



PUTUSAN

Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Riana Sitinjak**, Pr, Umur lebih kurang 70 tahun, Agama Kristen, Wiraswasta, Beralamat di Jalan Sisingamangaraja No.94 Porsea, Kelurahan Porsea, Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kimo Siallagan, S.H., advokat / Penasihat Hukum pada kantor hukum **KIRNO SIALLAGAN,S.H., & REKAN** beralamat di Jl.Sisingamangaraja No. 127-A Balige, Kab.Toba, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige Nomor 79/SK/2022/PN Blg tanggal 2 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Sylvia Simanjuntak Eman**, Pr, Ibu Rumah Tangga, Beralamat di Jalan Anggrek Cenderawasih V Rt 007, Rw 008, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Boy Raja P. Marpaung,S.H.,M.H, Lehon Panggabean,S.H., dan Muliady Jasmin Hutabarat,S.H., masing-masing Advokat / Penasihat Hukum yang berkantor pada **BOY RAJA P. MARPAUNG,S.H.,M.H. & PARTNERS**, berkedudukan di Jl. Pematang Siantar Km.2, Tampubolon, Kecamatan Balige, Toba Samosir, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige dalam Register Nomor 188/SK/2022/PN Blg tanggal 27 April 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Bupati Kepala Daerah Tkt II Kabupaten Toba c/q Dinas Perdagangan, Perindustrian dan Koperasi Usaha Kecil Menengah**, berkedudukan di Jalan AB Silalahi, Komplek Perkantoran Simanjalo Balige, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lukman Janti

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



Siagian,S.H., (Kepala Bagian Hukum Setdakab Toba),  
Tetty Masrina Panjaitan,S.H., (Fungsional Penyuluh  
Hukum Ahli Muda Bagian Hukum Setdakab Toba),  
Darmawan Sipayung,S.H., (Fungsional Perancang  
Peraturan Perundang-undangan Ahli Muda Bagian Hukum  
Setdakab Toba), Hamres Butar-butur,S.H., (Fungsional  
Analisis Hukum Ahli Muda Bagian Hukum Setdakab Toba),  
Alex Darwis Herwanto,S.H., (Staf Bagian Hukum Setdakab  
Toba), Maripa Doli Tamba,S.H., (Staf Bagian Hukum  
Setdakab Toba), Panahatan Hutajulu,S.H., (Advokat), Drs.  
Marudut Hutajulu,S.H.,M.H.,M.M. (Advokat) beralamat di  
Jln. Sutomo No. 1 Pagar Batu Balige, Kabupaten Toba  
pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Toba,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2022  
dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Balige dalam Register Nomor 138/SK/2022/PN Blg tanggal  
30 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige pada tanggal 10 Maret 2022 dalam Register Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah salah seorang anak/ahli waris dari Alm.SANIANG SITINJAK yang sampai sekarang menempati rumah yang beralamat di Jalan Sisingamangaraja Nomor: 94 Porsea, Kelurahan Porsea, Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba;
2. Bahwa semasa hidup Alm.SANIANG SITINJAK yakni pada sekitar tahun 1966, ada mendirikan sebuah rumah tempat tinggal diatas tanah milik Pemerintah Daerah seluas kurang lebih 135 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Nomor: 94 Porsea Kelurahan Porsea, Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba (dahulu: Kabupaten Tapanuli Utara) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Sinaga;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Toga Tampubolon;

*Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg*



- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Sigura-gura;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan lintas Porsea-Balige;
3. Bahwa tanah milik Pemerintah sebagaimana disebutkan pada angka 2 di atas **pada sekitar tahun 1966 dalam keadaan kosong, berlumpur dan tidak ada bangunan apapun berada di atasnya;**
  4. Bahwa ketika orangtua Penggugat yang bernama Alm.SANIANG SITINJAK mendirikan atau membuat bangunan rumah dengan ukuran panjang  $\pm$  8 meter x lebar  $\pm$  8 meter di atas tanah milik pemerintah tersebut, tidak ada pihak yang keberatan;
  5. Bahwa selama tinggal di rumah yang berada di atas tanah milik Pemerintah tersebut sejak tahun 1966 sampai sekarang (kurang lebih 60 tahun lamanya), Penggugat dan keluarga tetap melakukan kewajibannya yaitu membayar sewa tanah kepada Pemerintah, serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
  6. Bahwa setiap Penggugat membayar sewa tanah milik Pemerintah tersebut, tanda terima atas sewa tanah yang dibayar oleh Penggugat selalu atas nama seseorang yang bernama Antonius Siahaan, sementara itu nama tersebut sejak ditempati rumah yang berada di atas tanah tersebut pada tahun 1966 sampai saat ini tidak dikenal dan tidak tahu keberadaan orangnya serta tidak ada keberatan;
  7. Bahwa oleh karena orang yang mengaku-ngaku bernama Antonius Siahaan maupun keluarganya tidak diketahui keberadaannya, Penggugat dan keluarga pada sekitar tahun 1985/1986 dengan sengaja menunggak pembayaran pajak/sewa tanah dengan tujuan untuk mengetahui dengan sebenarnya siapa yang bernama Antonius Siahaan maupun anak/keturunannya, dan akibat tindakan Penggugat yang menunggak pembayaran sewa tanah milik Pemerintah tersebut, oleh Kepala Dinas Pendapatan Daerah Tk-II Tapanuli Utara Bapak S.V.Simanjuntak membuat surat panggilan terhadap Antonius Siahaan maupun anak /keturunannya tetapi tidak ada yang datang untuk memenuhi panggilan tersebut;
  8. Bahwa oleh karena Surat Panggilan Nomor: 11/9-PenDa/1986 yang ditujukan kepada Antonius Siahaan maupun keluarganya yang diterbitkan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara sebagaimana diterangkan pada angka 7 di atas, maka oleh Dinas Pasar Porsea, memanggil pihak Penggugat supaya membayar sewa tanah dan tetap menempati rumah miliknya yang berada di atas tanah milik Pemerintah tersebut;
  9. Bahwa seandainya benar, yang menerima hak sewa atas tanah milik Pemerintah tersebut dahulu adalah Antonius Siahaan, melihat kenyataannya sebagaimana telah diuraikan atau dijelaskan di atas seharusnya Pemerintah harus mencabut

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak sewa atas tanah tersebut hal ini berpedoman kepada Peraturan Pemerintah Pasal 8 tahun 1953 yang menyebut Penguasaan Tanah Negara dapat dicabut apabila:

- (1) Penyerahan penguasaan itu ternyata keliru atau tidak tepat lagi;
- (2) Luas tanah yang diserahkan ternyata sangat melebihi keperluannya;
- (3) **Tanah itu tidak dipelihara atau tidak dipergunakan sebagaimana mestinya;**

Bahwa sejak Penggugat dan keluarganya tinggal dan membangun rumah tempat tinggal diatas tanah milik Pemerintah tersebut yakni sejak tahun 1966 sampai sekarang Penggugat dan keluarganya yang memelihara tanah tersebut antara lain menimbun tanah tersebut sebab kondisinya dahulu telah lebih rendah dari jalan;

10. Bahwa oleh karena keberadaan Antonius Siahaan maupun ahli warisnya selama ini adalah tidak jelas sebagaimana yang diterangkan pada angka 7 dan angka 8 diatas, dan mengingat perpanjangan sewa atas tanah tersebut Penggugat pada sekitar 8 Maret 2016 mengajukan permohonan kepada Dinas Koperindag Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Toba;

11. Bahwa kemudian ada pihak yang mengaku ahli waris dari Antonius Siahaan yang bernama BAWEDY SIMANJUNTAK yang isterinya bernama SYLVIA SIMANJUNTAK EMAN (Tergugat-I) telah melakukan tindakan yang sama yakni pada sekitar Oktober 2016 mengajukan permohonan ijin sewa atas tanah milik Pemerintah tersebut;

12. Bahwa selanjutnya Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Toba c/q Dinas Koperindag Kabupaten Toba membuat Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/IX/2016 tentang pengalihan hak sewa-menyewa dari Antonius kepada Bawedy Simanjuntak;

Bahwa Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Toba c/q Dinas Koperindag Kabupaten Toba membuat Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/IX/2016 tertanggal 3 Oktober 2016. Dan Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/IX/2016 tanggal 3 Oktober 2016 tersebut dibuat tanpa pertimbangan-pertimbangan yang cukup serta terkesan adanya unsur atau faktor like dan dislike serta asal-asalan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat maupun para Tergugat dengan jelas dan tegas mengakui tanah tempat bangunan berdiri yang terletak di Jalan Sisingamangaraja no.94 Porsea, Kelurahan Porsea, Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba **adalah milik Pemerintah**;
- Bahwa Penggugat dan / atau keluarga telah membangun (mendirikan) bangunan diatas tanah milik Pemerintah tersebut pada tahun 1966, tidak

Halaman 4 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



- ada pihak lain yang keberatan dan Penggugat dan keluarga tinggal diatas bangunan rumah yang dibangunnya sejak tahun 1966 sampai sekarang ;
- Bahwa sebelum orangtua Penggugat mendirikan rumah tinggal pada tahun 1966 diatas tanah milik Pemerintah tersebut tidak ada ditemui bangunan rumah tempat tinggal dan kondisi tanah milik Pemerintah tersebut penuh lumpur oleh karena letak tanah milik Pemerintah tersebut posisinya lebih rendah dari jalan umum untuk menanggulangnya orangtua Penggugat berupaya menimbun dengan tanah;
  - Bahwa selama tinggal pada bangunan rumah tinggal yang dibangunnya, Penggugat dan keluarga tetap melaksanakan kewajibannya membayar sewa tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan kepada Pemerintah;
  - Bahwa walaupun benar, Antonius Siahaan pada awalnya sebagai pemegang hak sewa-menyewa atas tanah milik Pemerintah tersebut, bukanlah berarti sifat memegang hak sewa-menyewa atas tanah pemerintah tersebut serta merta dapat diwariskan kepada ahli warisnya;
  - Bahwa adalah merupakan fakta hukum bahwasanya Penggugat dan orangtua Penggugat telah tinggal diatas tanah milik Pemerintah sejak tahun 1966 sampai sekarang dengan memenuhi kewajibannya kepada Pemerintah;
  - Bahwa walaupun benar Antonius Siahaan sebagai pemegang hak sewa-menyewa atas tanah milik Pemerintah, **Apakah Antonius Siahaan atau ahli warisnya maupun keluarganya ada melakukan kewajibannya kepada Pemerintah?** sementara Penggugat dan orang Penggugat telah tinggal diatas tanah perkara sejak tahun 1966 tetap melakukan kewajibannya dan hal ini apakah tidak menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah Tkt II Kabupaten Toba?;
  - Bahwa kemudian, Perda (Peraturan Daerah) semenjak Pemerintah Daerah Tkt II Tapanuli Utara sampai sekarang yang antara lain menyatakan setiap sewa-menyewa atas tanah milik Pemerintah wajib diperpanjang setiap 5 tahun, yang menjadi pertanyaan adalah: “ **Apakah orang yang bernama Antonius Siahaan maupun anakahli warisnya pernah melaporkan / memohon untuk perpanjangan sewa atas tanah milik Pemerintah tersebut ?**“
13. Bahwa Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/X/2016 tertanggal 3 Oktober 2016 tentang sewa-menyewa serta pengalihan hak sewa atas tanah milik Pemerintah dari Antonius Siahaan kepada Bawedy Simanjuntak yang **berakhir pada November 2021**;

