



PUTUSAN
Nomor 799 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

EVI AGUSTINA, bertempat tinggal di Jalan Jalan Candra Kirana Nomor 63, Lingkungan V, Kelurahan Satria, Kecamatan Binjai Kota, Kota Binjai Provinsi Sumatra Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Farchat A. Bahafduh, SH., MH., CLA., CLI., CIL., Advokat pada Kantor Hukum Farchat, SH., & Rekan, beralamat di Komplek Ruko D Nomor 1, Lantai 3, Jalan Cimandiri, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2022;

Pemohon Kasasi/Tergugat I;

L a w a n

YURIZAL PAYONG, S.H., bertempat tinggal di Jalan Ksatria, Lingkungan III, Kelurahan Satria, Kecamatan Binjai Kota, Kota Binjai;

Termohon Kasasi/Penggugat;

D a n

1. **SELAMAT SEMBIRING**, bertempat tinggal di Jalan Kentang, Perumnas Griya Paya Roba, Blok K Nomor 8, Kelurahan Paya Roba, Kecamatan Binjai Barat, Kota Binjai;
2. **ASTARI PRIARDHYNI, SH, Mkn.** beralamat Kantor di Jalan Coklat, Nomor 86, Kelurahan Tanjung Jati, Kecamatan Binjai Barat, Kota Binjai;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA BINJAI**, Beralamat di Jalan Samanhudi Nomor 14, Kelurahan Satria, Kecamatan Binjai Kota, Kota Binjai;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 799 K/Pdt/2023



Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, Tergugat III dan
Tergugat IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Binjai
untuk memberikan putusan sebagai berikut:

A. Provisional :

"Menghukum Tergugat I untuk menghentikan segala kegiatan dan aktifitas
pembangunan rumah di atas tanah milik Penggugat. sampai perkara ini
mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap;"

B. Primair

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Sekula Br. Bangun
sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 19/BK-17/II/95 yang dibuat dan
dilangsungkan dihadapan Tringani Tarigan,SH, selaku Pejabat Pembuat
Akta Tanah Kotamadya Binjai adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 202/Desa Satria, tanggal 13-02-
1995, atas nama Yurizal Payong SH yang terletak di Provinsi Sumatera
Utara Kotamadya binjai, Kecamatan Binjai kota, Kelurahan Kesatria,
sesuai dengan surat ukur Nomor 65/1995 dengan luas tanah 259 M²
adalah Sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan tanah seluas ± 33 M² dengan ukuran 1,5 M X 22 M yang
merupakan bagian dari tanah seluas ± 239 M² yang merupakan objek
perkara adalah milik Penggugat;
5. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah objek perkara
yaitu tanah seluas ± 33 M² dengan ukuran 1,5 M X 22 M seluas 33 M²
milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht
matigedaad*);

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 799 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I untuk menghentikan Perbuatannya yang menguasai objek perkara dan membongkar bangunan diatas tanah objek perkara yang merupakan milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan objek perkara atas tanah seluas $\pm 33 \text{ M}^2$ dengan ukuran 1,5 M X 22 M kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
8. Menghukum Tergugat I membayar kepada Penggugat atas kerugian materil sebesar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh tiga juta rupiah) secara sekaligus dan tunai;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwang som*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (*seratus ribu rupiah*) setiap harinya jika Tergugat I lalai dalam melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul perkara ini. Dan Kepada Tergugat IV dihukum untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;

C. Subsidair

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat *obscur* (kabur/tidak jelas);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Binjai telah menjatuhkan Putusan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj., tanggal 14 Maret 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi tersebut ;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 799 K/Pdt/2023



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.260.000,00;

Bahwa pada Tingkat Banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 201/Pdt/2022/PT MDN., tanggal 14 Juli 2022, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Binjaitanggal 14 Maret 2022, Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj., yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

- Menrima permohonan banding dari Pembandnig semula Penggugat;

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi tersebut;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Terbanding IV semula Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli antara Pembanding semula Penggugat dengan Sekula Br Bangun sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 19/BK-17/II/95 yang dibuat dan dilangsungkan dihadapan Tringani Tarigan, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Binjai adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor 202/Des Satria, tanggal 13 - 02 - 1995 atas nama Yurizal Payong, SH yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kotamadya Binjai, Kecamatan Binjai Kota, Kelurahan Kesatria, sesuai dengan surat ukur Nomor 65/1995 dengan luas tanah 259 M² adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan tanah seluas ± 33 M² dengan ukuran 1,5 M x 22 M yang merupakan bagian dari tanah seluas ± 259 M² yang merupakan objek perkara adalah milik Pembanding semula Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan Terbanding I semula Tergugat I yang menguasai tanah objek perkara yaitu tanah seluas ± 33 M² denga ukuran 1,5,M X 22



M milik Pembanding semula Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);

6. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I untuk menghentikan perbuatan nya yang menguasai objek perkara dan membongkar bangunan diatas tanah objek perkara yang merupakan milik Pembanding semula Penggugat;
7. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I untuk menyerahkan objek perkara atas tanah seluas $\pm 33 \text{ M}^2$ dengan ukuran 1,5 M X 22 M kepada Pembanding semula dalam keadaan baik dan kosong;
8. Menolak gugatan Pembanding/Penggugat selain dan selebihnya;
9. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 4 Agustus 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Agustus 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj., *juncto* Nomor 201/Pdt/2022/PT MDN., *juncto* Nomor 5/Pdt.Kasasi/2022/PN Bnj., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Binjai, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 15 Agustus 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 799 K/Pdt/2023



2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor
201/Pdt/2022/PT MDN;

Mengadili Sendiri

1. Menyatakan pemohon kasasi tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 165 atas nama Evi Agustina adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah objek perkara seluas +/- 33 M² dengan ukuran 1.5 M x 22 M adalah milik Pemohon Kasasi;
4. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Termohon Kasasi;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 29 Agustus 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan alasan kasasi tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 15 Agustus 2022 kontra memori kasasi tanggal 29 Agustus 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan yang membatalkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Binjai telah salah menerapkan hukum;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

- Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai dimana objek sengketa seluas 1,5 m² x 22 m² ternyata masuk ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 165 milik Tergugat I (Evi Agustina) dan tidak termasuk ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 202 milik Penggugat (Yurizal Payong,S.H), sehingga tindakan Tergugat I yang membangun ruko di atas objek sengketa bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa dari fakta-fakta di persidangan bahwa tanah milik Penggugat telah berkurang karena dipakai untuk pelebaran jalan dan selokan;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 799 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **EVI AGUSTINA** dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 201/Pdt/2022/PT MDN., tanggal 14 Juli 2022 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj., tanggal 14 Maret 2022 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **EVI AGUSTINA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 201/Pdt/2022/PT MDN., tanggal 14 Juli 2022 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj., tanggal 14 Maret 2022;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi tersebut;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 799 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 3 Mei 2023 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Rizal Firmansyah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd/

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ttd/

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd/

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/

Rizal Firmansyah, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ennid Hasanuddin.
NIP.195907101985121001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 799 K/Pdt/2023