat Majelis Hakim terdapat perbedaan keterangan atau bertolak belakang antara keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding, seharusnya Majelis Hakim menilainya dengan cara menghubungkan keterangan saksi-saksi tersebut dengan alat-alat bukti lain yaitu alat bukti surat maupun alat bukti lainnya. Bila Majelis Hakim menguji keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding mengkaitkan atau menghubungkannya dengan alat bukti surat P.1, P.2, P.3, P.4, P.5 dan P.7, maka akan diperoleh fakta bahwa keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding itulah yang tidak benar dan tidak relevan dengan pokok perkara. Oleh karena itu, keterangan saksi-saksi dari Terbanding tersebut harus dikesampingkan.

- Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan halaman 34 alinea kedua, "Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Objek perkara atau adanya perbuatan Tergugat yang melawan hukum yang merugikan Pengugat, oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum, sehingga hal-hal yang diminta dalam petitum gugatannya juga menjadi tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya "

Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut, Pembanding sangat keberatan, karena Pembanding telah dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Pembanding dengan tindakan Terbanding mendirikan bangunan rumah tanpa hak di atas tanah Gang yang merupakan akses jalan umum, yang digunakan oleh Pembanding sebagai jalan lintasan ke luar masuk tanah/ Ruko milik Pembanding maupun jalan lintasan orang lain, sebagaimana Pembanding uraikan pada halaman sebelumnya. Demikian juga perbuatan Terbanding yang mendirikan bangunan rumah di atas Gang yang merupakan akses jalan umum mengakibatkan Pembanding tidak dapat lagi melintasi Gang ke luar masuk tanah/Ruko milik Pembanding, maka secara yuridis, perbuatan Terbanding tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Sejalan dengan pendapat Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 358/K/Pdt/2012, kaidah hukumnya, " Pendirian bangunan di atas jalan umum atau Gang yang merugikan kepentingan umum tanpa hak, akibatnya mempersempit jalan umum atau Gang, dan lalu lintas jalan umum untuk kendaraan roda dua tidak bisa berselisihan, apalagi untuk roda empat bilamana ada kebakaran maka jelas kendaraan roda empat tidak mampu

*Halaman 24 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masuk ke dalam Gang, sehingga merugikan kepentingan umum, maka perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.”

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yuridis yang diuraikan di atas, sudah wajar Pengadilan Tinggi Medan dapat menerima permohonan banding Pembanding, dan memberi putusan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar No. 73/Pdt.G/ 2020/PN. Pms. tanggal 2 Pebruari 2021.

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Terbanding untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Pembanding untuk seluruhnya ;
- Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa memori banding Pembanding halaman 3 s/d 4 pada pokoknya menyebutkan bahwa Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim halaman 28 s/d 32 yaitu Pembanding karena Majelis Hakim menerima alat bukti surat T-4 dan T-5 yang merupakan bukti fotocopu yang tidak dapat menunjukkan aslinya di persidangan;

Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Yang Terhormat, alasan atau keberatan dari Pembanding haruslah ditolak dan dikesampingkan, karena tidak sesuai dengan keberatan Pembanding. Bahwa bukti surat Terbanding jelas menyebutkan bahwa bukti surat BT-4 dan BT-5 dapat diperlihatkan aslinya dalam persidangan:

4	Fotocopy Surat Pernyataan Dari Ahli Waris Almarhum H.M.Ulong Siregar	BT-04	<b>Fotocopy Disesuaikan Dengan Aslinya</b> Membuktikan bahwa Salohot (Tergugat) adalah ahli waris keluarga I Almarhum Siregar dan telah tinggal di objek perkara sejak tahun 1927
5	Fotocopy Surat Pernyataan Dari Beberapa Warga/Tetangga Yang Mempunyai Usaha di Sekitar Objek Perkara Yang Telah	BT-05	<b>Fotocopy Disesuaikan Dengan Aslinya</b> Membuktikan bahwa orang lain/tetangga yang berusaha di sekitar objek perkara telah mengetahui keberatan

Halaman 25 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengetahui	Keberadaan		Salohot/Tergugat telah tinggal di
Salohot /Tergugat			perkara berpuluh tahun lamanya

