



**PUTUSAN**  
**Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Binjai yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**YURIZAL PAYONG, SH**, bertempat tinggal di Jalan Ksatria, Lingk.

III, Kelurahan Satria, Kecamatan Binjai Kota, Kota Binjai, dalam hal ini memberikan kuasa kepada EDI SIPAYUNG, SH., EDISON P. SIREGAR, SH., FARID FATURRAHMAN, SH, dan DIAN HARDIAN SILALAH, SH, MH, Kesemuanya Advokat pada Kantor Advokat "EDI SIPAYUNG, SH & ASSOCIATES" Beralamat di Jalan. Jend. A. Yani No. 112, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat - Kota Medan, dalam hal ini bertindak selaku kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2021, dalam hal ini disebut sebagai Penggugat;

**Lawan**

- 1. 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 memberikan kuasa kepada Sempurna Ginting, S.H. Advokat, Konsultan Hukum dan Mediator yang beralamat di Kantor Advokat Sempurna Ginting, S.H. & Partner Jalan Jend. Gatot Subroto Nomor 155, Binjai Provinsi Sumatra Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2022, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat I ;
- 2. SELAMAT SEMBIRING**, beralamat di Jalan Kentang, Perumnas Griya Paya Roba, Blok K No. 8, Kelurahan Paya Roba, Kecamatan Binjai Barat, Kota Binjai, dalam hal ini selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
- 3. ASTARI PRIARDHYNI, SH, Mkn.** beralamat Kantor di Jalan Coklat No. 86, Kelurahan Tanjung Jati, Kecamatan Binjai Barat, Kota Binjai, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III ;

*Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj*



4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA BINJAI,  
Beralamat di Jalan Samanhudi No. 14, Kelurahan  
Satria, Kecamatan Binjai Kota, Kota Binjai selanjutnya  
dalam hal ini dan untuk selanjutnya disebut sebagai  
Tergugat IV ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12  
Oktober 2021, dalam Register Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj, telah  
mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah  
berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 202/Desa Satria yang diterbitkan  
Tergugat IV tanggal 13 -2-1995, atas nama YURIZAL PAYONG SH yang  
terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kotamadya Binjai, Kecamatan Binjai  
Kota , Kelurahan Satria, dengan Surat Ukur Nomor : 65/1995, dengan  
luas  $\pm 259$  M<sup>2</sup> atau dengan ukuran dan batas – batas sebagai berikut :  
Utara berbatas dengan Jalan Samanhudi  $\pm 16,75$  Meter ;  
Timur berbatas dengan tanah Negara  $\pm 16,1$  Meter ;  
Selatan berbatas dengan Djenda Binge  $\pm 22$  Meter;  
Barat berbatas dengan Jalan Kesatria  $\pm 12,4$  Meter;
2. Bahwa Penggugat memperoleh/membeli tanah tersebut dengan Serifikat  
Hak Milik No. 202/ Desa Satria dari Sekula Br. Bangun berikut di atasnya  
terdapat bangunan rumah dan ukuran serta batas- batasnya telah sesuai  
dengan ukuran dan letak yang terdapat dalam surat tanah dan tidak  
pernah mendapat gangguan dari pihak manapun juga;
3. Bahwa semula tanah yang dibeli Penggugat kepemilikannya berasal dari  
M. Nasir Sembiring Als. Napai sesuai dengan Sertifikat hak Milik No. 12  
/Satria yang diterbitkan pada tanggal 28 Juli 1977 seluas 259 M<sup>2</sup> atas  
nama M. Nasir Sembiring yang diterbitkan oleh Kantor Agraria  
Kotamadya Binjai;
4. Bahwa setelah M. Nasir Sembiring Als. Napai Meninggal Dunia pada  
tahun 1980 tanah tersebut beralih kepemilikannya ke atas nama Sekula  
Br. Bangun (Isteri dari M. Nasir Sembiring) dan pada tanggal 13  
Februari 1995, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Binjai dengan  
Sertifikat Hak milik No. 202/ Satria seluas 259 M<sup>2</sup> ;

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj



5. Bahwa kemudian pada tanggal 21 Februari 1995, Penggugat telah membeli tanah tersebut dari Sekula Br. Bangun sesuai dengan akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Tringani Tarigan, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Binjai, berdasarkan Akta Jual beli No. 19/BK-17/II/95 ;
6. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah milik Sekula Br. Bangun, Penggugat tidak pernah ada menjual, mengalihkan ataupun menghibahkan tanah yang Penggugat beli tersebut baik sebagian ataupun seluruhnya kepada orang lain ;
7. Bahwa awalnya M. Nasir Sembiring, als Napai ada memberikan sebagian tanahnya kepada adik kandungya yang bernama Djenda Binge yang mana tanahnya tersebut terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kotamadya Binjai, Kecamatan Binjai Kota, Kelurahan Satria, yang bersebelahan langsung dengan tanah milik M. Nasir Sembiring dengan batas-batas :  
Sebelas Utara seluas : 22 M ;  
Sebelah Selatan seluas : 26,8 M ;  
Sebelas Timur seluas : 21,4 M ;  
Sebelas Barat seluas : 9,2 M;
8. Bahwa kemudian Djenda Binge mengalihkan sebagian tanahnya tersebut diatas kepada Nawari Tarigan tahun 1989 seluas 200 M<sup>2</sup>, dimana tanah yang dijualnya kepada Nawari Tarigan seluas 200 M<sup>2</sup> dengan Batas-batasnya sebagai berikut :  
Sebelas Utara seluas : 21,9 M ;  
Sebelah Selatan seluas :26,8 M ;  
Sebelas Timur seluas :14,2 M ;  
Sebelas Barat seluas : 3,2 M ;
9. Bahwa kemudian pada tahun 2019 sisa tanah milik Alm Djenda Binge di jual yang mana dalam penjualannya di wakilin oleh salah seorang anak kandugnya yang bernama Selamat Sembiring (Tergugat II) kepada Tergugat I ;
10. Bahwa pada awalnya ukuran keseluruhan tanah milik Djenda Binge yang diperoleh dari pemberian M. Nasir Sembiring yang seluruhnya berjumlah 338 M<sup>2</sup>, setelah dijual kepada Nawari Tarigan seluas 200 M<sup>2</sup> dan sisanya seluas 138 M<sup>2</sup> dan keluarga Alm Djenda Binge telah menjual sisa tanahnya kepada Tergugat I, seharusnya dengan ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut ;  
Sebelas Utara seluas : 19,2 M ;