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



14. Bahwa Tergugat-I pernah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Balige yang terdaftar dengan Nomor: 111/Pdt.G/2018/PN-Blg, dengan dalil Gugatan adalah Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/X/2016 Tertanggal 3 Oktober 2016;
15. Bahwa ada beberapa hal-hal disyaratkan harus dilaksanakan dalam Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/X/2016 tertanggal 3 Oktober 2016 yang jika tidak dilaksanakan berakibat batalnya dan/atau tidak sahnya Surat Perjanjian tersebut antara lain:
  - a. **Harus ditempati;**
  - b. **Wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan:**
16. Bahwa sesuai dengan isi Surat Perjanjian Nomor : 38/ST/DPKP-P/X/2016 tanggal 3 Oktober 2016 tersebut sebagaimana disebutkan pada angka 15 diatas, didapat fakta hukum bahwasanya Antonius Siahaan, Tergugat maupun Bawedy Simanjuntak sampai sekarang ini tidak menempati tanah milik Pemerintah tersebut, kemudian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah milik Pemerintah tersebut masih dibayar oleh Penggugat intinya adalah: **SURAT PERJANJIAN NOMOR; 38/ST/DPKP-P/X/2016 TANGGAL 3 OKTOBER 2016 TIDAK DILAKSANAKAN DENGAN BAIK, DAN ADA PENGINGKARAN DARI PIHAK YANG MELAKUKAN PERJANJIAN** dengan demikian Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/X/2016 tanggal 3 Oktober 2016 tidak sah dan/atau tidak berkekuatan hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;  
Bahwa Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/X/2016 tertanggal 3 Oktober 2016 telah berakhir pada Bulan November 2021 dengan demikian apa yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian tersebut telah berakhir;
17. Bahwa Penggugat disekitar bulan Desember 2021, mengajukan permohonan kepada Tergugat – II Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Toba c/q Dinas Koperindag Kabupaten Toba Tetapi menolak permohonan tersebut dengan alasan bahwa atas tanah yang dimohonkan untuk disewa masih atas nama Bawedy Simanjuntak suami Tergugat – I;  
Bahwa dikaitkan dengan dalil Penggugat pada angka 14 dan angka 15 diatas, bahwasanya Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/X/2016 tanggal 3 Oktober 2016 tidak pernah terlaksana, dengan demikian Surat Perjanjian tersebut dari awal pembuatannya dianggap tidak pernah ada dan harus dibatalkan demi hukum. Dan selanjutnya peralihan hak sewa atas tanah milik Pemerintah dari Antonius Siahaan kepada Bawedy Simanjuntak juga adalah tidak ada;
18. Bahwa atas tindakan Tergugat– II yang menolak permohonan Penggugat untuk menyewa tanah milik Pemerintah tanpa melihat fakta yang sebenarnya, dimana

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



selama sekian puluh tahun ( lebih kurang 60 tahun ) Penggugat / keluarga tinggal atau bermukim dirumah yang dibangun diatas tanah milik Pemerintah dengan tetap menunaikan kewajibannya selaku warga Negara yang baik yang oleh Pemerintah Daerah Tkt II Kabupaten Toba telah mengabaikannya dan bertentangan dengan ketentuan yang ada terlebih terhadap Peraturan Daerah adalah merupakan perbuatan melawan hukum, demikian juga terhadap tindakan Tergugat – I isteri dari Bawedy Simanjuntak yang mengaku-ngaku bangunan rumah milik Penggugat yang berada diatas tanah milik Pemerintah adalah miliknya merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht matige daad);

19. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat telah menimbulkan kerugian Immateriil dan kerugian materiil bagi Penggugat yang dapat dirinci sebagai berikut:

**KERUGIAN MATERIIL:**

Bahwa oleh karena Tergugat-I mengaku-ngaku bangunan rumah yang berada diatas tanah milik Pemerintah, maka untuk mempertahankan hak milik Penggugat menggunakan jasa Pengacara untuk menggugatnya ke Pengadilan Negeri dengan biaya untuk jasa Pengacara sebesar Rp 100,000,000,- (seratus juta rupiah);

**KERUGIAN IMMATERIIL:**

Bahwa oleh karena adanya penolakan permohonan Penggugat, dan mengabaikan permohonan Tergugat – I dengan menyatakan bahwa tanah milik Pemerintah tersebut masih atas nama Bawedy Simanjuntak telah membuat Penggugat merasa malu terhadap keluarga, masyarakat hingga menimbulkan kerugian yang tidak terhingga bagi Penggugat tetapi dalam perkara ini dipadankan sebesar Rp 2,000,000,000,- (dua miliar rupiah);

Maka jumlah kerugian materiil dan kerugian immaterii yang dialami Penggugat keseluruhannya berjumlah adalah sebesar Rp 2,100,000,000,- (dua miliar seratus juta rupiah);

20. Bahwa supaya para Tergugat taat hukum, dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Balige c/q Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini supaya menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar wang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp 1,000,000,- (satu juta rupiah) terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ( inkraacht );
21. Bahwa oleh karena Penggugat telah lama tinggal dirumah miliknya yang terletak diatas tanah milik Pemerintah dengan membayar sewa tanah dan juga membayar luran Pembangunan Daerah atau Pajak atau Pajak Bumi dan Bangunan, oleh karenanya Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balige c/q



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, supaya menyatakan Penggugat adalah penyewa yang beretiket baik;

22. Bahwa terhadap segala surat-surat dalam bentuk apapun, yang sudah ada maupun yang belum ada atau akan ada sepanjang rumah milik Penggugat yang dibuat para Tergugat tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat adalah tidak sah dan/atau tidak berkekuatan hukum;
23. Bahwa oleh karena Penggugat memiliki bukti-bukti yang cukup, dengan demikian supaya Ketua Pengadilan Negeri Balige c/q Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini supaya menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali maupun verzet (uitvoer baar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang ter-urai diatas, dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Balige agar berkenan memanggil kedua belah pihak yang bertikai disuatu persidangan pada waktu yang dipersiapkan untuk itu seraya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**Primer:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan dalam hukum bahwa Penggugat adalah sebagai pihak penyewa atas tanah milik Pemerintah Daerah Tkt II Kabupaten Toba yang beretiket baik;
3. Menyatakan dalam hukum bahwa tanah seluas kurang lebih 135 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Nomor 94 Kelurahan Porsea, Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Sinaga;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Toga Tampubolon;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Sigura-Gura;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan lintas Porsea – Balige;Adalah sah milik Pemerintah Daerah Tkt II Kabupaten Toba;
4. Menyatakan rumah tempat tinggal yang terletak diatas tanah milik Pemerintah Daerah Tkt II Kabupaten Toba adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan dalam hukum bahwa Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/X/2016 Tanggal 3 Oktober 2016 adalah tidak sah atau tidak berkekuatan hukum;
6. Menyatakan tindakan Tergugat – I Sylvia Simanjuntak Eman selaku isteri Bawedy Simanjuntak yang mengaku-ngaku rumah milik Penggugat adalah miliknya, serta tindakan Tergugat-II yang telah memberikan hak sewa kepada Bawedy Simanjuntak dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);

*Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg*



7. Menghukum para Tergugat supaya membayar ganti rugi materil dan ganti rugi immateril kepada Penggugat keseluruhannya Rp 2,100,000,000,- (dua miliar seratus juta rupiah) sekaligus dan seketika ;
8. Menghukum para Tergugat supaya membayar wang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 1,000,000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum (inkracht);
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali maupun vezet ( uitvoerbaar bij voorraad ) ;

**Subsidair:**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasanya tersebut;

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 Arija Br Ginting, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Balige, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Mei 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

**DALAM EKSEPSI**

**1. NE BIS IN IDEM**

Bahwa setelah mencermati Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yaitu Perkara nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg, dimana Sylvia Simanjuntak Eman sebagai Tergugat I, maka kami dapat dilihat bahwa yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini harus menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau paling tidak menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena Gugatan Penggugat mengandung unsur Ne Bis In Idem, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut;

Bahwa Perkara yang sama sudah pernah diadili di Pengadilan Negeri Balige dan kemudian upaya banding ke Pengadilan Tinggi hingga akhirnya berkekuatan hukum tetap melalui putusan Kasasi Mahkamah Agung;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perkara perdata No 28/Pdt.G/2022 PN Blg menjelaskan **subjek hukumnya** adalah **Sylvia Simanjuntak Eman** Perempuan, Usia 56 Tahun, Mengurus rumah tangga, Kristen, Warga Negara Indonesia, Alamat Jalan Anggrek Cendrawasih, V, RT. 007, RW. 008, Kelurahan Kemanggisian, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat melawan **RIANA BR SITINJAK**, perempuan, umur lebih kurang 70 thn, agama Kristen, wiraswasta, beralamat di jalan sisingamangaraja No 94 Porsea, kelurahan Porsea, kecamatan porsea, kabupaten Toba dan juga **objek hukumnya** berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea Kab. Toba Samosir, Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut;

- a. Sebelah Utara : Guru Jeremias Siagian (sekarang Bangunan ruko yang ditempati marga sinaga/ Martabe Optical)
- b. Sebelah Selatan : Jalan Besar/ Jalan Siguragura
- c. Sebelah Timur : Toga Tampubolon
- d. Sebelah Barat : Jalan Besar/ Jalan Lintas Porsea-Balige

Dimana subjek dan objek hukum dalam Perkara Perdata No. 28/ Pdt.G/2022 PN BLG. Ini sama deengan Subjek dan Objek hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 89 K/Pdt/2021 tanggal 3 Maret 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 551/PDT/2019/PT MDN, Tanggal 29 Januari 2020, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor: 111/PDT.G/2018/PN-Blg. Pada tanggal 24 Juli 2019 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) adalah sama, hanya saja Pengugat dalam Perkara Perdata No. 28/ Pdt.G/2022 PN BLG adalah Tergugat dalam Perkara Nomor: 111/PDT.G/2018/PN-Blg. Pada tanggal 24 Juli 2019 sebelumnya dan begitu sebaliknya;

- Bahwa adapun bunyi dari Putusan Mahkamah Agung RI No. 89 K/Pdt/2021 tanggal 3 Maret 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 551/PDT/2019/PT MDN, Tanggal 29 Januari 2020, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor: 111/PDT.G/2018/PN-Blg. Pada tanggal 24 Juli 2019 yaitu;
- a. Dalam perkara Perdata No. 111/PDT.G/2018/PN-Blg. Bahwa atas Perkara Perdata a quo tersebut, telah di putus oleh Pengadilan Negeri Balige pada tanggal 24 Juli 2019 dimana Penggugatnya adalah **Sylvia Simanjuntak Eman** melawan Tergugat **RIANA BR SITINJAK**, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut;

## MENGADILI

Halaman 10 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Bawedy Siamanjuntak;
- Menyatakan sah surat jual-beli tanggal 18 Agustus 2603 tahun Jepang (1943 Tahun Masehi) antara Herman Pangaribuan dan Antonius Siahaan
- Menyatakan sah Perjanjian No. 38/ST/DPKP-P/X/2016 tentang Pengalihan Sewa Menyewa dengan pihak Pemerintah Kab. Toba Samosir;
- Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan mengusahi serta mengklaim kepemilikan dari bangunan objek perkara adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);
- Menghukum Tergugat dengan menyerahkan tanah sewa yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea, Kab. Toba Samosir dengan luas 135 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:
  - o Sebelah Utara : Bangunan ruko yang ditempati marga sinaga/ Martabe Optical
  - o Sebelah Selatan: Jalan (Jalan Sigura-gura)
  - o Sebelah Timur : Toga Tampubolon
  - o Sebelah Barat : Jalan Lintas Sumatera (Porsea-Balige)