Bahwa Pembanding sangatlah keliru dalam menguraikan dalilnya yang menyatakan bahwa Terbanding tidak dapat memperlihatkan aslinya adalah keliru dan salah. Bahwa Majelis Hakim yang mempertimbangkan bukti surat a quo sudah tepat dan benar karena tidak dibantah oleh Pembanding, bahkan pada persidangan Pembanding membenarkan bukti surat tersebut dengan tidak ada membantah. Bahwa karena alasan memori banding Pembanding keliru dan salah maka patut dan wajar jika memori banding pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan;

Bahwa memori banding Pembanding halaman 4 s/d 5 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 33 alinea pertama, yaitu saksi-saksi Pembanding menyebutkan bahwa objek perkara merupakan gang atau jalan tetapi sebaliknya saksi Terbanding menyebutkan bahwa tidak pernah ada jalan di atas berdirinya rumah Terbanding, dan jika dihubungkan dengan Bukti P-1 yaitu sertifikat hak milik Pembanding maka sebelah utara adalah berbatasan dengan gang;

Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Yang Terhormat, keberatan Pembanding haruslah ditolak dan dikesampingkan karena saksi Pembanding yang bernama Nurlela br Siregar, Syahbudin Siregar dan Zulkarnain menyatakan bahwa objek perkara dahulu memang sudah ada rumah yang berhadapan dengan bengkel atau yang dikenal dalam gugatan a quo adalah ruko yang dibangun oleh Pembanding. Bahwa wilayah objek perkara adalah rumah keturunan Almarhum H. M.Ulong Siregar sehingga seluruh Ahli Waris Almarhum H.M.Ulong Siregar sudah dibagi bagiannya masing-masing dan sudah bersertifikat termasuk Pembanding sendiri. Bahwa seluruh Keturunan dari Almarhum Haji M.Ulong Siregar sepakat untuk melepas sekitar dua meter tanah dari sertifikat masing-masing yang akan dipergunakan jalan untuk Pembanding karena milik Pembanding terdapat pada bagian pertama atau paling ujung. Kesepakatan tersebut telah dicapai oleh seluruh Keturunan Ahli Waris Haji M.Ulong Siregar tanpa terkecuali sehingga tidak mengganggu objek perkara yang dimaksud oleh Pembanding. Tetapi Pembanding malah menghabiskan seluruh bagian tanahnya dengan membangun ruko tanpa menyisakan jalan atau akses Pembanding untuk keluar masuk, dengan maksud dapat membongkar objek perkara yang telah berdiri sejak tahun 1976. Bahwa pemerintah Kota Pematangsiantar /Turut Terbanding pun sama sekali tidak ada melarang objek

Halaman 26 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN



perkara karena memang tidak ada pihak lain yang tinggal di sekitar objek perkara selain dari Keturunan dari Haji M.Ulong Siregar. Terbanding sebagai pemerintah untuk setiap gang atau jalan kebarakan mempunyai surat keputusan yang membenarkan bahwa di samping rumah Terbanding nya ada gang yaitu Gang Mariam Tomong, yaitu nama Istri dari Almarhum Haji M.Ulong Siregar yang telah dijadikan bukti oleh Terbanding dan Turut Terbanding yaitu Bukti BT-6. Bahwa dengan Bukti BT-6 maka sudah sangat jelas bahwa objek perkara adalah bukan gang atau gang kebakaran yang setiap saat dilalui orang, karena yang melalui objek perkara adalah Keturunan dari Almarhum Haji M.Ulong Siregar. Yang dimaksud dengan gang berarti dilalui oleh umum tetapi tidak ada satu orang pun melalui objek perkara selain Keturunan Almarhum Haji M.Ulong Siregar. Oleh karenanya memori banding Pemanding pada point tersebut diatas haruslah ditolak dan dikesampingkan ;

1. Bahwa memori banding Pemanding halaman 5 yang pada pokoknya menyebutkan Pemanding keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim halaman 33 alinea kedua yaitu bahwa objek perkara bukan di atas tanah gang jalan;

Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Yang Terhormat, bahwa memang benar objek perkara bukan diatas jalan atau gang, tetapi objek perkara memang sudah ada sejak masa hidupnya Almarhum Haji M. Ulong Siregar. Sehingga Terbanding perlu untuk menambah sehingga menguatkan memori banding yang membenarkan bahwa objek perkara bukan di atas gang atau jalan;