Sebelah Selatan seluas : 21,9 M ;

Sebelas Timur seluas : 7,2 M ;

Sebelas Barat seluas : 6 M;

11. Bahwa bila dilihat letak tanah yang tersisa dari tanah Djenda Binge yang di jual kepada Agustina Br Sembiring (Tergugat I) ukurannya 6 M, karena pada awalnya ukuran keseluruhan tanah milik Djenda Binge yang prolehannya berasal dari pemberian M. Nasir Sembiring, ukuran keseluruhannya sebelah Barat panjangnya 9,2 M dan telah dialihkan kepada Nawari Tarigan, sebelah Barat dengan ukuran 3,2 M ;
12. Bahwa pada awalnya tanah Penggugat sebelah Utaranya berbatas dengan tanah Djenda Binge, selanjutnya pada saat sekarang ini tanah Penggugat berbatas dengan Tergugat I karena telah terjadi peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I yang di lakukan dihadapan Tergugat III;
13. Bahwa setelah terjadi peralihan hak atas tanah milik Tergugat II kepada Tergugat I atas tanah yang berbatasan dengan tanah Penggugat dan kemudian Tergugat I merubuhkan bangunan yang ada diatas tanahnya kemudian Tergugat I bermaksud mendirikan Bangunan Rumah baru dengan membangun Rumah diatas sebagian tanah Penggugat seluas  $\pm 33 \text{ M}^2$  dengan rincian ukuran 1,5m x 22 m;
14. Bahwa pada saat terjadinya pengalihan/ Jual beli antara Sekula br. Bangun dengan Penggugat, oleh Tergugat IV bersama dengan Penggugat melakukan pengukuran dan selanjutnya Tergugat IV memasang patok besi yang merupakan batas tanah antara Penggugat dengan Djenda Binge;
15. Bahwa sekitar awal bulan Oktober 2021 Tergugat I merobohkan bangunan rumah yang dibelinya dari Tergugat II dan Tergugat I hendak membangun kembali bangunan rumah baru diatas tanah yang dibelinya dari Tergugat II, namun ketika Tergugat I hendak mendirikan bangunan Rumah baru tersebut berada diatas sebagian tanah milik Penggugat dengan ukuran 1,5 x 22 = seluas  $\pm 33 \text{ M}^2$  ;
16. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang mendirikan bangunan rumah baru diatas sebagian tanah milik Penggugat tersebut, Penggugat telah menegurnya dan kepada Tergugat I telah dilarang agar tidak membangun rumah diatas tanah milik Penggugat, namun teguran dan larangan yang disampaikan oleh Penggugat tidak ditanggapi oleh Tergugat I, bahkan Tergugat I tidak memperdulikan teguran dan

*Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj*



larangan dari Penggugat dan tetap mendirikan bangunan rumah diatas sebagian tanah milik Penggugat ;

17. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang menguasai, mendirikan Bangunan rumah yang telah masuk sebagian tanah Penggugat, sehingga tanah Penggugat menjadi berkurang seluas  $\pm 33$  M<sup>2</sup> dari tanah seluas  $\pm 259$  M<sup>2</sup> atau ukurannya 1,5 M X 22 M, adalah Perbuatan Melawan Hukum. (Onrecht matigedaad) ;
18. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I tersebut diatas telah dengan jelas merugikan Penggugat secara materil karena Penggugat selaku pemilik objek perkara tidak dapat menikmati/ menguasai karena adanya Penguasaan yang dilakukan Tergugat I ;
19. Bahwa bila dinilai dan dihitung kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat I yang telah menguasai secara tanpa hak sebagian tanah milik Penggugat yang mana harga permeternya Rp. 10.000.000., dan bila dihitung dan dijumlahkan luas tanah 33 M<sup>2</sup> X harga tanah Rp. 10.000.000., = Rp. 330.000.000 (Tiga ratus tiga puluh juta rupiah). sehingga cukup beralasan kepada Tergugat I dihukum membayar kerugian Penggugat sebesar Rp. 330.000.000 (Tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan dihukum Tergugat I menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong ;
20. Bahwa untuk menjaga agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi kepada Penggugat, karena Tergugat I masih melanjutkan bangunan rumah diatas sebagian tanah milik Penggugat, maka sebelumnya mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menjatuhkan Putusan Provisional yang berisi:  
"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 ;
21. Bahwa untuk menghindari kerugian kepada Penggugat jika Tergugat I tidak mematuhi/ lalai dalam menjalankan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, maka kepada Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (Dwang Som) sebesar Rp.100.000,- (Seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya sehingga putusan dalam perkara ini dijalankan ;
22. Bahwa adalah patut dan wajar segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III seacara

Halaman 5 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj



tanggung renteng dan Kepada Tergugat IV dihukum untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Binjai agar memanggil para pihak yang berperkara pada suatu hari untuk duduk dipersidangan yang ditentukan untuk itu dan seterusnya menjatuhkan dan memberikan putusan dengan amar putusanya 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 No. 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 No. 202/Desa Satria, tanggal 13-02-1995, atas nama YURIZAL PAYONG SH yang terletak di Provinsi Sumatera Utara Kotamadya binjai, Kec. Binjai kota, Kel. Kesatria, sesuai dengan surat ukur No.65/1995 dengan luas tanah 259 M<sup>2</sup> adalah Sah dan berkekuatan hukum.
4. Menyatakan tanah seluas  $\pm$  33 M2 dengan ukuran 1,5 M X 22 M yang merupakan bagian dari tanah seluas  $\pm$  239 M2 yang merupakan objek perkara adalah milik Penggugat.
5. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah objek perkara yaitu tanah seluas  $\pm$  33 M2 dengan ukuran 1,5 M X 22 M seluas 33 M<sup>2</sup> milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (Onrecht matigedaad).
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 M2 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 Rp.330.000.000.- (Tiga ratus tiga puluh tiga juta rupiah) secara sekaligus dan tunai.
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (Dwang som) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.- (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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat IV masing-masing menghadap kuasanya tersebut sedangkan terhadap Tergugat II hadir sendiri, akan tetapi terhadap Tergugat III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir untuk itu ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ledis Meriana Bakara,S.H.,M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Binjai sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 November 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan ;

Menimbang, bahwa sebelum gugagat Penggugat dibacakan dimana Penggugat telah melakukan perubahan dan perbaikan gugantannya adalah sebagai berikut :

1. Pada halaman 1 (satu) gugatan pada uraian Identitas Tergugat I.
1. AGUSTINA BR. SEMBIRING, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jalan Pringgodani, Lingkungan V, Kelurahan Satria, Kecamatan Binjai Kota, Kota Binjai, dalam hal ini disebut sebagai : TERGUGAT I.