Dan bangunan yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea, Kab. Toba Samosir, dalam keadaan bangunan ukuran di muka 8 m, kebelakang 7m, berikut dengan ukuran dapur 4,7m x 3,8 m (lihat berita acara pemeriksaan setempat) dalam keadaan kosong atau dengan ataupun tidak membongkarnya rehab-rehaban bangunan yang tergugat lakukan tanpa seizin Penggugat dan juga tanpa dibebani syarat-syarat apapun supaya dapat dikuasai dan diusahai dengan leluasa oleh Penggugat;

- Menghukum Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi Seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI



- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.586.000,00 (satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah)
- b. Bahwa Upaya hukum banding Dalam perkara Perdata No. 551/PDT/2019/PT MDN, bahwa atas perkara perdata a quo tersebut, telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 29 Januari 2020 yang Amar Putusannya berbunyi sebagai berikut;

**MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat Tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 111/PDT.G/2018/PN-Blg tanggal 24 Juli 2019 yang di mintakan banding tersebut;
- Menghukum Pemanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, dan dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu).
- c. Bahwa kemudian Riana Br. Sitinjak kemudian meakukan upaya hukum dan mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung RI, tercatat sebagai perkara No. 89 K/Pdt/2021, bahwa atas perkara perdata a quo tersebut telah di putus oleh Mahkamah Agung RI pada tanggal 3 Maret 2021 yang Amar Putusan berbunyi sebagai berikut;

**MENGADILI:**

1. Menolak Pemohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Riana Br. Sitinjak tersebut.
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini Sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Bahwa dengan sudah berkekuatan hukum tetapnya perkara a quo sudah seharusnya pihak yang menang mendapatkan haknya tanpa gangguan apapun dari pihak yang Kalah, namun saat ini pihak yang kalah kembali hadir sebagai Penggugat dengan Subjek dan Objek yang sama hanya dalam perkara perdata No 28/Pdt.G/2022 PN Blg. Tentu hal ini memenuhi unsur dalam Asas *Ne Bis In Idem*;

- Bahwa dalam pasal 1917 Kitap Undang –Undang Hukum Perdata(KUHPerdata) berbunyi *"kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu perlulah*

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



*bahwa soal yang dituntut adalah sama, lagi pula yang dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula. Di dalam pasal ini mengandung makna asas NE BIS IN IDEM yaitu sebuah perkara dengan objek yang sama para pihak yang sama yang diputus pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabdikan atau menolak tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya”.*

- Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No 3 Tahun 2022, Tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan asas ne bis in dem, pada pokoknya kepada hakim hakim agar memperhatikan dan menerapkan asas *ne bis in idem* dengan baik dan benar untuk menjaga kepastian hukum bagi pencari keadilan.

Bahwa sebab alasan-alasan diatas, maka Tergugat I memohon agar majelis hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan bahwa gugatan Penggugat memenuhi unsur *Ne Bis In Idem* dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau paling tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

## 2. OBSCUR LIBEL

Bahwa dalam Gugatannya Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dimana seharusnya menjelaskan dengan jelas dan akurat Para Tergugat Melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas suatu OBJEK, yang kemudian dalam gugatan dapat dikatakan sebagai OBJEK PERKARA.

Namun dalam setiap dalil posita Gugatan Penggugat dari poin 1 sampai dengan poin 23 tidak ada menyebutkan dengan jelas yang mana sebagai OBJEK PERKARA. Lantas Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas objek yang mana? Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat membuat Tergugat I menjadi sangat bingung karena tidak jelasnya yang mana sebagai objek perkara. Hal ini tentu membuat gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat di Tolak atau paling tidak menyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada Prinsipnya Tergugat I menyangkal dan menolak dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa apa yang tertera Dalam Ekssepsi adalah satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan apa yang akan dicantumkan Tergugat I dalam Jawaban dalam Pokok Perkara;
3. Bahwa sebelumnya perkara yang sama telah pernah di adili di Pengadilan Negeri Balige dimana Tergugat I telah memenangkan perkara dan

*Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg*



berkekuatan hukum tetap dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 89 K/Pdt/2021 tanggal 3 Maret 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 551/PDT/2019/PT MDN, Tanggal 29 Januari 2020, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor: 111/PDT.G/2018/PN-Blg. Pada tanggal 24 Juli 2019;

4. Bahwa dalam perkara Perdata No. 111/PDT.G/2018/PN-Blg. telah di putus oleh Pengadilan Negeri Balige pada tanggal 24 Juli 2019 dimana Penggugatya adalah **Sylvia Simanjuntak Eman** melawan Tergugat **RIANA BR SITINJAK**, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut-

## MENGADILI

### DALAM KONVENSII

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Bawedy Siamanjuntak;
3. Menyatakan sah surat jual-beli tanggal 18 Agustus 2603 tahun Jepang (1943 Tahun Masehi) antara Herman Pangaribuan dan Antonius Siahaan
4. Menyatakan sah Perjanjian No. 38/ST/DPKP-P/X/2016 tentang Pengalihan Sewa Menyewa dengan pihak Pemerintah Kab. Toba Samosir;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan mengusahai serta mengklaim kepemilikan dari bangunan objek perkara adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);
6. Menghukum Tergugat dengan menyerahkan tanah sewa yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea, Kab. Toba Samosir dengan luas 135 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas :

- o Sebelah Utara : Bangunan ruko yang ditempati marga sinaga/ Martabe Optical
- o Sebelah Selatan: Jalan (Jalan Sigura-gura)
- o Sebelah Timur : Toga Tampubolon
- o Sebelah Barat : Jalan Lintas Sumatera (Porsea-Balige)

Dan bangunan yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea, Kab. Toba Samosir, dalam keadaan bangunan ukuran di muka 8 m, kebelakang 7m, berikut dengan ukuran dapur 4,7m x 3,8 m (lihat berita acara pemeriksaan setempat ) dalam keadaan kosong atau dengan ataupun tidak membongkarnya rehab-rehaban bangunan

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tergugat lakukan tanpa seizin Penggugat dan juga tanpa dibebani syarat-syarat apapun supaya dapat dikuasai dan diusahai dengan leluasa oleh Penggugat;

7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi Seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.586.000,00 (satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah)

5. Bahwa Penggugat juga telah melakukan Upaya Hukum Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor: 111/PDT.G/2018/PN-Blg. Pada tanggal 24 Juli 2019, namun Tergugat ialah yang dimenangkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 551/PDT/2019/PT MDN, Tanggal 29 Januari 2020 yang berbunyi;

#### MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 111/PDT.G/2018/PN-Blg tanggal 24 Juli 2019 yang di mintakan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, dan dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu).

6. Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 551/PDT/2019/PT MDN, Tanggal 29 Januari 2020 kembali memenangkan **Silvia Simanjuntak Eman**, Penggugat kembali mengambil langkah upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung dengan putusan yang kemudian berkekuatan hukum tetap tertuang dalam putusan Putusan Mahkamah Agung RI No. 89 K/Pdt/2021 tanggal 3 Maret 2021 yang berbunyi;

#### MENGADILI:

1. Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Riana Br. Sitnjak tersebut.

Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini Sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).
7. Bahwa dengan apa yang tertuang dalam poin 3, 4, 5, dan 6 dalam jawaban Tergugat I sudah sangat jelas bahwa perkara a quo sudah final dan memiliki keputusan yang berkekuatan hukum tetap dimana Tergugat I adalah pemili objek perkara yang sah secara hukum;
8. Bahwa poin 2, 3, 4 dalam Gugatan Penggugat adalah kebohongan dan sebuah cerita karangan yang tidak dapat dibuktikan Penggugat hal itu terbukti dalam perkara Perdata No. 111/PDT.G/2018/PN-Blg yang telah dimenangkan oleh Tergugat I, bahkan Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya Sdr. Jomal E. Sihaan, SH telah melaporkan Penggugat ke POLRES TOBA karena telah membuat keterangan Palsu dalam perkara Perdata No. 111/PDT.G/2018/PN-Blg;
9. Bahwa adapun laporan Polisi Tergugat I terhadap Penggugat dalam Laporan Polisi nomor: LP/62/II/2021/SU/TBS tanggal 18 Pebruari 2021 dan saat ini dalam proses Penyidikan dengan Surat Perintah Penyidikan nomor : SP. Sidik/23/III/2021;
10. Bahwa dalam Gugatan Penggugat poin 5, 6, 7, dan poin 8 sebenarnya secara jelas sebenarnya mengakui bahwa Alm. Antonius Siahaan memiliki sejarah yang jelas sebagai pemilik bangunan yang dikuasai Penggugat dan penyewa yang sah atas tanah sewa pemerintah yang dimana bangunan milik Alm. Antonius Siahaan berdiri;
11. Bahwa perlu dijelaskan kembali Alm. Antonius Siahaan menguasai Sebidang Tanah Sewa (Gemeente) milik Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara (Sekarang Kab. Toba) dan membeli Bangunan diatas Tanah Sewa dimaksud dari Herman Pangaribuan pada tanggal 18 Agustus 2603 tahun jepang ( setara tahun 1943 kalender Masehi) yang beralamat di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea Kab. Toba, Sumatera Utara;
12. Bahwa Alm. Antonius Siahaan mewarisi Bangunan Tersebut kepada Anak Perempuannya yang bernama Alm. Luperia Br. Siahaan yang meninggal 01 Desember 1990;
13. Bahwa hasil perkawinan Alm. Luperia Br. Siahaan dan Alm. Kolonel Tarianus Simanjuntak memiliki enam (6) anak yang terdiri dari tiga (3) anak laki-laki dan tiga (3) anak perempuan, dan mereka adalah:
  1. Arnold Simanjuntak
  2. Bawedy Simanjuntak
  3. Raymond Simanjuntak

*Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg*



4. Sri Rohani Megawaty
5. Sondang A. Simanjuntak
6. Dinar Malinang
14. Bahwa Pada tanggal 15 Agustus 2016 ke-enam anak Luperia br. Siahaan sepakat dan membuat surat pernyataan bersama bahwa ahli waris untuk bangunan di atas Tanah Sewa Pemerintah Kabupaten Toba Samosir (Gemeente) tersebut adalah Bawedy Simanjuntak;
15. Bahwa sebagai ahli waris Bawedy Simanjuntak telah melakukan Pengalihan Sewa Menyewa Pemakaian Tanah Milik Pemkab.Toba Samosir dari Nama Kakeknya Antonius Siahaan menjadi namanya sendiri pada tanggal 03 Oktober 2016 sesuai dengan Surat Perjanjian No. 38/ST/DPKP-P/X/2016;
16. Bahwa Bawedy Simanjuntak telah meninggal dunia pada tanggal 07 April 2017 sehingga Hak Kepemilikan Bangunan dan penyewaan Tanah yang disewa di Jl.Sisingamangaraja No.94, Porsea oleh Bawedy Simanjuntak diwariskan kepada Tergugat I yang merupakan Istri dari Bawedy Simanjuntak;
17. Bahwa adapun luas Tanah Sewa Milik PemKab. Toba Samosir dan Bangunan sebagaimana terdiri dari:
  - Tanah Sewa seluas 135 m<sup>2</sup> yang beralamat di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea Kab. Toba Samosir, Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut:
    - a. Sebelah Utara : Guru Jeremias Siagian (sekarang bangunan ruko yang ditempati marga sinaga/ Martabe Optical)
    - b. Sebelah Selatan : Jalan Besar / Jalan Siguragura
    - c. Sebelah Timur : Toga Tampubolon
    - d. Sebelah Barat : Jalan Besar/ Jalan Lintas Porsea-Balige
  - Bangunan milik Tergugat I yang berukuran di muka 8 m dan 7 m kebelakang sekaligus ukuran dapur seluas 4, 7 m x 3,8 m sesuai dengan isi surat jual beli tanggal 18 Agustus 1943 yang berada tepat diatas Tanah Sewa diatas
18. Bahwa semasa hidupnya Alm. Bawedy Simanjuntak setelah menjadi ahli waris mendapati bahwa yang telah menguasai Tanah Sewa PemKab. Toba (Gemeente) beserta bangunan diatasnya yang beralamat di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea Kab. Toba adalah Penggugat;
19. Bahwa Pihak Penggugat sudah menyewa bangunan diatas Tanah Sewa dari pewaris sebelumnya Alm. Antonius Siahaan dengan tanpa ada surat-surat perjanjian dan kesepakatan-kesepakatan lain selama puluhan tahun. Dan Selama menguasai Penggugat sudah melakukan rehab-rehab terhadap bangunan tersebut;