2. Bahwa memori banding Pemanding halaman 5 s/d 6 yang pada pokoknya menyebutkan Pemanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 33 alinea ketiga yaitu adanya persamaan Bukti Surat Pemanding dan Turut Terbanding yaitu BT- 06 dan TT-4 yaitu Salinan Surat Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Kota Pematangsiantar Nomor: 197/WK tanggal 9 September 1980 yang merupakan dasar hukum pembukaan Gang Kebakaran dengan nama Gang Mariam Tomong di Desa Proklamasi PematangsiantarI, melalui Jalan Surabaya sampai ke Pasar Jalan Diponegoro dengan lebar 4 Meter dan mulai Pasar Jalan Diponegoro sampai ke Jalan Merdeka melalui samping bangunan Gereja Kalam Kudus Pematangsiantar dengan lebar 2,6 meter. Tetapi fakta fisik menyatakan bahwa sertifikat hak milik Pemanding sebelah ;



Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Yang Terhormat, sangat patut dan wajar jika Majelis Hakim mempertimbangkan persesuaian bukti antara Terbanding dan Turut Terbanding, yang dapat meyakinkan Majelis Hakim bahwasanya memang benar objek perkara yaitu rumah Terbanding tidak masuk menjadi akses gang, karena memang keberadaan rumah atau objek perkara sehingga gang atau jalan tersebut dialihkan ke samping gereja Kalam Kudus, dan memang benar hingga kontra memori banding ini dimajukan maka mobil dapat melawati akses yang dimaksud oleh bukti surat BT-06 dan TT-04 sehingga jelas ada persesuaian. Artinya secara de facto dan de jure maka Turut Tergugat sebagai pemerintah wilayah objek perkara mengakui keberadaan rumah Terbanding atau objek perkara. Oleh karenanya memori banding Pembanding haruslah ditolak dan dikesampingkan;

3. Bahwa memori banding Pembanding 6 yang pada pokoknya menyebutkan Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 33 alinea keempat yaitu bahwa Terbanding tidak mempunyai izin mendirikan bangunan di atas gang atau fasilitas umum yang mengganggu akses jalan umum adalah merupakan tugas Turut Tergugat/Turut Terbanding ;

Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Yang Terhormat, memori banding Pembanding tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak berdasarkan alasan hukum yang tepat dan benar. Bahwa izin mendirikan bangunan perhitungannya adalah dimulai dari angka rupiah berapa Pembanding tidak tahu. Bahwa alasan Pembanding dalam gugatan adalah bukan perihal izin mendirikan bangunan, karena jika berbicara tentang izin mendirikan bangunan maka sifatnya adalah administrasi bukan merupakan perbuatan melawan hukum, yang intinya bahwa rumah Terbanding bukan berdiri di atas tanah Pembanding, sehingga tidak ada alasan Pembanding mengajukan keberatan, dan siapa suruh Pembanding menghabiskan areal tanahnya menjadi bangunan full/penuh tanpa menyisakan jalan menuju ke rumahnya;

4. Bahwa memori banding Pembanding halaman 6 s/d 7 yang pada pokoknya menyebutkan Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 33 alinea terakhir yaitu bukti surat yang dihadirkan Penggugat/Pembanding hanya membuktikan tentang kepemilikan/alas hak Penggugat terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan ruko, tidak membuktikan alas hak Penggugat atas objek perkara , juga tidak membuktikan hubungan

*Halaman 28 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN*



hukum antara Penggugat/Pembanding, Tergugat/Terbanding dan objek perkara, walaupun Penggugat/Pembanding telah mengajukan bukti surat yaitu P-1 s/d P-7;

Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Yang Terhormat, objek perkara Pembanding dalam perkara aquo adalah 4 x12 Meter bukan seperti luas yang dimajukan oleh Pembanding sebagai alas Haknya. Bahwa yang dimajukan oleh Pembanding sebagai alas haknya adalah tempat berdirinya ruko Pembanding bukan tempat berdirinya objek perkara, sehingga tidak mempunyai hubungan hukum antara sertifikat milik Pembanding dengan objek perkara. Bahwa Terbanding sama sekali tidak ada mengambil atau menyerobot tanah sesuai dengan alas hak yang dimaksud oleh Pembanding sehingga sangat jelas bahwa Terbanding tidak ada masalah dengan Pembanding tentang rumah atau objek perkara Terbanding. Oleh karenanya memori banding Pembanding pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan;