Selanjutnya dilakukan perbaikan dan perubahan menjadi :



1. EVI AGUSTINA, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jalan Pringgodani, Lingkungan V, Kelurahan Satria, Kecamatan Binjai Kota, Kota Binjai, dalam hal ini disebut sebagai TERGUGAT I.
2. Dalam posita gugatan pada halaman 4 (empat) Poin 11 (sebelas) diuraikan;
  11. Bahwa bila dilihat letak tanah yang tersisa dari tanah Djenda Binge yang di jual kepada Agustina Br Sembiring (Tergugat I) ukurannya 6 M, karena pada awalnya ukuran keseluruhan tanah milik Djenda Binge yang prolehannya berasal dari pemberian M. Nasir Sembiring, ukuran keseluruhannya sebelah Barat panjangnya 9,2 M dan telah dialihkan kepada Nawari Tarigan, sebelah Barat dengan ukuran 3,2 M.

Diperbaiki dan dilakukan perubahan sebagai berikut :

11. Bahwa bila dilihat letak tanah yang tersisa dari tanah Djenda Binge yang di jual kepada Evi Agustina (Tergugat I) ukurannya 6 M, karena pada awalnya ukuran keseluruhan tanah milik Djenda Binge yang prolehannya berasal dari pemberian M. Nasir Sembiring, ukuran keseluruhannya sebelah Barat panjangnya 9,2 M dan telah dialihkan kepada Nawari Tarigan, sebelah Barat dengan ukuran 3,2 M.
3. Dalam posita gugatan pada halaman 4 (empat) Poin 12 (Dua belas) diuraikan :
  12. Bahwa pada awalnya tanah Penggugat sebelah **Utaranya** berbatas dengan tanah Djenda Binge, selanjutnya pada saat sekarang ini tanah Penggugat berbatas dengan Tergugat I karena telah terjadi peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I yang di lakukan dihadapan Tergugat III;  
Diperbaiki dan dilakukan perubahan sebagai berikut :
    12. Bahwa pada awalnya tanah Penggugat sebelah **Selatannya** berbatas dengan tanah Djenda Binge, selanjutnya pada saat sekarang ini tanah Penggugat berbatas dengan Tergugat I karena telah terjadi peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I yang di lakukan dihadapan Tergugat III.
4. Dalam Petitum gugatan halaman 7 (tujuh) nomor 4 (empat) tertulis
4. Menyatakan tanah seluas  $\pm$  33 M2 dengan ukuran 1,5 M X 22 M yang merupakan bagian dari tanah seluas  $\pm$  239 M2 yang merupakan objek perkara adalah milik Penggugat.  
Diperbaiki dan dilakukan perubahan :

Halaman 8 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj



4. Menyatakan tanah seluas  $\pm$  33 M2 dengan ukuran 1,5 M X 22 M yang merupakan bagian dari tanah seluas  $\pm$  259 M2 yang merupakan objek perkara adalah milik Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I. dan IV, memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat I yang pada pokoknya adalah Tergugat I mendapatkan objek sengketa berdasarkan Sertipikat dari Badan Pertanahan Nasional ;

Menimbang, bahwa kemudian jawaban Tergugat IV pada pokoknya adalah sebagai berikut:

I. Tentang Gugatan Penggugat Obscuur (Kabur/Tidak jelas) :

Bahwa tidak jelas kapasitas dan kualitas perkara yang diajukan oleh Penggugat ;

- Bahwa di dalam dalil gugatannya Penggugat tidak dapat dengan jelas menguraikan perbuatan melanggar hukum apa atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat IV terhadap Penggugat ;
- Bahwa Tergugat IV sebagai lembaga administrasi telah benar-benar melakukan fungsinya dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah dengan melakukan setiap proses kegiatan yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Binjai, baik berupa *pencatatan perbuatan hukum* maupun *pencatatan peristiwa hukum* yang ditetapkan di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta peraturan pelaksana lainnya dengan memperhatikan aspek fisik dan yuridis serta memperhatikan Azas-azas Umum Pemerintahan yang baik terutama azas kecermatan dan ketelitian atau azas kehati-hatian seperti yang ditegaskan dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 1999, hal ini juga ditegaskan dalam Undang-Undang No. 25 tahun 2009 Pasal 16 yang menyebutkan bahwa "*Setiap Pelaksana Pelayanan Publik berkewajiban untuk melakukan kegiatan pelayanan sesuai dengan penugasan yang diberikan oleh Penyelenggara sehingga kurang tepat* apabila Tergugat IV diikutsertakan sebagai Tergugat dalam perkara Aquo.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;

*Halaman 9 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj*



2. Bahwa apa yang Tergugat IV kemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi ;
3. Bahwa benar Tergugat IV telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 202/Satria atas nama Sekula Br. Bangun, seluas 259 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Satria, Kecamatan Binjai Kota, Kota Binjai ;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 202/Satria atas nama Sekula Br. Bangun kemudian beralih kepada Yurizal Payong, Sarjana Hukum berdasarkan Akta Jual Beli No. 19/BK.17/II/95 tanggal 21-2-1995 yang diperbuat oleh Tringani Tarigan, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Binjai ;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat IV untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan IV tersebut Penggugat telah mengajukan Replik, dan atas Replik tersebut Tergugat IV telah mengajukan Duplik, masing-masing sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**Dalam Provisi :**

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim tidak memutuskan tuntutan Provisi secara terpisah (tersendiri) akan tetapi terhadap tuntutan