20. Bahwa sebelumnya C. Simanjuntak yang merupakan Bapa Uda (Paman) Bawedy Simanjuntak adalah si penerima terakhir uang sewa Bangunan sebelum di serahkannya kembali kepada Alm. Bawedy Simanjuntak melalui surat yang dituliskannya pada Tanggal 08 Oktober 2005;
21. Bahwa Bawedy Simanjuntak menerima uang sewa bangunan untuk terakhir dari Penggugat sebesar Rp. 6.500.000 untuk pertanggal 1 Mei 2016 s/d 1 Mei 2017 dan setelah itu Alm. Bawedy Simanjuntak tidak lagi mengizinkan dan menginginkan untuk menyewakan bangunan objek perkara tersebut;
22. Bahwa adapun sebelumnya Alm. Bawedy Simanjuntak sudah berulang kali meminta agar Penggugat mengosongkan bangunan objek perkara tersebut. Namun sampai Bawedy Simanjuntak meninggal dunia Penggugat tidak mengindahkan permintaan tersebut dan bahkan mengklaim bangunan tersebut adalah milik Penggugat dan Keluarga Penggugat;
23. Bahwa adapun alasan Alm. Bawedy Simanjuntak untuk meminta pengosongan bangunan objek perkara dari Tergugat adalah agar dapat menguasai dan mengusahai sendiri objek perkara dan beralaskan untuk memematuhi perjanjian tanah sewa kepada Pemerintah Kab. Toba yang tidak dibenarkannya mengulang sewakan tanah sewa tersebut;
24. Bahwa Tergugat I sebagai ahli waris Alm. Bawedy Simanjuntak melalui kuasa hukumnya juga sudah melayangkan Somasi (Peringatan) kepada Penggugat pada tanggal 12 April 2018 yang di terima Oleh Donna Oktavia Pangaribuan (keponakan Tergugat) namun juga tidak ada tanggapan;
25. Bahwa Tergugat I sudah menyurati Pemerintah Kab. Toba Samosir dalam permohonan penyelesaian sengketa pada tanggal 23 April 2018, dan kemudian pada tanggal 03 September 2018 Pemerintahan Kab. Toba mendudukan para pihak di Kantor Camat Porsea untuk mempelajari sengketa dan mencoba memediasi para pihak, namun Penggugat tidak menerima tawaran perdamaian dari pihak Tergugat I;
26. Bahwa dalam pertemuan dengan pihak Pemerintahan Kab. Toba Samosir tersebut, Pihak Dinas Koperindak Toba sangat jelas menerangkan bahwa hak sewa atas tanah gemente/tanah milik Pemkab Toba Samosir tersebut adalah atas nama Bawedy Simanjuntak;
27. Bahwa berdasarkan poin 11 s/d poin 26 diataslah Tergugat I mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Penggugat dalam perkara perdata Nomor: 111/PDT.G/2018/PN-Blg, dimana akhirnya Tergugat I adalah pemilik sah bangunan berukuran di muka 8 m dan 7 m kebelakang sekaligus ukuran dapur seluas 4, 7 m x 3,8 m sesuai dengan isi surat jual beli tanggal 18

*Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg*



Agustus 1943 yang berada tepat diatas Tanah Sewa diatas diatas tanah swa milik PemKab. Toba yang beralamat di Jl.Sisingamangaraja No.94, Porsea sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 89 K/Pdt/2021 tanggal 3 Maret 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 551/PDT/2019/PT MDN, Tanggal 29 Januari 2020, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor: 111/PDT.G/2018/PN-Blg. Pada tanggal 24 Juli 2019;

28. Bahwa untuk Surat Perjanjian No. 38/ST/DPKP-P/X/2016 sendiri juga tertuang dalam putusan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor: 111/PDT.G/2018/PN-Blg. Pada tanggal 24 Juli 2019 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 551/PDT/2019/PT MDN, Tanggal 29 Januari 2020 dan juga akhirnya berkekuatan hukum tetap setelah Putusan Mahkamah Agung RI No. 89 K/Pdt/2021 tanggal 3 Maret 2021, dimana amarnya pada poin 4 ***“Menyatakan sah Perjanjian No. 38/ST/DPKP-P/X/2016 tentang Pengalihan Sewa Menyewa dengan pihak Pemerintah Kab. Toba Samosir”***;

29. Bahkan Penggugat menggugat Pihak Tergugat II ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Medan terkait Surat Perjanjian No. 38/ST/DPKP-P/X/2016, namun pihak Tergugat I yang tidak di Tarik sebagai pihak dalam perkara PTUN Medan tersebut, meskipun demikian Tergugat I menerima kabar bahwa pemohon Peninjauan Kembali (PK) Tergugat II diterima oleh mahkamah agung dan menyatakan gugatan Penggugat atas Perjanjian No. 38/ST/DPKP-P/X/2016 tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

30. Bahwa kemudian pada 19 Juli 2021 Tergugat I melalui kami kuasa hukumnya telah mengajukan Permohonan Eksekusi untuk objek perkara dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 89 K/Pdt/2021 tanggal 3 Maret 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 551/PDT/2019/PT MDN, Tanggal 29 Januari 2020, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor: 111/PDT.G/2018/PN-Blg. Pada tanggal 24 Juli 2019. Bahwa berdasarkan konfirmasi kami Kuasa Hukum Tergugat I ke Pengadilan Negeri balige, Pihak Pengadilan telah melakukan PANGGILAN AANNMANING kepada Penggugat Sebanyak 2 kali;

31. Bahwa kemudian setelah PANGGILAN AANNMANING kepada Penggugat Sebanyak 2 kali Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo ini kembali yang kesannya sangat tampak untuk menghalang-halangi dilakukannya eksekusi oleh Pihak Pengadilan dan sangat jelas tidak mengakui apa yang sudah menjadi keputusan hukum di Republik Indonesia, seharusnya ini menjadi catatan penting dan serius bagi Majelis Hakim yang memeriksa a quo;

*Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg*



32. Bahwa oleh karena Tergugat I adalah pemilik sah secara hukum atas Bangunan di atas tanah sewa Pemkab Toba sesuai poin 17 dalam jawaban ini, maka sudah seharusnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

33. Bahwa karena sudah jelas dan terbukti secara hukum bahwa Tergugat I adalah pemilik sah dan penyewa sah atas bangunan dan tanah sewa, maka poin 19 s/d 23 dalam gugatan Penggugat sudah sebaiknya diabaikan dan ditolak;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangat jelas Penggugat hanya ingin menguasai hak dari Tergugat I dengan segala cara. Maka Oleh sebab itu, dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini kiranya berkenan memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I Seluruhnya

### Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat I adalah ahli waris dari Alm. Bawedy Siamanjuntak;
- Menyatakan bahwa Tergugat I adalah pemilik sah bangunan yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea, Kab. Toba;
- Menyatakan Agar Penggugat mematuhi dan tunduk pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 89 K/Pdt/2021 tanggal 3 Maret 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 551/PDT/2019/PT MDN, Tanggal 29 Januari 2020, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor: 111/PDT.G/2018/PN-Blg. Pada tanggal 24 Juli 2019;
- Menyatakan sah surat jual-beli tanggal 18 Agustus 2603 tahun Jepang (1943 Tahun Masehi) antara Herman Pangaribuan dan Antonius Siahaan;
- Menyatakan sah Perjanjian No. 38/ST/DPKP-P/X/2016 tentang Pengalihan Sewa Menyewa dengan pihak Pemerintah Kab. Toba;
- Menghukum Penggugat dengan menyerahkan tanah sewa yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea, Kab. Toba dengan luas 135 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:
  - o Sebelah Utara : Bangunan ruko yang ditempati marga sinaga/ Martabe Optical
  - o Sebelah Selatan: Jalan (Jalan Sigura-gura)
  - o Sebelah Timur : Toga Tampubolon
  - o Sebelah Barat : Jalan Lintas Sumatera (Porsea-Balige)

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



Dan bangunan yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea, Kab. Toba dalam keadaan bangunan ukuran di muka 8 m, kebelakang 7m, berikut dengan ukuran dapur 4,7m x 3,8 m dalam keadaan kosong atau dengan ataupun tidak membongkarnya rehab-rehaban bangunan yang Penggugat lakukan tanpa seizin Tergugat I dan juga tanpa dibebani syarat-syarat apapun supaya dapat dikuasai dan diusahai dengan leluasa oleh Tergugat I;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**ATAU:**

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusannya seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut

**I DALAM EKSEPSI**

**Ne bis in idem**

- Bahwa Objek Gugatan dari Penggugat berupa Tanah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Toba kurang lebih seluas 135 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Nomor. 94 Porsea Kecamatan Porsea Kabupaten Toba, dan perkara tersebut telah Putusan berkekuatan hukum tetap sehingga perkara tersebut ne bis in idem;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali secara tegas diakui oleh Tergugat II;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah Error in Persona karena berdasarkan Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/X/2016 tentang Pengalihan Sewa Menyewa Pemakaian Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Toba Samosir tanggal 3 Oktober 2016 pihak penyewa tanah Pemerintah tersebut adalah atas nama Bawedy Simanjuntak;
3. Bahwa Penggugat sekarang sudah pernah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Balige dengan perkara Nomor: 111/Pdt.G/2018/PN Blg tanggal 24 Juli 2019 dengan Amar Putusan sebagai berikut:

**MENGADILI**

**DALAM KONVENSII**

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;

*Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg*



2. Menyatakan Penggugat adalah Ahli Waris dari Alm. Bawedy Simanjuntak;
3. Menyatakan sah surat jual beli tanggal 18 Agustus 2603 Tahun Jepang (1943 Tahun Masehi) antara Herman Pangaribuan dan Antonius Siahaan;
4. Menyatakan sah perjanjian Nomor : 38/ST/DPKP-P/X/2016 tentang Pengalihan Sewa Menyewa dengan Pemerintah Kabupaten Toba Samosir;
5. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang menguasai dan menguasai serta mengklaim kepemilikan dari bangunan objek perkara adalah perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad);
6. Menghukum Tergugat dengan menyerahkan tanah sewa yang berada di Jalan Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea Kabupaten Toba Samosir dengan luas 135 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Bangunan ruko yang ditempati marga Sinaga/ Martabe Optical;
  - Sebelah Selatan : Jalan (jalan Sigura-gura);
  - Sebelah Timur : Toga Tampubolon;
  - Sebelah Barat : Jalan Lintas Sumatera (Porsea-Balige);Dan bangunan yang berada di Jalan Sisingamangaraja No. 94 bangunan ukuran di muka 8 m, ke belakang 7 m berikut ukuran dapur 4,7 m x 3,8 m (lihat Berita Acara Pemeriksaan Setempat) dalam keadaan kosong atau dengan ataupun tidak membongkarnya rehap-rehapan bangunan yang Tergugat lakukan tanpa seijin Penggugat dan juga tanpa dibebani syarat-syarat apapun supaya dapat dikuasai dan diusahai dengan leluasa oleh Penggugat;
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan tetap (incracht);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

#### DALAM REKONVENSII

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya

#### DALAM POKOK PERKARA



Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.586.000.00 (satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah).