5. Bahwa memori banding Pembanding halaman 8 yang pada pokoknya menyebutkan Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 34 alinea pertama yaitu mengenai saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat/Pembanding ternyata bertolak belakang dan dibantah oleh keterangan saksi yang dihadirkan oleh Tergugat/Terbanding;

Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Yang Terhormat, keterangan saksi Pembanding/Penggugat yang dihadirkan sangat diragukan sekali keterangannya karenanya Terbanding/Tergugat haruslah membantah seluruh keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Pembanding/Penggugat. Bahwa saksi-saksi Penggugat/Penggugat menyatakan bahwa mobil atau truk dapat masuk melewati objek perkara, sudah sangat tidak benar, karena walaupun rumah atau objek perkara tidak seperti bangunan yang sekarang, maka tidak pernah sekalipun mobil atau truk masuk ke objek perkara, karena memang tidak bisa dilalui, dan objek perkara tidak pernah dilalui oleh masyarakat lain atau dipergunakan sebagai jalan umum. Bahwa keterangan saksi Pembanding dibantah oleh saksi Terbanding karena sejak dahulu hingga kontra memori ini dimajukan bahwa objek perkara sudah ada dan tidak pernah dilalui oleh jalan umum, bahkan dahulu pun sudah berdiri warung tuak disebelah objek perkara, artinya bahwa selain objek perkara maka ada bangunan warung tuak disebelah objek perkara. Dan

*Halaman 29 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN*



saksi yang dihadirkan oleh Pembanding bahkan ada yang tinggal sampai gugatan a quo didaftarkan masih tinggal di objek perkara yang merupakan Keturunan Almarhum Haj M.Ulong Siregar yaitu cicitnya. Oleh karenanya memori banding Pembanding pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan;

6. Bahwa memori banding Pembanding halaman 8 yang pada pokoknya menyebutkan Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 34 alinea kedua yaitu bahwa gugatan Penggugat tidak dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan objek perkara atau adanya perbuatan Tergugat yang melawan hukum yang merugikan Pengguga maka gugatan tidak beralasan hukum dan gugatan dinyatakan ditolak seluruhnya;

Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Yang Terhormat, pertimbangan Majelis Hakim pada point tersebut di atas adalah sudah sangat tepat dan benar, karena memang objek perkara tidak ada hubungannya dengan Pembanding/Penggugat. Sehingga Pembanding tidaklah dapat keberatan terhadap objek perkara, tetapi adalah merupakan kelalaian yang disengaja oleh Pembanding untuk membangun rukonya di atas tanahnya tanpa menyisakan tanah yang akan dipergunakan untuk jalan masuk menuju ruko Pembanding. Oleh karenanya memori banding Pembanding pada point tersebut di atas haruslah ditolak dan dikesampingkan;

Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Yang Terhormat, bahwa dalam pemeriksaan pada tingkat pertama maka sama sekali tidak ditemukan adanya kekeliruan Hakim dalam menerapkan hukum, tetapi Hakim telah tepat dan benar untuk menerapkan hukum sebagaimana mestinya. Demikian kontra memori banding kami mohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Yang Terhormat, untuk dapat dipertimbangkan menolak banding Pemohon Banding, serta menguatkan putusan pengadilan negeri Pematangsiantar Reg.No.73/Pdt.G/2020/Pn-Pms; Menimbang, bahwa atas putusan

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan memori banding dan kontra memori banding yang diajukan, Majelis Hakim Tingkat Banding terlebih dahulu akan mempertimbangkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan

*Halaman 30 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 73/Pdt.G/2020/PN Pms tanggal 2 Pebruari 2021, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini khususnya Dalam Pokok Perkara dan akan mengadili sendiri dengan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dan diambil alih untuk dijadikan pertimbangan dalam Tingkat Banding;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan akan mengadili sendiri dengan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa pokok persoalan yang perlu dipertimbangkan dalam perkara aquo adalah bahwa Pembanding semula Penggugat mendalilkan pada pokoknya adalah bahwa Terbanding semula Tergugat telah mendirikan bangunan rumah tanpa hak di atas tanah Gang lebar 4 meter dan panjang 12 meter yang merupakan akses jalan umum dan juga merupakan Gang kebakaran, sehingga Pembanding semula Penggugat tidak bisa menggunakan Gang tersebut sebagai akses jalan keluar masuk tanah/Ruko milik Pembanding semula Penggugat, karena bangunan tersebut berada di depan tanah/Ruko milik Pembanding semula Penggugat, sehingga perbuatan Terbanding adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad);