*Halaman 10 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj*



Provisi tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan memutuskan sekaligus bersama dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan Provisi adalah sebagaimana tersebut di atas, yang pada pokoknya agar Pengadilan Negeri Binjai untuk menghentikan kegiatan pembangunan Ruko atas tanah sengketa yang merupakan milik Penggugat sampai adanya putusan tetap dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi tersebut di atas dalam hal ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan adalah sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, dari keterangan saksi-saksi baik itu saksi Penggugat maupun saksi para Tergugat, yang saling berkaitan dengan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh majelis hakim terhadap objek perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa telah ternyata dimana di dalam objek perkara tersebut telah dibangun 2 (dua) pintu ruko oleh Tergugat I yang sebagian ruko tersebut adanya diobjek sengketa, dan terhadap pembangunan ruko tersebut yang dilakukan oleh Tergugat I, atas dasar Serifikat Hak Milik Nomor Nomor 165 atas nama Evy Agustina (Tergugat I ) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Binjai tertanggal 23 Maret 2020, maka oleh karena itu tidak punya alasan Majelis Hakim untuk mengabulkan tuntutan Provisi dari Penggugat yang memohon agar bangunan ruko di dalam objek perkara dihentikan ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah agar Pengadilan Negeri Binjai menyatakan objek perkara berupa tanah seluas  $\pm$  33 M2 dengan ukuran 1,5 M X 22 M yang merupakan bagian dari tanah seluas  $\pm$  239 M2, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kotamadya Binjai, Kecamatan Binjai Kota yang merupakan objek perkara adalah milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal;

- Bahwa benar objek perkara adalah berupa tanah seluas  $\pm$  33 M2 dengan ukuran 1,5 M X 22 M yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kotamadya Binjai, Kecamatan Binjai Kota ;
- Bahwa benar didalam objek perkara telah dibangun bangunan roko oleh Tergugat I ;



- Bahwa benar terhadap objek sengketa telah mempunyai Sertifikat atas nama Tergugat I ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat menyangkut dengan kepemilikan objek perkara yang didalilkan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut di atas Tergugat I dan IV telah mengajukan Eksepsi adalah sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I setelah Majelis Hakim memperhatikan jawaban tersebut diatas, dimana Tergugat I tidak menyatakan secara tegas mengenai eksepsi namun Majelis Hakim menilai itu adalah sebuah eksepsi, yang pada pokoknya Tergugat I memperoleh objek perkara dengan cara membeli dan telah mempunyai Sertifikat dan telah disahkan oleh Notaris dan Badan Pertanahan

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I masuk kedalam pokok materi gugatan ini yang nantinya akan dibuktikan dan dipertimbangkan bersama pokok perkara, maka oleh karena itu terhadap eksepsi dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah mengajukan eksepsi didalam jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut adalah sebagai berikut:

Tentang Gugatan Penggugat Obscuur (Kabur/Tidak jelas)

Bahwa tidak jelas kapasitas dan kualitas perkara yang diajukan oleh Penggugat ;

- Bahwa di dalam dalil gugatannya Penggugat tidak dapat dengan jelas yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat IV terhadap Penggugat ;
- Bahwa Tergugat IV sebagai lembaga administrasi telah benar-benar melakukan fungsinya dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah dengan melakukan setiap proses kegiatan yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Binjai, baik berupa  *pencatatan perbuatan hukum*  maupun  *pencatatan peristiwa hukum*  yang ditetapkan di dalam



Peraturan Pemerintah No. 24s menguraikan perbuatan melanggar hukum apa atau perbuatan tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta peraturan pelaksana lainnya dengan memperhatikan aspek fisik dan yuridis serta memperhatikan Azas-azas Umum Pemerintahan yang baik terutama azas kecermatan dan ketelitian atau azas kehati-hatian seperti yang ditegaskan dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 1999, hal ini juga ditegaskan dalam Undang-Undang No. 25 tahun 2009 Pasal 16 yang menyebutkan bahwa "*Setiap Pelaksana Pelayanan Publik berkewajiban untuk melakukan kegiatan pelayanan sesuai dengan penugasan yang diberikan oleh Penyelenggara sehingga kurang tepat* apabila Tergugat IV diikutsertakan sebagai Tergugat dalam perkara Aquo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Fakta-fakta yang terungkap di persidangan setelah Majelis Hakim memperhatikan gugatan Penggugat tanggal 12 Oktober 2021, telah ternyata dimana Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawab hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan kepemilikan objek perkara berupa sepetak tanah hak milik yang terletak di Propinsi Sumatra Utara, Kota Madya Binjai seluas lebih kurang 259 M2 ;

Menimbang, bahwa didalam Penggugat telah menjelaskan dengan cermat dan menyebutkan diatas dimana pada angka 14 telah diuraikan dengan jelas oleh Penggugat dimana pada saat terjadinya pengalihan/Jual Beli Sekula br. Bangun dengan Penggugat, oleh karena Tergugat IV bersama dengan Penggugat melakukan pengukuran dan selanjutnya Tergugat IV memasang patok besi yang merupakan batas tanah antara Penggugat dengan Djenda Binge;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat iv dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV telah dinyatakan ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara adalah sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA:**

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

Menimbang, bahwa oleh karena pokok sengketa adalah menyangkut dengan tanah maka untuk mengetahui letak, luas, dan batas-batas tanah

*Halaman 13 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Brj*



yang menjadi objek sengketa, terhadap objek sengketa tersebut dipandang perlu untuk dilakukan sidang pemeriksaan setempat yang telah dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 11 Januari 2022 ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, terhadap objek sengketa ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok masalah atau sengketa yang harus dibuktikan oleh kedua belah pihak yaitu adalah tentang siapakah pemilik tanah objek sengketa yang sah secara hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim untuk menentukan sikap mengenai pembuktian dari kedua belah pihak yang bersengketa dalam dalil-dalil manakah yang harus dianggap terbukti, yaitu dengan cara menilai kualitas dari masing-masing alat bukti tersebut yang diajukan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dihubungkan dengan alasan-alasan yang didalilkan oleh Penggugat maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

- Apakah benar objek perkara terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kotamadya Binjai, Kecamatan Binjai Kota, Kelurahan Satria, seluas lebih kurang 33 M2 dengan rincian 1,5 M X 22 Meter ;
- Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg yang menyatakan, "Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut", maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas dan selanjutnya Tergugat juga harus membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat yaitu berupa:

1. Foto copy sesuai dengan Foto copy Sertifikat Hak Milik No.12/Satria yang tanggal 28 Juli 1977 seluas 259 M2 ats nama M.Nasir Sembiring telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda P-1;
2. Foto copy sesuai dengan Foto copy Penetapan Nomor 64/Perd-Perm/1990/PN-Bnj, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda P-2;



3. Fotocopy sesuai dengan Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 202/Satria, tanggal 13 Februari 1995, atas tanah seluas 259 M2, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy sesuai dengan Foto copy Akta Jual Beli No.19/BK-17/II/95 tanggal 21-2-95 Indonesia, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda P-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya Hak Milik No.202/Desa Satria yang diterbitkan Tergugat IV tanggal 13-2-1995, atas nama YURIZAL PAYONG,Shd engan surat ukur Nomor 65/1995, dengan luas +\_ 259 M2, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda P- 5;
6. Foto copy sesuai dengan Asli PETIKAN KEPUTUSAN WALIKOTA BINJAI NOMOR;503.644-235.BK/K/203, Tertanggal 23 Maret 2013, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat No.48/K/X/2021/ESA, tanggal 12 Oktober 2021, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda P-7 ;
8. Foto copy sesuai dengan Asli Surat No. 49/Perm/X/2021/ESA tanggal 19 Oktober 2021, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda P-8 ;
9. Foto copy sesuai Foto copy Sertifikat Hak Milik No 165/Desa Satria seluas 138 M2 an. Djenda Binge Sembiring tanggal 21-06-1989, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda P-9 ;
10. Foto copy sesuai dengan Foto copy Sersertifikat Hak Milik No 166/Desa Satria seluas 200 M2, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda P-10;
11. Foto copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 165 atas nama EVI AGUSTINA. telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda P-11 ;

Menimbang, bahwa selain dari bukti Surat, Penggugat telah mengajukan Saksi-saksi yaitu:

1. **JUNITA Br TARIGAN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa yang disengketakan antara Penggugat dengan para Tergugat adalah tanah lorong dibelakang rumah Penggugat, luasnya sekitar 1,5 meter dan panjangnya sekitar 22 meter;
  - Bahwa saksi memasukkan bahan material bahan bangunan untuk pesanan Penggugat sekitar tahun 1996 untuk membangun rumah Penggugat;
  - Bahwa saksi tahu Penggugat disisakan tanah dibelakang rumah untuk Jalan samping tidak dibangun semuanya disisakan sekitar 1,5 meter,

*Halaman 15 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Brj*



karena ada rumah dibelakang saksi tidak tahu tahu batas batas tanah tersebut;

- Bahwa setahu saksi batas patokan yang dibuat oleh orang BPN Binjai untuk pembatas tanah antara Penggugat dan Tergugat, saksi tidak lihat patokan tanda batas tanah, dan pada saat itu belum ada bangunan ruko ;
- Bahwa setahu saksi dulu ada paret jalan nampak sekarang sudah ditutup oleh Penggugat tidak nampak lagi paret tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pelebaran jalan dan taman kota;
- Bahwa setahu saksi tidak ada pelebaran bangunan milik Penggugat cuma ada dibangun keatas jadi lantai dua kalau pelebaran bangunan tidak ada;
- Bahwa tanah Penggugat menempel dengan paret jalan kota, saksi tahu karena Penggugat yang kasih tahu sama saksi tentang ukurannya, saksi tidak tahun kapan peret tersebut ditutup;
- Terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

**2. JIMMY PERSADA SEMBIRING**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mulai jualan tukang kunci di tanah kosong sejak tahun 2021 disitulah saksi tahu ada tanah kosong ;
- Bahwa batas objek sengketa adalah ;
  - Timur berbatas dengan Selamat;
  - Barat berbatas dengan Jalan Hasanuddin ;
  - Utara berbatas dengan tidak tahu;
  - Selatan berbatas dengan tidak tahu;
- Bahwa Roko yang dibangun Tergugat I sebelah Selatan pada akhir tahun 2021, sebelumnya ada rumah papan tetapi sekarang ini sudah dibangun roko oleh Tergugat,I, saksi tidak tahu rumah kosong tersebut siapa yang kuasai ;
- Bawa tanah sengketa itu milik Penggugat, ditinggalkan untuk jalan akses kebelakang dikala ada perlu disuatu saat;
- Bahwa saksi ada melihat patok tersebut karena saksi sering masuk kebelakang untuk membuang air kecil, saksi ada melihat patokan didepan ruko Penggugat berupa paku untuk batas tanah, saksi tidak melihat besi bulat dibelakang ruko ;
- Bahwa saksi tinggal di Kelurahan Satria kira kira 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa saksi tahu objek sengketa milik Penggugat berdasarkan Sertifikat saksi lihat pada tahun 2015 ;

*Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Brj*



- Bahwa di depan Ruko Penggugat ada sedikit halamannya dan selebihnya paret jalan, saksi tidak tahu kapan Roko Penggugat tersebut dibangun ;
- Terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti Surat yaitu berupa:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 165 atas nama EVI AGUSTINA. telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda T.I-1 ;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya Kwetansi untuk pembayaran sebidang tanah di Jalan Ksatria dengan Nomor SHM 165/THN1989 pada tanggal 29 Oktober 2020, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda T.I.2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya (PPAT) AKTA JUAL BELI ASTARI PRIARDHYNI,SHMKn. Nomor 82/2020 tanggal 10 November 2020, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda T.I.3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Pengecekan Tertipikat Nomor 379/2021 tanggal 18 November 2019, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda T.I-4 ;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik Surat ukur No.339 tahun 1989, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda T.I.5;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bagunan Tahun 2020 Nomor.12.76.020.002.002-0002.0 tanggal 17 April 2020, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda T.I-7 ;
7. Foto copy sesuai dengan aslinya Pemerintah Kota Binjai Badan Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Surat Keterangan Njop Nomor 973-1466/BPKPAD/2020 tanggal 09 Juli 2020, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda T.I-7 ;
8. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Setoran (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas Nomor sspd;20000215 tanggal 29 Juli 2020, bukti ini telah dinazegelen di Kantor Pos Indonesia, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda T.I-8 ;