4. Bahwa Penggugat telah juga sudah pernah mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan perkara Nomor. 30/G/2020/PTUN-MDN tanggal 20 Maret 2020 dengan Amar Putusan sebagai berikut:

**MENGADILI**

Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Sengketa

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Tindakan Tergugat membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DKPP-P/X/2016 tentang Pengalihan Sewa Menyewa tertanggal 03 Oktober 2016;
3. Mewajibkan Tergugat untuk menindaklanjuti Permohonan pemberian sewa atas nama Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.519.800 (lima ratus Sembilan belas ribu delapan ratus rupiah);
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.200.000.00,- (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini Berkekuatan hukum tetap (incracht);
5. Bahwa berdasarkan Penetapan Nomor: 313/G/2019/PTUN-MDN tanggal 5 Februari 2020 Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama menetapkan:
  1. Mengabulkan permohonan Penggugat;
  2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan untuk mencoret perkara dari register perkara dalam perkara Nomor: 313/G/2019/PTU-MDN;
  3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 315.000.00 (tiga ratus lima belas ribu rupiah).
6. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 551/Pdt/2019/PT MDN tanggal 29 Januari 2020 dengan Amar Putusan sebagai berikut:

**MENGADILI**

*Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor: 111/Pdt.G/2018/PN Blg tanggal 24 Juli 2019 yang dimintakan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, dan dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
7. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 93 PK/TUN/2021 tanggal 9 September 2021 dengan Amar Putusan sebagai berikut:

## MENGADILI

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Kepala Dinas Perdagangan, Perindustrian, dan Koperasi UKM Kabupaten Toba Samosir;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 30/G/2020/PTUN MDN tanggal 5 Agustus 2020;

## MENGADILI KEMBALI

1. Menerima eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
3. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada peninjauan kembali ditetapkan sejumlah Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
8. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka Tergugat memohon dengan segala kerendahan hati agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut:
  1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
  2. Menyatakan sah Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/X/2016 tentang Pengalihan Sewa Menyewa dengan pihak Pemerintah Kabupaten Toba Samosir dan Penggugat segera mengosongkan lokasi tanah milik Pemerintah Kabupaten Toba dimaksud.
  3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Setoran Pajak Tahun 1990 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1992 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1993 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1994 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1996 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2001 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-9;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-10;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-11;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-12;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-13;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-14;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-15;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-16;
15. Fotokopi Surat Setoran Pajak Tahun 2011 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-17;
16. Fotokopi Surat Setoran Pajak Tahun 2012 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-18;
17. Fotokopi Surat Setoran Pajak Tahun 2013 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-19;

*Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotokopi Surat Setoran Pajak Tahun 2014 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-20;
19. Fotokopi Surat Setoran Pajak Tahun 2015 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-21;
20. Fotokopi Surat Setoran Pajak Tahun 2016 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-22;
21. Fotokopi Surat Setoran Pajak Tahun 2018 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-23;
22. Fotokopi Surat Setoran Pajak Tahun 2019 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-24;
23. Fotokopi Surat Setoran Pajak Tahun 2020 atas nama Saniang Sitinjak, diberi tanda P-25;
24. Fotokopi surat permohonan pemberian izin sewa tanah milik pemerintah dari Riana Br. Sitinjak kepada Bupati Kepala Daerah Tk.II Kabupaten Toba, tanggal 30 Desember 2021, diberi tanda P-26;
25. Fotokopi surat Kepala Dinas Perdagangan Perindustrian dan Koperasi UKM Kabupaten Toba, Nomor:510/09/Perinkop-Psr/I/2022, tanggal 10 Januari 2022, diberi tanda P-27;
26. Fotokopi surat Sekretaris Daerah Kabupaten Toba Nomor: 510/463.1/Koperin-Psr/I/2022, tanggal 31 Mei 2022, diberi tanda P-28;
27. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah 11 Tapanuli Utara Nomor: 272/Id/1978 tertanggal 16 Desember 1978, diberi tanda P-29;
28. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara Nomor: 377 /503-3851/SITU/1990, tertanggal 16 Februari 1990, diberi tanda P-30;
29. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara Nomor: 410/503-133/SITU/1991 tertanggal 21 Februari 1991 diberi tanda P-31;
30. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara Nomor: 528/503-17/SITU/1992 tertanggal 27 Februari 1992, diberi tanda P-32;
31. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara Nomor: 350/ 503-100/SITU/1993 tertanggal 8 Maret 1993, diberi tanda P-33;
32. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara Nomor 246/ 503-59/SITU 1994 tertanggal 15 Februari 1994, diberi tanda P-34;
33. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara Nomor: 185 /503-67/5ITU/1995 tertanggal 4 Februari 1995, diberi tanda P-35;
34. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara Nomor: 250/503-68/SITU/1996 tertanggal 8 Februari 1996, diberi tanda P-36;

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



35. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara Nomor: 1083/503-44/SITU/1998 tertanggal 4 Nopember 1998, diberi tanda P-37;
36. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara tertanggal 28 April 1975, diberi tanda P-38;
37. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara tertanggal 31 Maret 1976, diberi tanda P-39;
38. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara tertanggal 1 Maret 1977, diberi tanda P-40;
39. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara tertanggal 1 Juni 1978, diberi tanda P-41;
40. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara tertanggal 2 April 1979, diberi tanda P-42;
41. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara tertanggal 9 Mei 1980, diberi tanda P-43;
42. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara tertanggal 17 Februari 1981, diberi tanda P-44;
43. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara tertanggal 5 Mei 1983, diberi tanda P-45;
44. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara tertanggal 7 Mei 1985, diberi tanda P-46;
45. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara tertanggal 3 Februari 1986, diberi tanda P-47;
46. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara tertanggal 1 April 1988, diberi tanda P-48;
47. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tapanuli Utara tertanggal 21 April 1992, diberi tanda P-49;
48. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022, diberi tanda P-50;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-26 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Jhon Ward S. Hutagaol** dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi bertempat tinggal di Porsea sejak lahir;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bangunan rumah yang menjadi obyek perkara tersebut terletak di Jalan Sisingamangaraja Nomor 94 Porsea, kelurahan Porsea, kecamatan Porsea, kabupaten Toba, provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa pemilik tanah pertapakan bangunan rumah tempat tinggal yang menjadi obyek perkara tersebut adalah Pemerintah;
- Bahwa yang menempati obyek perkara sekarang ini adalah Penggugat tetapi sebelumnya adalah orang tua Penggugat;
- Bahwa yang Saksi ingat pada tahun 1980 orang tua Penggugat sudah bertempat tinggal obyek perkara karena Saksi pernah ke kedai tersebut untuk minum;
- Bahwa tidak ada pihak yang keberatan selama orangtua Penggugat menempati obyek perkara;
- Bahwa Saksi tidak pernah merantau, tetapi tetap bertempat tinggal di Porsea sejak lahir hingga sekarang;
- Bahwa jarak antara rumah tempat tinggal Saksi dengan obyek perkara adalah kira-kira 50 (lima puluh) meter;
- Bahwa pemilik bangunan rumah yaitu obyek perkara adalah marga Sitinjak;
- Bahwa yang pertama bertempat tinggal di obyek perkara adalah marga Sitinjak;
- Bahwa Penggugat adalah anak perempuan dari marga Sitinjak tersebut;

## 2. Saut Tampubolon dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa yang diperkarakan Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai kepemilikan bangunan rumah tempat tinggal;
- Bahwa pemilik tanah pertapakan bangunan rumah tinggal tersebut adalah milik Pemerintah;
- Bahwa pemilik bangunan rumah tempat tinggal yang menjadi obyek perkara tersebut adalah Almarhum Saniang Sitinjak;
- Bahwa ukuran bangunan rumah yang diperkarakan adalah 8 (delapan) meter dikali 8 (delapan) meter;
- Bahwa batas-batas tanah objek perkara adalah di sebelah Timur berbatasan dengan rumah Toga Tampubolon, di sebelah Utara berbatasan dengan rumah marga Sinaga, di sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan ke Sigura-gura dan di sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Sisingamangaraja yaitu jalan lintas Porsea-Balige;
- Bahwa yang menguasai dan mengusahai obyek perkara sekarang ini adalah Penggugat;
- Bahwa Saniang Sitinjak adalah orang tua dari Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Saniang Sitinjak sebagai pemilik obyek perkara tersebut karena sewaktu Saksi datang ke Porsea pada tahun 1969, Saksi melihat

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



yang menempati rumah obyek perkara tersebut adalah almarhum Saniang Sitinjak;

- Bahwa jarak rumah tempat tinggal Saksi dengan obyek perkara kira-kira 30 (tiga puluh) meter kearah Sigura-gura;
- Bahwa setahu Saksi, tidak ada yang keberatan ketika Saniang Sitinjak menempati rumah obyek perkara;
- Bahwa sebelum tahun 1969 saksi tidak mengetahui siapa yang menempati objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar tentang pengalihan rumah obyek perkara kepada marga Simanjuntak;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I sudah pernah mempromosikan kepemilikan rumah obyek perkara di Pengadilan sebelum perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang surat perjanjian jual beli atas tanah objek perkara;
- Bahwa umur Saksi ketika pindah dari Balige ke Porsea adalah 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa Saksi pindah dari Balige ke Porsea karena ikut orang tua setelah orang tua Saksi pensiun dari pekerjaannya di Rumah Sakit Umum HKBP Balige;
- Bahwa dahulu orangtua Saksi bertempat tinggal di rumah yang terletak di jalan Sisingamangaraja yang berjarak sekira 10 (sepuluh) meter dari rumah obyek perkara;
- Bahwa Saksi mulai bertempat tinggal di rumah yang ditempat oleh Saksi sekarang ini sejak tahun 1989;
- Bahwa Saniang Sitinjak tidak pernah memberitahu sebagai pemilik dari rumah obyek perkara kepada Saksi;
- Bahwa dasar Saksi menerangkan bahwa Saniang Sitinjak sebagai pemilik dari rumah obyek perkara karena yang Saksi lihat menempati rumah obyek perkara sejak tahun 1969 adalah Saniang Sitinjak kemudian dilanjutkan oleh anaknya yaitu Penggugat;
- Bahwa pemilik tanah di sekitar jalan protokol pasar Porsea adalah pemerintah dan orang yang menempati adalah sebagai hak hamingte;
- Bahwa penguasaan dengan hak hamingte tersebut adalah dengan membayar sewa atau berupa pajak tanah kepada pemerintah;
- Bahwa Penggugat mempromosikan kepemilikan obyek perkara tersebut dengan Para Tergugat sejak tahun 2018;
- Bahwa yang menempati bangunan rumah yang menjadi obyek perkara tersebut sekarang ini adalah Penggugat;



- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini meskipun Penggugat yang menempati bangunan rumah yang menjadi obyek perkara tersebut karena Tergugat I mengklaim bahwa bangunan rumah yang menjadi obyek perkara tersebut sebagai miliknya;
- Bahwa ukuran besar bangunan rumah tersebut adalah sama tetapi bentuknya sudah berbeda karena keadaan tahun 1969 bangunan rumah tersebut semuanya dari kayu dan papan tetapi sekarang ini sudah setengah permanen;
- Bahwa keadaan tanah yang terletak di bagian belakang dari rumah obyek perkara pada tahun 1969 adalah kosong dan masih rawa-rawa;
- Bahwa Penggugat membayar kewajibannya kepada Pemerintah atas perusahaan rumah obyek perkara yakni membayar sejumlah uang sebagai pajak;
- Bahwa Saksi tidak melihat Penggugat membayar pajak tersebut tetapi Saksi tahu atas pemberitahuan Penggugat;
- Bahwa yang menempati obyek perkara pada tahun 1969 adalah Saniang Sitinjak;
- Bahwa anak Saniang Sitinjak terdiri dari lima orang, tetapi diantaranya hanya Penggugat yang mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Soerat Djual bangunan antara Herman Pangaribuan dengan Antonius Siahaan Pada tanggal 18 Agustus 2603, diberi tanda T1-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Nomor 38/ST/DPKP-P/X/2016 tentang Pengalihan Sewa Menyewa Pemakaian Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Toba Samosir tanggal 3 Oktober 2016, diberi tanda T1 -2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Bersama tanggal 15 Agustus 2016, diberi tanda T1 -3;
4. Fotokopi Surat C. Simanjuntak dari Blg kepada Nai Febri di Jakarta tanggal 08 Oktober 2001, diberi tanda T1 -4;
5. Fotokopi Surat Undangan Rapat Nomor 180/692/HK/2018 tanggal 31 Agustus 2018, daftar hadir dan hasil Notulen Rapat pembahasan masalah sewa tanah milik pemerintah di jalan Sisingamangaraja No.94 Porsea antara Riana Sitinjak dan Bawedy Simanjuntak tertanggal 3 September 2018, diberi tanda T1 -5;
6. Kwitansi penerimaan uang sewa rumah di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Porsea selama 2 Tahun TMT 1 Mei 2003 s/d 1 Mei 2005 sejumlah Rp7.000.000,- tertanggal 28 Juli 2003 di tandatangani oleh Alm. Bawedy Simanjuntak, diberi tanda T1 -6;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Kwitansi pembayaran sewa rumah di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Porsea berlaku dari tanggal 1 Mei 2016 sampai 1 Mei 2017 sebesar Rp 6.500.000,- yang di tandatangani oleh Alm. Bawedy Simanjuntak tertanggal 11 Juni 2015, diberi tanda T1 -7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Retribusi Daerah (SKRD) tahun 2016 untuk Pemakaian Kekayaan Daerah (Sewa Tanah) a. pokok mumi seluas 107,39m<sup>2</sup> atas nama Antonius Siahaan I (NPWRD 2.10.0000050.03 008) dan penyettor adalah Jomal Siahaan tertanggal 29 September 2016, diberi tanda T1-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Retribusi Daerah (SKRD) tahun 2017 untuk Pemakaian Kekayaan Daerah (Sewa Tanah) a. pokok mumi seluas 135m<sup>2</sup> atas nama Bawedy Simanjuntak (NPWRD 2.10.0000050.03 008) dan penyettor adalah Jomal Siahaan tertanggal 26 Januari 2018, diberi tanda T1-9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Retribusi Daerah (SKRD) tahun 2018 untuk Pemakaian Kekayaan Daerah (Sewa Tanah) a. pokok mumi seluas 135m<sup>2</sup> atas nama Bawedy Simanjuntak (NPWRD 2.10.0000050.03 008) dan penyettor adalah Rosmaida Situmeang tertanggal 21 September 2018, diberi tanda T1 -10;
11. Fotokopi surat Kepolisian Resort Tobasa Nomor: B/127/IX/2017/Reskrim, tanggal 12 September 2017, diberi tanda T1-11;
12. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Balige No.111/Pdt.G/2018/PN.Blg tanggal 24 Juli 2019, diberi tanda T1 -12;
13. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.551/ Pdt/2019/PT.MDN tanggal 29 Januari 2020, diberi tanda T1 -13;
14. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No.89 K/Pdt/2021 tanggal 3 Maret 2021, diberi tanda T1 -14;
15. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No.93 PK/TUN/2021 tanggal 9 September 2021, diberi tanda T1 -15;
16. Fotokopi Surat Keterangan Retribusi Daerah (SKRD) tahun 2020 untuk jenis retribusi daerah a. pokok mumi seluas 135m<sup>2</sup> atas nama Bawedy Simanjuntak (NPWRD 2.10.0000050.03 008), diberi tanda T1-16;
17. Fotokopi Surat Keterangan Retribusi Daerah (SKRD) tahun 2021 untuk Pemakaian Kekayaan Daerah (Sewa Tanah) a. pokok mumi seluas 135m<sup>2</sup> atas nama Bawedy Simanjuntak (NPWRD 2.10.0000050.03 008) dan penyettor Rosmaida Situmeang tanggal 25 Maret 2021, diberi tanda T1-17;
18. Fotokopi Surat Keterangan Retribusi Daerah (SKRD) tahun 2022 untuk Pemakaian Kekayaan Daerah (Sewa Tanah) a. pokok mumi seluas 135m<sup>2</sup> atas nama Bawedy Simanjuntak (NPWRD 2.10.0000050.03 008), diberi tanda T1-18;

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T1 -7, T1-11, T1 -12, T1 -13, T1 -14 dan T1 -15 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat I juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Rosmaida Situmeang** dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara ini adalah tentang bangunan rumah yang terletak di Pasar Porsea, tepatnya di tikungan jalan;
  - Bahwa hal itu dipermasalahkan sejak tahun 2018;
  - Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena pada tahun 2018 Tergugat I sering menyuruh Saksi untuk mengurus berkas-berkas yang berkaitan dengan rumah tersebut karena digugat oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Balige;
  - Bahwa Saksi mengetahui isi Putusan Pengadilan Negeri Balige atas gugatan Penggugat pada tahun 2018 tersebut, yaitu pihak Tergugat memenangkan pada perkara tersebut;
  - Bahwa bukti bertanda TI-6 adalah bukti pembayaran retribusi daerah atas rumah terperkara yang Saksi setorkan sendiri atas suruhan dari Jomal Siahaan sebagai bos di tempat Saksi bekerja;
  - Bahwa Jomal Siahaan masih saudara dari Tergugat I;
  - Bahwa TI-7 yaitu bukti pembayaran retribusi daerah atas rumah terperkara yang Saksi setorkan atas nama Bawedi Simanjuntak;
  - Bahwa TI-8 yaitu bukti pembayaran retribusi daerah atas rumah terperkara yang Saksi tandatangani sendiri sebagai bukti surat penyeteran;
  - Bahwa Saksi mengurus berkas-berkas yang berkaitan dengan obyek terperkara atas permintaan dari Tergugat I sejak tahun 2018;
  - Bahwa ada upaya hukum yang diajukan Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Balige atas gugatan Penggugat pada tahun 2018, yakni banding dan kasasi tetapi Tergugat I tetap sebagai pihak yang menang;
  - Bahwa Saksi pernah melihat surat perjanjian sewa menyewa tanah dengan Pemerintah Kabupaten Toba sewaktu membayar retribusi tersebut, bahkan Saksi yang mengurus perpanjangan surat perjanjian sewa menyewa tanah tempat dibangunnya rumah yang menjadi terperkara;
  - Bahwa surat perpanjangan perjanjian sewa menyewa tanah tempat bangunan obyek terperkara sekarang ini masih dalam proses di Kantor Dinas Pasar Porsea;
  - Bahwa setahu Saksi pemilik objek perkara adalah Tergugat I;



- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun dan menempati objek perkara;
- Bahwa Saksi disuruh oleh Bos Saksi, yang masih bersaudara dengan Tergugat I, untuk memenuhi kewajiban Tergugat I atas pemakaian tanah tempat bangunan rumah obyek perkara tersebut sebagai hak haminte kepada Kantor Dinas Perindag Kabupaten Toba;
- Bahwa Bawedi Simanjuntak tidak pernah tinggal di rumah yang menjadi obyek perkara;
- Bahwa surat perjanjian sewa menyewa atas bangunan objek perkara berakhir pada tahun 2021;
- Bahwa Saksi mengurus perpanjangan surat perjanjian sewa menyewa itu ke Kantor Pasar Porsea kemudian ke Kantor Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Toba;
- Bahwa perpanjangan surat perjanjian sewa menyewa tersebut belum diterbitkan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah para pihak yang terlibat dengan obyek perkara harus hadir di Kantor Pasar Porsea atau Kantor Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Toba dalam pengurusan perpanjangan surat perjanjian sewa menyewa tersebut;
- Bahwa kewajiban dari yang menempati rumah yang menjadi obyek perkara menurut dokumen surat perjanjian sewa menyewa yang pernah diurus oleh Saksi tersebut adalah membayar Pajak Bumi dan Bangunan;
- Bahwa Penggugat sebagai pihak yang menempati, telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan tersebut, selain dari yang pernah Saksi setorkan;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek perkara karena diberitahu oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat I pernah menyuruh Saksi untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek perkara;
- Bahwa pihak Tergugat I yang membangun objek perkara dan Tergugat menempatinnya karena disewakan oleh Tergugat I;
- Bahwa yang menerima adalah Bawedi Simanjuntak yaitu suami dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I yang membangun objek perkara karena Saksi pernah membaca surat sebagai bukti sewa atas obyek perkara dari Bawedi Simanjuntak kepada pihak Penggugat;
- Bahwa besar uang sewa sekitar tujuh jutaan;
- Bahwa Tergugat I menyuruh Saksi membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek perkara sejak tahun 2017;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui isi putusan Pengadilan yang pernah ada atas obyek perkara karena Saksi membacanya ketika Tergugat I menyuruh Saksi memfotokopi putusan Pengadilan tersebut;
- 2. **Bornok Napitupulu** dibawah sumpah / janji memberikan keterangan sebagai berikut
  - Bahwa Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara ini mempemasalahkan tentang bangunan rumah;
  - Bahwa letak bangunan rumah yang dipemasalahkan tersebut adalah di Kelurahan Porsea, Kecamatan porsea, Kabupaten Toba;
  - Bahwa pemilik bangunan rumah yang dipemasalahkan oleh Penggugat dengan Para Tergugat adalah Bawedi Simanjuntak;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa bangunan rumah yang dipemasalahkan atau obyek perkara tersebut milik dari Bawedi Simanjuntak atas pemberitahuan dari Bawedi Simanjuntak;
  - Bahwa terhadap bangunan rumah yang dipemasalahkan sudah pernah diajukan gugatan di Pengadilan Negeri Balige ini sebelum perkara ini yakni pada tahun 2018 dan diputus pada tahun 2019 antara boru Sitiinjak dengan Bawedi Simanjuntak dan pada perkara tersebut Saksi menjadi Saksi dari pihak suami Tergugat I yaitu Bawedi Simanjuntak;
  - Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Penggugat pada tahun 2000 ketika Bawedi Simanjuntak yang merupakan bos Saksi menyuruh Saksi pulang ke Porsea karena Bawedi Simanjuntak berencana membuat usaha wartel di obyek perkara. Pada saat Saksi tiba di Porsea dan masuk ke dalam rumah yang menjadi obyek perkara sekranag ini, Saksi bertemu dengan Penggugat. Ketika Saksi memberitahu tentang maksud Bawedi Simanjuntak yang berencana membuat usaha wartel di obyek perkara lalu Penggugat menangis sambil berkata "janganlah diputus kontrak rumah ini karena rumah ini sudah kami tinggali dan membuat usaha kedai sejak ibu saya";
  - Bahwa Bawedi Simanjuntak jadi membuat obyek perkara menjadi wartel dimana usaha wartel tersebut tidak jadi karena menurut pemberitahuan dari Bawedi Simanjuntak kepada Saksi bahwa Penggugat telah menambah biaya sewa obyek perkara menjadi Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah);
  - Bahwa tempat tinggal Bawedi Simanjuntak pada tahun 2000 adalah di Jakarta;
  - Bahwa yang menerima langsung uang sewa dari obyek perkara dari Penggugat adalah Cirus Simanjuntak, dan Saksi pernah melihat surat pembayaran sewa rumah tersebut;
  - Bahwa sekarang Bawedi Simanjuntak sudah meninggal dunia;

Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Antonius Siahaan adalah kakek dari Bawedi Simanjuntak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas maupun batas-batas dari obyek perkara;
- Bahwa Saksi terakhir melihat bangunan obyek perkara tersebut 3 (tiga) hari yang lalu;
- Bahwa pada bangunan obyek perkara pada keadaan tahun 2000 dengan keadaan sekarang ini tidak ada perubahan, yakni masih tetap terbuat dari papan berbentuk ruko;
- Bahwa yang memenangkan perkara gugatan atas obyek perkara tersebut pada perkara tahun 2018 di Pengadilan Negeri Balige adalah Bawedi Simanjuntak;
- Bahwa Penggugat mengajukan banding dan kasasi tetapi Bawedi Simanjuntak tetap sebagai pihak yang menang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Bawedi Simanjuntak pernah membayar uang retribusi atas pengusahaan tanah tempat rumah obyek perkara tersebut;
- Bahwa kepemilikan tanah pertapakan dibagunnya rumah yang menjadi obyek perkara tidak ikut dipermasalahkan;
- Bahwa rumah yaitu obyek perkara hendak dibuat usaha wartel oleh Bawedi Simanjuntak padahal rumah tersebut sudah lama ditempati dan diusahai oleh Penggugat dengan cara membayar uang kontrak kepada Bawedi Simanjuntak;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat mengontrak obyek perkara tersebut dari Bawedi Simanjuntak karena diberitahu oleh Penggugat dan Bawedi Simanjuntak;
- Bahwa Saksi tidak pernah membaca putusan Pengadilan Negeri Balige atas gugatan Penggugat pada tahun 2018 terhadap obyek perkara tetapi Bawedi Simanjuntak pernah memberitahu sebagai pihak yang menang;
- Bahwa yang mengajukan gugatan pada perkara tahun 2018 tersebut adalah Bawedi Simanjuntak;
- Bahwa yang menempati obyek perkara tersebut sekarang ini adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Soerat Djoel tanggal 18 Agustus 2603 antara Herman Pangaribuan dan Antonius Siahaan, diberi tanda T2-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/X/2016, tanggal 3 Oktober 2016 tentang pengalihan sewa menyewa pemakaian tanah dengan pihak Pemerintah Kab. Toba Samosir, diberi tanda T2-2;
3. Fotokopi Surat Permohonan Riana Sitinjak, tanggal 8 Maret 2016, perihal Permohonan pemberian Hak Sewa Tanah milik Pemda Toba Samosir, diberi tanda T2-3;

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



4. Fotokopi Surat Keputusan Retribusi Daerah (SKRD) tahun 2016 s/d tahun 2021 untuk Pemakaian Kekayaan Daerah (Sewa Tanah) a. pokok mumi seluas 135m<sup>2</sup> atas nama Bawedy Simanjuntak (NPWRD 2.10.0000050.03 008), diberi tanda T2-4;
5. Fotokopi salinan putusan Pengadilan Negeri Balige, tanggal 24 Juli 2019, Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg, diberi tanda T2-5;
6. Fotokopi salinan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, tanggal 5 Agustus 2020, Nomor 30/G/2020/PTUN-MDN, diberi tanda T2-6;
7. Fotokopi salinan penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, tanggal 3 Agustus 2020, Nomor 313/G/2019/PTUN-MDN, tanggal 5 Februari 2020, diberi tanda T2-7;
8. Fotokopi salinan putusan Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 29 Januari 2020, Nomor 551/Pdt/2019/PTUN-MDN, tanggal 29 Januari 2020, diberi tanda T2-8;
9. Fotokopi salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 93 PK/TUN/2021, tanggal 9 September 2021, diberi tanda T2-9;
10. Fotokopi Surat Sekretaris Daerah Kabupaten Toba Nomor: 510/463-1/Koperin-Psr/V/2022 tanggal 31 Mei 2022, perihal Pengosongan Lokasi Tanah, diberi tanda T2-10;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T2 -1, T2-2, T2 -3, T2 -4, T2 -5, T2-6, T2-7, T2-8, dan T2-9 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat II juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Manogihontua Gultom** dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi tahu tentang sewa menyewa aset Pemerintah Kabupaten Toba pada Kantor Dinas Perdagangan, Perindustrian Dan Koperasi Usaha Kecil Menengah;
  - Bahwa Pada masa penjajahan Belanda tanah yang terletak di sekitar jalan raya Pasar Posea merupakan milik pemerintah kolonial dan setelah Indonesia merdeka maka tanah tersebut dikuasai oleh Negara. Kemudian untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat lalu tanah Pemerintah tersebut disewakan dengan hak hamente dengan membayar retribusi. Setelah Kabupaten Toba Samosir dimekarkan dari Kabupaten Tapanuli Utara lalu pada tanggal 3 Oktober 2016 tanah pertapakan obyek terperkara tetap disewakan dan terdaftar sebagai pihak yang membayar uang retribusi adalah Bawedi Simanjuntak;
  - Bahwa pengusahaan atas obyek terperkara pernah dipermasalahkan sebelum perkara ini pernah dipermasalahkan hingga dimediasi di Kantor Polres kemudian

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tahun 2019 digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dan Saksi sendiri ikut bersidang mewakili Bupati Toba tetapi gugatan tersebut dicabut lalu diajukan lagi gugatan baru sehingga Bupati Toba diwakili oleh Kabag Hukum Pemkab Toba;

- Bahwa ada bukti tertulis yang menyewakan tanah Pemkab Toba kepada Bawedi Simanjuntak berupa surat perjanjian sewa menyewa tanah pada tahun 2016;
- Bahwa ada surat perjanjian sewa menyewa tanah tersebut sebelumnya dengan piak yang lain sewaktu Kabupaten Toba Samosir masih merupakan bagian dari Kabupaten Tapanuli Utara dimana surat perjanjian sewa menyewa tanah tersebut kepada Anthonius Siahaan;
- Bahwa Anthonius Siahaan adalah kakek dari Bawedi Simanjuntak;
- Bahwa berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa tanah pada tahun 2016 tersebut, dimana kelas tanah di Porsea adalah sama dengan kelas tanah di Balige dan Laguboti sebagai kelas satu, maka kepada Bawedi Simanjuntak diberi kewajiban membayar uang retribusi sebesar lima belas ribu rupiah per meter setiap tahun;
- Bahwa orang lain diperbolehkan membayar uang retribusi tersebut tetapi terdaftar pada Surat Ketetapan Retribusi Daerah atau SKRD tetap atas nama Bawedi Simanjuntak;
- Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang pernah diajukan oleh pihak Penggugat ada diajukan upaya hukum namun pihak Pemerintah Kabupaten Toba tetap dinyatakan sebagai pemenang;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I bertanda T.I-1 yaitu Putusan Peninjauan Kembali yang memenangkan pihak Pemerintah Kabupaten Toba;
- Bahwa Pemkab hanya menyediakan lahan kosong sehingga Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun rumah di atas tanah yang disewakan kepada Bawedi Simanjuntak tersebut;
- Bahwa tentang kepemilikan bangunan objek perkara pernah diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Balige pada tahun 2018 walaupun sebelum diajukan gugatan ke Pengadilan sudah terlebih dahulu dilakukan mediasi di Kantor Camat Porsea dan Saksi ikut serta dalam proses mediasi tersebut;
- Bahwa pada tahun 2021 berakhir tenggang waktu surat perjanjian sewa tanah dengan Bawedi Simanjuntak;
- Bahwa hak sewa tanah tersebut dapat diperpanjang ke Kantor Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Toba;
- Bahwa Penggugat yang menempati obyek terperkara tersebut sekarang ini;

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



- Bahwa menurut cerita yang Saksi dengar Penggugat sudah tinggal di obyek perkara puluhan tahun;
- Bahwa tidak ada ketentuan bagi yang menempati tanah yang disewakan oleh Pemerintah diberi prioritas memperpanjang sewa menyewa tanah tersebut;
- Bahwa Bawedi Simanjuntak mulai mengusahai tanah yang disewakan oleh Pemerintah dengan hak hamentee tersebut sejak tahun 2016 karena sebelumnya adalah antara Antonius Siahaan dengan Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara;
- Bahwa belum ada perpanjangan surat perjanjian sewa tanah dengan Bawedi Simanjuntak yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Toba atas tanah tempat dibangunnya obyek perkara tersebut setelah tahun 2021;
- Bahwa uang retribusi tidak harus dibayar sendiri oleh pihak Penyewa tanah karena dapat juga dibayar oleh orang lain;
- Bahwa pihak dari Bawedi Simanjuntak sudah pernah mengurus surat perpanjangan perjanjian sewa tanah tersebut tetapi menurut informasi yang Saksi dengar bahwa surat permohonan dari pihak dari Bawedi Simanjuntak tersebut belum lengkap;
- Bahwa syarat yang harus dipenuhi oleh pihak Penyewa untuk mengurus surat perpanjangan perjanjian sewa tanah tersebut adalah Kantor Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Toba akan menverifikasi surat dari Dinas Pasar Porsea;
- Bahwa materi yang menjadi pokok perkara sehubungan dengan obyek perkara yang diajukan Peninjauan Kembali atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tahun 2021 adalah terkait proses pengalihan sewa menyewa tanah tempat dibangunnya obyek perkara dalam perkara ini;