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah membantahnya dengan menyatakan bahwa tanah objek terperkara bukanlah akses jalan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan surat bukti P-1 sampai dengan P- 7 dan 3 orang saksi yaitu Nurlela br Siregar, saksi Syahbudi Siregar, dan saksi Zulkarnain , sedangkan Terbanding semula Tergugat untuk membuktikan sangkalannya telah mengajukan Surat bukti berupa T - 1 sampai dengan T - 6 dan 2 orang saksi yaitu Andi, Saksi Rahayu, dan saksi Pandi Riady Irawan Siregar;

Menimbang, bahwa dengan demikian harus dibuktikan adalah apakah tanah obyek sengketa tanah seluas 4 meter x 12 meter merupakan akses jalan

Halaman 31 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum yang oleh Terbanding semula Tergugat dibangun sebagai bagian bangunan rumah Terbanding semula Tergugat atau tanah tersebut bukanlah akses jalan ;

Menimbang, bahwa telah menjadi fakta dan telah sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 5 Nopember 2020, bahwa obyek perkara adalah tanah seluas 4 meter x 12 meter yang terletak di kelurahan Proklamasi Kecamatan Siantar Barat Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara ;

Menimbang, bahwa sesuai Surat Bukti P - 1 telah terbukti bahwa sesuai dengan Surat Ukur dan pada Gambar tanah pada Sertifikat Hak Milik No. 311 yang dikeluarkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar milik dan atas nama Pemanding semula Penggugat sebelah Utara tertulis berbatasan dengan “ Gang “, dan bukan dengan tanah milik Terbanding semula Tergugat. Sehingga Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa, tanah obyek perkara yaitu bangunan rumah Terbanding semula Tergugat di atas tanah Gang Lebar 4 meter x Panjang 12 meter yang dibangun oleh Terbanding semula Tergugat berada di atas tanah Gang yang merupakan akses jalan umum ;

Menimbang, bahwa hal tersebut didukung pula oleh Surat Bukti P - 5 berupa pernyataan dari Abdul Razak Siregar, Ilham Siregar, Husni Yulimi Siregar, Khairul Azhar Siregar serta Nurani Siregar yang pada pokoknya menerangkan bahwa lapak ataupun tanah yang dibangun ibu Salohot adalah benar - benar jalan/gang sejak tahun 1960 an jalan itu sudah digunakan untuk jalanan umum ;

Menimbang, bahwa hal tersebut dikuatkan pula oleh keterangan saksi-saksi dari Pemanding semula Penggugat yaitu saksi Nurlela Boru Siregar yang menerangkan bahwa tanah obyek perkara dahulu merupakan jalan dan sekarang sudah menjadi rumah Tebanding semula Tergugat, begitu pula dengan saksi Syahbudin Siregar yang menerangkan bahwa benar tanah obyek perkara dahulu adalah jalan dan rumah yang ada saat ini dibangun oleh Terbanding semula Tergugat pada tahun 2005 – 2006 ;

Menimbang bahwa hal tersebut didukung pula dengan surat bukti surat T.6 ternyata sama dengan surat Bukti TT.4 ternyata telah terbukti pula bahwa Surat Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Pematangsiantar Nomor 197/WK tanggal 9 September 1980 adalah merupakan dasar hukum pembukaan Gang Kebakaran dengan nama Gang Mariam Tomong di Desa