9. Foto copy print out Gambar Rumah Jalan Kesatria No.1 Kota Binjai sebelum dilakukan jual beli antara **Sulaiman dengan Evi Agustina**, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda T.I-9 ;

Menimbang, bahwa selain dari bukti Surat, Tergugat I telah mengajukan Saksi-saksi yaitu:

**1. M. Erian Tangahu**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu tanah Selamat Sembiring, tahun 2005 sampai dengan tahun 2021, tanah Selamat Sembiring di lokasi itu termasuk tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa objeknya sengketa di depan Jalan Satria Kecamatan Binjai Kota ;
- Bahwa terjadinya Jual Beli tanah yang sengketa sekarang ini sejak tahun 2021 antara Selamat Sembiring dengan Evi Agustina, lebarnya 7 meter sedangkan panjangnya 22 meter batas-batas sebagai berikut :
- Barat berbatas dengan jalan Satria;
- Timur berbatas dengan Hutabarat ;
- Utara berbatas dengan Penggugat ;
- Selatan berbatas dengan Alm Pak Tarigan;
- Bahwa asal usul tanah tersebut asal pertama dari Ahliwaris orang Tua dari Tergugat II yaitu Selamat Sembiring;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah saksi ikut serta dan yang mengukurnya dari pihak BPN Binjai dan pada saat pengukuran tanah tidak ada lorong;
- Bahwa tanah kosong yang saksi tahu milik Jenda Sembiring;
- Bahwa sebelum terjadi Jual Beli rumah kosong tersebut tidak ada yang tempati, saksi sering bersihkan karena saksi berjualan didepan rumah kosong tersebut;
- Bahwa tanah kosong disamping ditinggalkan untuk akses jalan untuk kamar mandi;
- Bahwa pada saat jual beli tanah tersebut batasnya dengan dinding tembok ahli waris Jenda Sembiring;
- Bahwa sejak kecil saksi tinggal di daerah objek sengketa, dan ada perubahan jalan yaitu pelebaran Jalan antara Jalan Hasanuddin dengan Jalan Samahudi;
- Bahwa didepan jalan dahulu ada Pom bensin tetapi sekarang sudah dibuat taman Srigunting, sebelum Pom bensin belum dibongkar jalan masih kecil setelah di bongkar Pom Bensin baru jalan sudah lebar;

*Halaman 18 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj*



- Bahwa dahulu jalan Hasanuddin tembus kejalan Samahudi tetapi agak mereng jalannya belum tembus seperti sekarang ini;
- Bahwa sebelah Utara rumah Penggugat sebelumnya tidak ada paret jalan dan sekarang sudah ada paret jalan setelah pelebaran jalan Hasanuddin dan jalan Samahudi;
- Bahwa setahu saksi pada saat pelebaran Jalan tidak ada ganti rugi yang ada ganti rugi pagar rumah Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertipikat milik Tergugat I dan saksi pernah ikut mengukur tanah sengketa tersebut lebarnya depan sekitar 7 meter ;
- Bahwa setahu saksi objek sengketa Penggugat dengan Evi Agustina tidak ada perubahan tembok ;
- Bahwa setahu saksi objek sengketa ada patok besi dan pada saat mengukur tanah sengketa memang patok sudah ada patok besi tersebut ;
- Bahwa Pada tahun 2005 sampai 2021 yang kuasai tanah tersebut Jenda Sembiring;
- Terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

**2. Sumarlan**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang diengketakan tentang tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan saksi tahu ayahnya Tergugat I yang ceritakan sama saksi;
- Bahwa saksi dari dahulu sampai sekarang tinggal di sekitar tanah lokasi perkara antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sebelum dibangun toko oleh Tergugat I masih ada rumah biasa/rumah papan rumah rendah tersebut diatas tanah sengketa, saksi tidak tahun berapa luasnya, dan saksi tidak tahu batasan-batasnya ;
- Bahwa tidak ada lorong diatara toko yang ada jalan untuk akses ke kamar mandi;
- Bahwa Kamar mandi letaknya/duduknya di tengah tengah lorong rumah papan, saksi tahun saksi tahu sekitar tahun 70 han;
- Bahwa adanya proyek pelebaran jalan sekitar tahun 1990 antara jalan Samahudi dengan jalan Satria;
- Bahwa sebelum pelebaran jalan belum ada paret jalan setelah ada pembagunan pelebaran jalan baru dibuat paret jalan;



- Bahwa paret jalan dibangun/dibuat sekitar tahun 1998 tetapi saat itu tidak selebar sekarang ini jalan Samahudi dengan jalan Satria, yang kena pelebaran jalan sekitar 2 (dua) meter;
- Bahwa Ruko yang dibangun oleh Evi Agustina sejak tahun 2021, Tanah dan toko sengketa lebarnya sekitar 7 meter dan panjangnya saksi tidak tahu;
- Bahwa kamar mandi pintu masuk dari arah depan samping rumah papan tersebut, yang sering keluar masuk ke kamar mandi samping rumah kosong tersebut adalah orang tukang becak;
- Bahwa tidak ada perubahan antara rumah papan dengan Roko yang dibangun sekarang tetap pada posisi semula di waktu masih ada rumah papan yang dibangun toko oleh Evi Agustina;
- Bahwa pelebaran jalan sekitar tahun 1997 dan saksi tidak tahu apakah ada ganti rugi terhadap Penggugat dan tidak ada bangunan yang dihancurkan ;
- Bahwa saat sebelum pelebaran jalan dan jalan tersebut agak bengkok dan setelah ada pelebaran jalan sekarang jalan tersebut sudah lurus;
- Bahwa rumah papan tersebut sebelum dibangun toko oleh Evi Agustina sebagai kedai sampah dan juga disitu sebagai giliran bakso;
- Bahwa letak rumah Penggugat ke arah jalan Samahudi, dan pembangunan taman ke arah Jalan Samahudi ;
- Bahwa sebelum rumah papan kepada Evi Agustina rumah tersebut milik Rumah tersebut punya Pak Repe arah jalan Satria, dahulu yang menempati rumah papan tersebut adalah Jenda Sembiring;
- Terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dipersidangan mengajukan bukti surat yaitu berupa:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 202/Satria, atas nama YURIZAL PAYONG, Sarjana Hukum, seluas 259 M2, terletak di Kelurahan Satria , Kecamatan Binjai Kota Kota Binjai, Provinsi Sumatera Utara, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda T .IV-I ;
2. Foto Copy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No.165/Satria, atas nama Evi Agustina seluas 135 M2 terletak di Jalan Kesatria Kelurahan Satria Kecamatan Binjai Kota Kota Binjai Propinsi Sumatera, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda T .IV.2 ;
3. Foto Copy sesuai dengan aslinya Surat Ukur No.205/Satria/2020 seluas 135M2, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda T.IV.3 ;

*Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj*



Akan tetapi Tergugat IV tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, baik Penggugat maupun para Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat satu persatu adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai bukti P.1 yaitu berupa Foto copy sesuai dengan Foto copy Sertifikat Hak Milik No.12/Satria yang tanggal 28 Juli 1977 seluas 259 M2 ats nama M.Nasir Sembiring dan bukti P.3 yaitu Foto copy sesuai dengan Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 202/Satria, tanggal 13 Februari 1995, atas tanah seluas 259 M2 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti P.1 dan bukti P.3 adalah saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya yaitu masih sebatas Sertipikat tanah seluas 259 M2 yang terletak di Jalan Satria Kecamatan Binjai Kota, Binjai Sumatra Utara;

Memimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut tentang pertimbangan bukti tersebut diatas, maka Mejelis Hakim akan menguraikan dulu apa yang dimaksud dengan Sertipkat (Tanda Bukti Hak);

Menimbang, bahwa Undang-undang tidak memberikan pengertian yang tegas mengenai sertifikat hak atas tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat adalah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

*Halaman 21 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Brj*



dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akte otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam Sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain;

Menimbang, bahwa Akta Otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya;

Menimbang, bahwa suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Fakta-fakta yang terungkap di persidangan setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti P.1 dan bukti P.3 tersebut di atas, bahwa sesuai dengan bukti P.1 tanah seluas 259 M2 yang sebelumnya atas nama M. Nasir Sembiring, kemudian pada tahun 1995 terjadilah penggantian Sertipkat lama dengan sertipikat baru atas nama pemegang hak yaitu Sekula Br Bangun yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Binjai M. Thaib Aritonang Nip. 010105233;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti P.2 yaitu Foto Copy sesuai dengan Foto copy Penetapan Nomor 64/Perd-Perm./1990/PN-Bnj ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 tersebut di atas dimana pada tanggal 31 Maret 31 Maret 1990 Hakim Pengadilan Negeri Binjai yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama Sartono Gondosoeewa Ndito, S.H. telah menetapkan dengan Penetapannya No. 64/Perd/Perm/1990/Pn-Bnj dimana Sukala Br Bangun sebagai Istri syah dari Almarhum suaminya yaitu M. Nsir Sembiring yang telah meninggal dunia pada tanggal 26 Juli 1980 di Binjai, dan menetapkan Sukala Br Bangun adalah sebagai ahli waris dari Almarhum suaminya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bukti P-4 yaitu Foto Copy Akta Jual Beli No. 19/BK-17/II?95 tanggal 21 Februari 1995:

Menimbang, bahwa bukti P-4 tersebut di atas telah ternyata dimana pada hari Selasa tanggal 21 Februari 1995, telah datang menghadap Tringani Tarigan, S.H. P.P.A.T Kota Madya Binjai sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Nyonya Sikula Br Bangun, pekerjaan Jualan tempat tinggal di Binjai, Jalan Kesatria Binjai, Kelurahan Satria, Kecamatan Binjai Kota, didalam bukti tersebut Nyonya Sikula Br Bangun menerangkan suaminya telah meninggal dunia sebagaimana telah dipertimbangkan di dalam bukti P-2 tersebut diatas, sebagai pihak pertama telah menjual tanah kepada Tuan Yurizal Payong, S.H. Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, tempat tinggal di Medan Jalan SMA 2 Gang. Dc. Tarum Nomor 420, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia adalah pihak ke II sebagai Pembeli ;

Menimbang, bahwa pada halaman 3 Pasal 5, menerangkan dimana pihak pertama telah memberikan kuasa kepada baik bersama-sama maupun masing-masing dengan hak substitusi untuk menyelesaikan pengurusan balik nama atas Sertipikat tanah tersebut hingga terdaftar atas nama pembeli dan untuk keperluan tersebut menghadap dihadapan siapa saja yang dianggap perlu, menandatangani semua Surat surat yang diperlukan dan kemudian menerima kembali Sertipikatnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai P-5 yaitu Foto Copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 202 tanggal 13 Februari 1995 atas nama Yurizal Payong, S.H ;

Menimbang, bahwa bukti P-5 tersebut diatas telah tertera nama Penggugat yaitu Yurizal Payong, S.H. adalah sebagai pemilik tanah yang terletak di Kelurahan Satria, Kecamatan Binjai Kota Kotamadya Binjai, Propinsi Sumatra Utara, berdasarkan Surat Ukur dimana tanah tersebut luasnya adalah 259 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh sembilan meter persegi) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan keterangan saksi M. Erian Tangahu, Objekn sengketa di depan jalan Satria Kecamatan Binjai Kota Binjai, saksi tahu terjadinya jual beli tanah yang sengketa sekarang ini sejak

*Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj*



tahun 2021 antara Selamat Sembiring dengan Evi Agustina, luasnya lebarnya 7 meter sedangkan panjangnya 22 meter, tanah sengketa sekarang ini berbatas dengan rumah berinding papan lebarnya sekitar 8 meter, tanah kosong yang saksi tahu milik Jenda Sembiring, ditinggalkan untuk akses jalan untuk kamar mandi, dan setahu saksi ada perubahan jalan yaitu pelebaran jalan antara jalan Hasanuddin dengan jalan Samahudi, sebelumnya tidak ada paret jalan dan sekarang sudah ada paret jalan setelah pelebaran jalan Hasanuddin dan jalan Samahudi, tidak ada ganti rugi yang ada dan yang ada ganti rugi pagar rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan keterangan saksi Sumarlan, adanya pelebaran jalan sekitar tahun 1990 antara jalan Samahudi dengan jalan Satria, setelah ada pembangunan pelebaran jalan baru dibuat paret jalan Paret jalan dibangun/dibuat sekitar tahun 1998 tetapi saat itu tidak selebar sekarang ini jalan Samahudi dengan jalan Satria, pelebaran jalan tersebut sekitar 2 (dua) meter, Saat sebelum pelebaran jalan dan jalan tersebut agak bengkok dan setelah ada pelebaran jalan sekarang jalan tersebut sudah lurus;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti P-6 yaitu berupa Foto Copy sesuai dengan aslinya Petikan Keputusan Walikota Binjai Nomor 503.644-235/BK/2013 tentang Izin mendirikan Bangunan ;