**2. Edward Sidabutar** dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi telah menjabat sebagai Lurah di Pasar Porsea sekitar 8 (delapan) tahun;
- Bahwa pemilik tanah tempat dibangunnya rumah yang menjadi obyek perkara adalah Pemerintah Kabupaten Toba Samosir yang disewakan kepada Anthonius Siahaan;
- Bahwa selama Saksi menjabat sebagai Lurah di Pasar Porsea yang Saksi ketahui mengusahai obyek perkara adalah Penggugat;
- Bahwa yang membayar kewajiban Anthonius Siahaan kepada Pemkab Toba adalah Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dasar hak Penggugat dapat mengusahai obyek perkara menurut cerita Penggugat kepada Saksi adalah karena ada kesepakatan diantara orang tua Penggugat dengan Anthonius Siahaan;
- Bahwa tidak ada peristiwa hukum diantara Pemkab Toba dengan Anthonius Siahaan yang memutuskan hak dari Anthonius Siahaan;
- Bahwa Saksi tidak pernah diminta melakukan mediasi oleh para pihak yang mempromasalahkan kepemilikan hak atas obyek perkara;
- Bahwa pemilik hak sewa atas obyek perkara adalah Anthonius Siahaan;
- Bahwa Saksi mulai menjabat sebagai Lurah di Porsea sejak 14 Juli 2014;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Bawedi Simanjuntak selama menjabat sebagai Lurah di Porsea;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat I minggu lalu;
- Bahwa pernah dilakukan mediasi di Kantor Camat Porsea atas permasalahan yang terjadi atas obyek perkara pada tahun 2018;
- Bahwa yang menempati obyek perkara tersebut sekarang ini adalah Penggugat dan keluarganya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat bertanda P-26;
- Bahwa Saksi pernah melihat dan membaca surat peralihan hak atas tanah tempat bangunan obyek perkara dari Anthonius Siahaan kepada Bawedi Simanjuntak untuk tahun 2016 hingga tahun 2021, yakni minggu lalu;
- Bahwa yang ada di atas tanah tersebut sekarang ini adalah bangunan rumah tempat tinggal sekaligus sebagai kedai;
- Bahwa Saksi pernah membaca surat yang menentukan tenggang waktu sewa tanah tersebut berakhir pada bulan Desember 2021;
- Bahwa belum ada surat keputusan dari Pemda untuk memperpanjang hak sewa tanah tersebut sehingga pihak Penyewa tanah tersebut menjadi kosong;
- Bahwa tahu dari Perpas Porsea dan Dinas Perindag Kabupaten Toba bahwa keputusan dari Pemda untuk memperpanjang hak sewa tanah tersebut belum ada sehingga pihak Penyewa tanah tersebut menjadi kosong sekarang ini;
- Bahwa obyek perkara terletak di Jalan Sisingamangaraja No.94 Porsea, Kelurahan Porsea, Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat bertanda T.I-15 dan saksi menghadiri undangan rapat tersebut;

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

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **I. Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa pokok eksepsi Tergugat I adalah gugatan Penggugat *Ne bis in idem* dan *obscur libel*, sedangkan pokok eksepsi Tergugat II adalah gugatan Penggugat *ne bis in idem*. Adapun terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat menolaknya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh materi eksepsi tersebut, terlebih dahulu Majelis Hakim menekankan prinsip dasar dalam mempertimbangkan eksepsi perkara perdata, yaitu eksepsi yang berkenaan dengan kompetensi mengadili, baik kompetensi absolut maupun relatif harus dipertimbangkan dan diputus tersendiri melalui putusan sela, sedangkan eksepsi yang tidak menyangkut tentang kompetensi / kewenangan mengadili, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 162 Rbg, tidak dipertimbangkan dan diputus tersendiri di dalam putusan sela, melainkan akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa makna dan hakikat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (*Baca Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Ketujuh, 2006, hal. 122*). Selain itu eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil mengakibatkan gugatan tidak sah, oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*Baca M. Yahya Harahap, S.H. Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal. 418*);

Menimbang, bahwa secara teoritis eksepsi dibagi dua yaitu eksepsi prosesuil dan eksepsi materiil. Eksepsi prosesuil adalah upaya yang menuju kepada tuntutan tidak dapat diterimanya gugatan berdasarkan alasan-alasan diluar pokok perkara. Sedangkan eksepsi materiil merupakan bantahan lainnya yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil (*Baca Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Ketujuh, 2006, hal. 122-123*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut

*Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg*



## 1. Gugatan Penggugat *Ne bis in idem*

Menimbang, bahwa Tergugat I pada pokoknya memandang gugatan Penggugat *ne bis in idem* karena perkara *a quo* sudah pernah diadili berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 89 K/Pdt/2021 tanggal 3 Maret 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 551/PDT/2019/PT MDN, Tanggal 29 Januari 2020, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor: 111/PDT.G/2018/PN-Blg. Pada tanggal 24 Juli 2019 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dimana amar putusannya bersifat positif;

Menimbang, bahwa Tergugat II pada pokoknya memandang gugatan Penggugat *ne bis in idem* karena Objek Gugatan dari Penggugat berupa Tanah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Toba kurang lebih seluas 135 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Nomor. 94 Porsea Kecamatan Porsea Kabupaten Toba, dan perkara tersebut telah Putusan berkekuatan hukum tetap sehingga perkara tersebut *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat menolaknya dengan alasan dalam perkara *a quo*, para pihak adalah tidak sama oleh karena pada perkara sebelumnya yang menjadi objek sengketa (sebuah rumah tempat tinggal) dikuasai oleh pihak I (ahli waris Bawedy Simanjuntak) berdasarkan Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/X/2016 tanggal 3 Oktober 2016, sementara itu Surat Perjanjian 38/ST/DPKP-P/X/2016 tanggal 3 Oktober 2016 tersebut telah tidak berlaku lagi dengan alasan telah lewat masa berlakunya (dan tidak pernah terlaksana). Dan oleh Pemerintah Daerah tingkat II Toba dalam hal ini Tergugat II menolak permohonan Penggugat dengan alasan bahwa pihak penyewa tanah tersebut masih atas nama Bawedy Simanjuntak (Almarhum);

Menimbang, bahwa dalam dupliknya Tergugat I pada pokoknya tetap pada dalil jawabannya dan mengenai Replik Penggugat perihal "Surat Perjanjian 38/ST/DPKP-P/X/2016 tanggal 3 Oktober 2016 tersebut telah tidak berlaku lagi" adalah tidak beralasan. Sedangkan Tergugat II dalam dupliknya menyatakan tetap pada dalil jawabannya semula;

Menimbang, bahwa dasar hukum *ne bis in idem* terdapat dalam ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusannya, untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, menurut Yahya Harahap di dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" menerangkan pada pokoknya bahwa intisari dari Pasal 1917 KUHPerdata yaitu:

- Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu;
- Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *nebis in idem* atau *res judicata*;
- Oleh karena itu, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa sejalan dengan uraian tersebut di atas bahkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tentang *nebis in idem* menyatakan menyimpangi ketentuan pasal 1917 KUHPerdata, Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *nebis in idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak, dan status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

Menimbang, bahwa kemudian menurut M. Yahya Harahap di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 447 pada pokoknya menerangkan yang dianggap sama pihaknya dalam perkara terdahulu dengan yang diajukan kemudian meliputi:

- Orang yang mendapat hak dari Putusan berdasarkan titel umum dari pihak yang berperkara seperti ahli waris;
- Orang yang mendapat hak berdasarkan titel khusus dari para pihak yang berperkara seperti pembeli, penerima hibah, dan sebagainya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat di atas dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mengetahui dan mengakui bahwa objek perkara *a quo* telah pernah diperiksa dan diputus Pengadilan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 111/PDT.G/2018/PN-Blg. Pada tanggal 24 Juli 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 551/PDT/2019/PT MDN, Tanggal 29 Januari 2020 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 89 K/Pdt/2021 tanggal 3 Maret 2021 (*vide* bukti surat bertanda T1-12, T1-13, T1-14, T2-5, T2-8);

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 111/PDT.G/2018/PN-Blg. Pada tanggal 24 Juli 2019 pada pokoknya memuat amar sebagai berikut:

## I. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Bawedy Siamanjuntak;
- Menyatakan sah surat jual-beli tanggal 18 Agustus 2603 tahun Jepang (1943 Tahun Masehi antara Herman Pangaribuan dan Antonius Siahaan
- Menyatakan sah Perjanjian No. 38/ST/DPKP-P/X/2016 tentang Pengalihan Sewa Menyewa dengan pihak Pemerintah Kab. Toba Samosir;
- Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan mengusahai serta mengklaim kepemilikan dari bangunan objek perkara adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);
- Menghukum Tergugat dengan menyerahkan tanah sewa yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea, Kab. Toba Samosir dengan luas 135 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:

- o Sebelah Utara : Bangunan ruko yang ditempati marga sinaga/ Martabe Optical
- o Sebelah Selatan: Jalan (Jalan Sigura-gura)
- o Sebelah Timur : Toga Tampubolon
- o Sebelah Barat : Jalan Lintas Sumatera (Porsea-Balige)

Dan bangunan yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea, Kab. Toba Samosir, dalam keadaan bangunan ukuran di muka 8 m, kebelakang 7m, berikut dengan ukuran dapur 4,7m x 3,8 m (lihat berita acara pemeriksaan setempat) dalam keadaan kosong atau dengan ataupun tidak membongkarnya rehab-rehaban bangunan yang tergugat lakukan tanpa seizin Penggugat dan juga tanpa dibebani syarat-syarat apapun supaya dapat dikuasai dan diusahai dengan leluasa oleh Penggugat;

- Menghukum Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## II. DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi Seluruhnya;

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg

### 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)



### III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.586.000,00 (satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 111/PDT.G/2018/PN-Blg tanggal 24 Juli 2019 yang di mintakan banding tersebut dilakukan upaya hukum banding dimana putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 551/PDT/2019/PT MDN, Tanggal 29 Januari 2020 memutus dengan amar menguatkan. Selanjutnya terhadap perkara tersebut diajukan upaya hukum kasasi dimana Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 89 K/Pdt/2021 tanggal 3 Maret 2021 menolak permohonan Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati petitem gugatan Penggugat dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 111/PDT.G/2018/PN-Blg pada tanggal 24 Juli 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 551/PDT/2019/PT MDN, Tanggal 29 Januari 2020 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 89 K/Pdt/2021 tanggal 3 Maret 2021, menunjukkan:

- Bahwa pihak dalam perkara terdahulu dengan perkara *aquo* adalah sama dengan kepentingan yang sama pula;
- Bahwa Surat Perjanjian Nomor: 38/ST/DPKP-P/X/2016 Tanggal 3 Oktober 2016 telah ditentukan status hukumnya pada putusan terdahulu;
- Bahwa tanah dengan batas-batas yang sama yang luasnya sekitar 135 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Sisingamaraja Nomor 94 Kelurahan Porsea, Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba dan bangunan di atasnya (lihat Berita Acara Pemeriksaan Setempat) telah ditentukan status hukumnya dalam putusan terdahulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka senyatanya dalam perkara *a quo* telah melekat prinsip *ne bis in idem* sehingga eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II sangatlah berdasar dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya salah satu eksepsi Tergugat I dan Tergugat II diatas maka Majelis Hakim berpendapat tidak ada urgensinya lagi mempertimbangkan eksepsi Tergugat untuk selain dan selebihnya (eksepsi tentang gugatan *obscuur libel*) sebab dengan dikabulkannya salah satu eksepsi tersebut telah berdampak pada gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil (mengandung cacat formal), dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);



## II. Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi diatas secara *mutatis mutandis* dianggap termasuk dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak memenuhi syarat formil dan mengandung cacat formil karena bertentangan dengan prinsip *nebis in idem*, oleh karenanya Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih jauh mengenai pokok materi perkara dan petitum gugatan Penggugat serta alat bukti selebihnya dari kedua belah pihak yang berperkara dan Majelis Hakim menyimpulkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1917 KUHPerdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, RBg, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### I. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

### II. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.900.000,00 (satu juta sembilan ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige, pada hari **Selasa** tanggal **20 September 2022** oleh kami, Sandro Imanuel Sijabat, S.H., sebagai Hakim Ketua, Arija Br Ginting, S.H.,M.H. dan Jona Agusmen, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balige Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Blg tanggal 23 Juni 2022, putusan tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **28 September 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Doman Sommin,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arja Br Ginting, S.H.,M.H.

Sandro Imanuel Sijabat, S.H.

Jona Agusmen, S.H

Panitera Pengganti,

Doman Somin, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp130.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp50.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp700.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.000.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.900.000,00;</u>

(satu juta sembilan ratus ribu rupiah)

### 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)