Halaman 32 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Proklamasi Pematangsiantar melalui Jalan Surabaya sampai ke Pasar Jalan Diponegoro dengan Lebar 4 meter dan mulai Pasar Jalan Diponegoro sampai ke Jalan Merdeka melalui samping bangunan Gereja Kalam Kudus Pematangsiantar dengan lebar 2,6 meter “.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta - fakta serta pertimbangan tersebut, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa tanah obyek sengketa yaitu tanah seluas 4 meter x 12 meter merupakan akses jalan umum yang terletak di kelurahan Proklamasi Kecamatan Siantar Barat Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara yang oleh Terbanding semula Tergugat dibangun sebagai bagian bangunan rumah Terbanding semula Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas menjadi tidak relevan lagi bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat, apalagi bukti T- 4 dan T-5 tidak ditunjukkan aslinya dipersidangan , sehingga haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan saksi - saksi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat yaitu Saksi Andi, saksi Rahayu maupun saksi Pandi Riady Siregar menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Terbanding semula Tergugat maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas , Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa perbuatan Terbanding semula Tergugat yang mendirikan bangunan rumah tanpa hak di atas tanah Gang yang merupakan akses jalan umum, yang digunakan oleh Pembanding semula Penggugat sebagai jalan lintasan ke luar masuk tanah/ Ruko milik Pembanding semula Penggugat maupun jalan lintasan orang lain, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 358/K/Pdt/2012, kaidah hukumnya, “ Pendirian bangunan di atas jalan umum atau Gang yang merugikan kepentingan umum tanpa hak, akibatnya mempersempit jalan umum atau Gang, dan lalu lintas jalan umum untuk kendaraan roda dua tidak bisa berselisihan, apalagi untuk roda empat bilamana ada kebakaran maka jelas kendaraan roda empat tidak mampu

Halaman 33 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masuk ke dalam Gang, sehingga merugikan kepentingan umum, maka perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa tentang alasan-alasan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya serta Terbanding semula Tergugat dalam kontra memori bandingnya, oleh karena dalil – dalil dari Pembanding semula Penggugat telah dapat dibuktikan dan dikabulkan oleh Majelis hakim tingkat banding, maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 73/Pdt.G/2020/PN Pms tanggal 2 Pebruari 2021, tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 73/Pdt.G/2020/PN Pms tanggal 2 Pebruari 2021 dibatalkan, maka terhadap dalil dan petitum dalam gugatan Pembanding semula Penggugat yaitu petitum angka 2, 3, 4 dan 5 haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6, 7 dan 8, karena tidak beralasan hukum , maka haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Pembanding semula Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya ; Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat / Pembanding dikabulkan untuk sebagian maka Turut Tergugat/ Terbanding supaya mentaati isi putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim tingkat pertama dibatalkan sehingga Terbanding semula Tergugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan ketentuan dalam R.Bg serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

1. *Menyatakan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dapat diterima ;*
2. *Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 73/Pdt.G/2020/PN Pms tanggal 2 Pebruari 2021, yang dimohonkan banding;*

Halaman 34 dari 36 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2021/PT MDN



**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Terbanding semula Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan Gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga surat bukti yang diajukan Pembanding semula Penggugat dalam Perkara ini ;
3. Menyatakan bahwa Terbanding semula Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum karena membangun bangunan rumah ukuran 4 Meter X 12 Meter dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara berbatas dengan : Gang Kebakaran  
Sebelah Selatan berbatas dengan : Parit  
Sebelah Timur berbatas dengan : Tanah Pardede  
Sebelah Barat berbatas dengan : Tanah Alm Asmi Siregar  
Ditas jalan milik pemerintah yang diperuntukkan untuk gang kebakaran ;
4. Menghukum Terbanding semula Tergugat segera membongkar bangunan milik Terbanding semula Tergugat yang berada diatas Gang tersebut dan mengembalikan fungsi Gang sebagai akses masuk dan keluar kawasan tersebut sekalipun perkara ini masih berjalan atau belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
5. Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini;
6. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
7. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis, tanggal 22 April 2021 oleh Bahtera Perangin angin, SH, MH, sebagai Hakim Ketua, Purwono Edi Santosa, SH, MH, dan Wayan Karya, SH., M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan di dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Mei 2021 oleh Hakim Ketua tersebut dihadiri oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh Effendi Siregar, SH, MH. sebagai Panitera, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

dto

dto

Purwono Edi Santosa, SH., MH.

Bahtera Perangin angin, SH., MH.

dto

Wayan Karya, SH., M.Hum.

Panitera Pengganti,

dto

Effendi Siregar, SH, MH.

Perincian biaya:

1.	Materai .....	Rp 10.000,00
2.	Redaksi.....	Rp 10.000,00
3.	Pemberkasan .....	Rp130.000,00
	<hr/>	
	Jumlah .....	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)