Menimbang, bahwa bukti P-6 tersebut di atas telah ternyata pada tanggal 20 Maret 2013 Sekretaris Daerah Kota Binjai yaitu Elyuzar Siregar, SH.MHum atas nama Walikota Binjai telah memutuskan dan menetapkan Pemberian izin mendirikan bangunan Gedung kepada Yurizal Payong, S.H. (Penggugat) berlokasi di Jalan Ksatria Nomor 1, Kecamatan Binjai ota, untuk menambah tingkat lantai III ;

Menimbang, bahwa berikutnya Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Nomor 48/K/X/2021/ESA, tanggal 12 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa bukti tersebut diatas adalah Keberatan atas pendirian bangunan tertanggal 12 Oktober 2021 yang ditanda tangani oleh kuasa hukum Penggugat yaitu Edison P. Siregar, S.H. dan Edi Sipayong, S.H;

Menimbang, bahwa dalam hal ini bukti tersebut ditujukan kepada Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kotamadya Binjai yang pada pokoknya dimana menyampaikan keberatannya dan mohon untuk dilakukan pembongkaran bangunan yang didirikan diatas tanah milik Penggugat dengan alasan kerana Penggugat sebagai pemilik yang sah atas



sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 202/Desa Satria yang diterbitkan Tergugat IV tanggal 13 Februari 1995, yang terletak di Propinsi Sumatra Utara, Kotamadya Binjai, Kecamatan Binjai Kota, Kelurahan Satrian dengan Surat Ukur nomor 65/1995, dengan luas Lebih kurang 259 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Timur dengan tanah Negara lebih kurang 16,1 Meter;
- Selatan dengan Djenda Binge lebih kurang 22 Meter ;
- Barat dengan Jalan Ksatria lebih kurang 12, 4 Meter;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bukti P-8 yaitu berupa Foto Copy sesuai dengan aslinya Surat Nomor 49/Perm/X/2021/Esa, tanggal 19 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti tersebut di atas dimana pada tanggal 19 Oktober 2021 kuasa dari Penggugat yang bernama Edison P. Siregar, S.H. dan Edi Sipayong, S.H. telah menyurati Wali Kota Binjai, Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan perizinan terpadu satu pintu Kota Binjai, Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Binjai dan Kepala Satpol PP Kota Binjai, yang pada pokoknya mohon penghentian pembangunan ruko tanpa INB, yang telah dibangun oleh Tergugat I atas tanah milik Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan didalam bukti P-7 tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap P-9 yaitu Foto Copy sesuai dengan Foto Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 165/Des Satria tanggal 24 Juni 1989;

Menimbang, bahwa bukti tersebut diatas dimana Sertipikat Hak Milik Nomor 165/Des Satria tanggal 24 Juni 1989 atas nama pemegang hak yaitu Djenda Binge Sembiring terhadap tanah yang terletak di Desa Satria, Kecamatan Binjai Kota, Kotamadya Binjai Propinsi Sumatra Utara dengan luas 138 M2, sedang bukti P-10 adalah berupa Foto Copy sesuai dengan Foto Copy Setipikat Hak Milik Nomor 166/Desa Satria tanggal 24 Juni 1989 atas nama pemegang hak yaitu Haji Nawawi Tarigan yang terletak sebagaimana sama halnya di dalam bukti P-9, sebab perubahan karena Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Juni 1989 Nomor 594.4-40/VI/1989 yang dibuat oleh Terus menang Sitepu pelaksana Camat Binjai Kota, selaku pembuat Akta Tanah, Kecamatan Binjai Kota dengan luas 200 M2 ;

Menimbang, bahwa yang menjadi Petitum pokok dalam gugatan Penggugat adalah sehubungan perbuatan melawan hukum yang dilakukan



oleh para Tergugat yang menyangkut dengan kepemilikan objek perkara milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungan satu sama lainnya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sebagaimana dalam Petitum angka 4, dari gugatan Penggugat;

Menimbang, oleh karena Petitum angka 4, dari gugatan Penggugat tidak terbukti maka oleh karenanya terhadap petitum angka 4 tersebut, dari gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, oleh karena petitum angka 4, dari gugatan Penggugat yang menjadi pokok gugatan Penggugat sudah dinyatakan ditolak maka terhadap Petitum-petitum lainnya dari gugatan Penggugat tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal 285 RBg, pasal 1868 KUHPerdara, jo Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi tersebut ;

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, IV untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawatan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai pada hari Senin tanggal 7 Maret 2022, oleh kami

*Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Brj*



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

Yusmadi, SH.,MH. Sebagai Hakim Ketua Majelis, Wira Indra Bangsa, SH dan Diana Gultom, S.H masing-masing sebagai Hakim anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Binjai Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Bnj tanggal 12 Oktober 2021, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 14 Maret 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Zaiyadi. Panitera Pengganti dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat IV tanpa dihadiri oleh Tergugat II dan Tergugat III ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

Wira Indra Bangsa, S.H.

Yusmadi, SH.,MH.

Diana Gultom, S.H.

Penitera Pengganti

Zaiyadi

Perincian biaya :

1 Pendaftaran.....	Rp30.000,00.-
2 Proses.....	Rp75.000,00.-
3 Panggilan.....	Rp2.085.000,00.-
4 PNBPN Panggilan.....	Rp50.000,00.-
5 Redaksi.....	Rp10.000,00.-
6 <u>Materai.....</u>	<u>Rp10.000,00.-</u>
Jumlah.....	Rp2.260.000,00.-

Dua juta dua ratus enam puluh ribu rupiah